



Wihlborgs
Årsredovisning &
Hållbarhetsredovisning
2019

Året i sammandrag

Hysesintäkterna ökade med 11 procent till 2 983 Mkr (2 684)
Driftsöverskottet ökade med 10 procent till 2 140 Mkr (1 941)
Förvaltningsresultatet ökade med 26 procent till 1 775 Mkr (1 406)
Periodens resultat uppgår till 2 923 Mkr (2 403), motsvarande ett resultat per aktie om 19,02 kr (15,63)
Styrelsen föreslår en utdelning om 4,50 kr (3,75) per aktie

Koncernens nyckeltal, Mkr	2019	2018
	jan-dec	jan-dec
Hysesintäkter	2 983	2 684
Driftsöverskott	2 140	1 941
Förvaltningsresultat	1 775	1 406
Värdeförändringar fastigheter	1 479	1 312
Värdeförändringar derivat	13	37
Årets resultat	2 923	2 403
Resultat per aktie, kr	19,02	15,63
Överskottsgrad, %	72	72
Soliditet, %	38,4	36,3
Uthyrningsgrad, %*	93	94

* Exklusive Projekt & Mark.

45,5

FASTIGHETSVÄRDE,
MDKR

3,3

HYRESVÄRDE, MDKR

1,8

FÖRVALTNINGSRESULTAT,
MDKR

93

UTHYRNINGSGRAD, %



Året i sammandrag	2
Viktiga händelser 2019	4
Wihlborgs i korthet	6
Vd har ordet	8

Mål och strategier

Affärsidé, affärsmodell och strategier	14
Mål	17
Aktien	20

Vår verksamhet

Marknadsöversikt	24
Fastighetsbestånd och transaktioner	26
Malmö	31
Lund	39
Helsingborg	43
Köpenhamn	49
Projekt och utveckling	54
Hållbara affärer	60

Förvaltningsberättelse

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

Finansiella rapporter

Koncernens rapporter	90
Moderbolagets rapporter	94
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

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 45,5 Mdkr med ett årligt hyresvärde om 3,3 Mdkr. Wihlborgs är noterat på Nasdaq Stockholm, Large Cap.

Omslagsbild och bild till vänster: Kontorshuset Dungen (Gimle 1) i Hyllie, Malmö, som stod klart för inflyttning våren 2019. Byggnaden tilldelades Stadsbyggnadspriset i Malmö 2019.



I februari köper Wihlborgs Nya Vattentornet 2 och 4 i Lund med 49 000 m². Nya Vattentornet 3 i samma kvarter förvärvades 2018 och Wihlborgs äger nu samtliga kontor- och parkeringshus i östra delen av Ideon-området.



I Oceanhamnen i Helsingborg bygger Wihlborgs kontorshuset Prisma. I juni tecknar nya techhubben HETCH avtal om 1 900 m² i Prisma med inflyttning i slutet av 2020.



Wihlborgs tecknar avtal om att sälja Gängtappen 1 i Dockan, Malmö, till Länskem Skåne för 720 Mkr. Försäljningen genomförs för att göra det möjligt för Länsförsäkringar Skåne att flytta sitt huvudkontor från Helsingborg till Dockan.



I november certifieras Wihlborgs som ett Great Place to Work i både Sverige och Danmark. Den svenska verksamheten har certifierats varje år sedan 2016 men det är första gången som Wihlborgs certifieras i Danmark.

Viktiga händelser 2019

1

Kvartal

I januari påbörjas utvecklingen av Helsingborg C som bland annat innefattar ny fasad, nya entréer, ny restaurangdel, mer kontorsytor och ombyggt resecentrum.

I Lund följer Wihlborgs upp 2018 års förvärv av Nya Vattentornet 3 med att köpa Nya Vattentornet 2 och 4 om totalt 49 000 m² för 1,26 miljarder kronor.

Malmö stad tecknar ett tioårigt hyresavtal med Wihlborgs om 8 200 m² i Elefanten 40 i centrala Malmö för hälsa-, vård- och omsorgsförvaltningen.

2

Kvartal

I Helsingborg köper Wihlborgs Hermes 10 och 16, även kallade Tretornfabriken, om totalt 51 000 m² för 1,25 miljarder kronor.

Helsingborgs nya techhubb HETCH tecknar avtal om 1 900 m² i Prisma i Oceanhamnen med inflyttning i slutet av 2020, men etablerar sin verksamhet i Svea 7 redan 2019.

Wihlborgs beslutar att den svenska förvaltningen ska vara klimatneutral för helåret 2019. Sedan tidigare deltar vi i flera initiativ för minskad klimatpåverkan.

3

Kvartal

Wihlborgs tecknar avtal om att sälja Gängtappen 1 i Dockan till Länsförsäkringar Skånes fastighetsbolag Länshem Skåne för 720 Mkr.

Kontorshuset Dungen (Gimle 1) i Hyllie tilldelas stadsbyggnadspriset i Malmö. Huset stod klart för inflyttning våren 2019 med Tullverket som största hyresgäst.

Wihlborgs hyr ut hela Urnes 3 om totalt 4 600 m² på Svågertorp i Malmö till en offentlig hyresgäst.

4

Kvartal

Wihlborgs hamnar på tredje plats i stiftelsen Allbrights kartläggning av jämställdheten i svenska börsbolag och fastighetsbranschen benämns som första jämställda bransch.

Wihlborgs certifieras som ett Great Place to Work i både Sverige och Danmark. Den svenska verksamheten har certifierats varje år sedan 2016.

Wihlborgs andra projekt i Hyllie, kontorshuset Origo (Bure 2), står klart för inflyttning. Ingka Services AB hyr samtliga kontorsytor, totalt 6 800 m².

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.

1 920

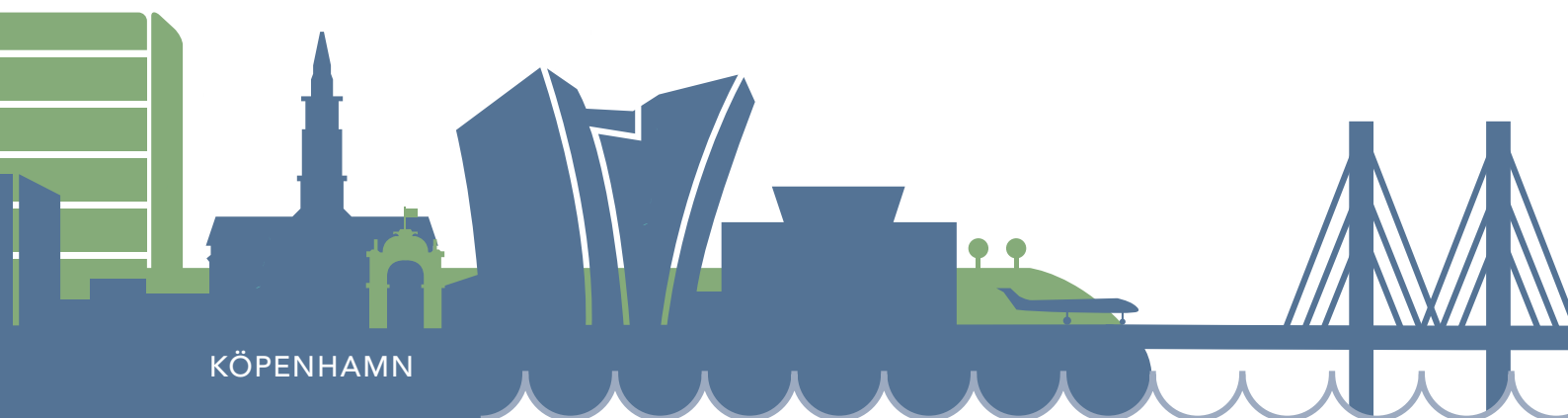
Företag som hyresgäster

45,5

Fastighetsvärde, Mdkr

2,2

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.

221

Heltidsanställda

312

Fastigheter

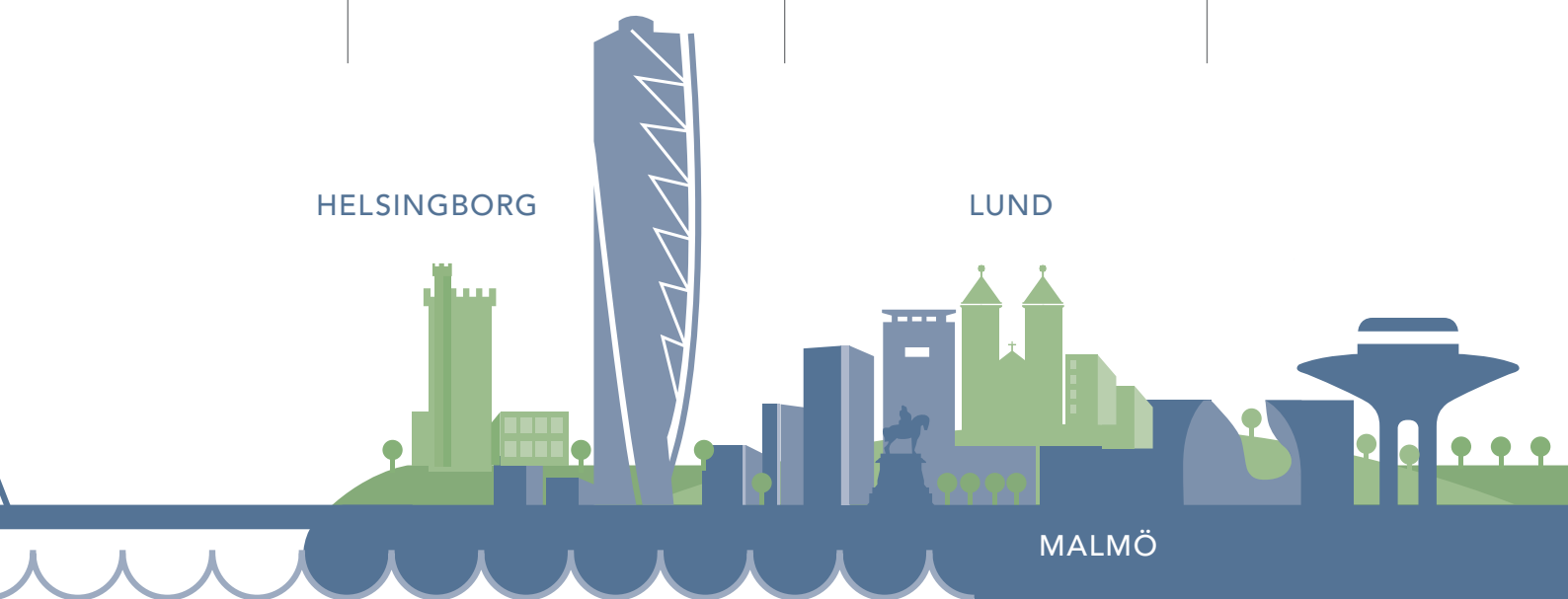
27

Börsvärde, Mdkr

HELSINGBORG

LUND

MALMÖ





Framtiden finns där möjligheterna finns.

Och där finns vi.

Ser man på vårt ekonomiska resultat är det enkelt att dra slutsatsen att vi gör mycket rätt. Men utmaningen ligger inte i att konservera det vi tycker är bra utan att med öppet sinne möta nya förväntningar från det omgivande samhället – och inte minst från oss själva. Hur kan vi med våra idéer och värderingar leva upp till rollen som regionsbyggare och bidra till en långsiktigt hållbar samhällsutveckling?

Som det ledande fastighetsbolaget i Öresundsregionen har vi ett ansvar att med vår kunskap och entreprenörsanda driva på utvecklingen i den riktningen. Vi skapar nu en ny organisation där Hållbara affärer blir ett eget verksamhetsområde. Ambitionen är att bli starkare inom hela hållbarhetsområdet genom att tillföra extra resurser och kraft i vårt eget förädlingsarbete. Detta är ingen plötslig insikt – vi var tidigt ute, före många andra börsbolag, med att hållbarhetsredovisa vår verksamhet. Men nu vässar vi våra ambitioner ytterligare för att skapa nya måttstockar åt oss själva; det ska vara enkelt att se vad som är rätt och vad som är fel.

Ingenting av detta är möjligt utan en stabil lönsamhet. Men för att det ska fortsätta gå bra måste vi också ta ansvar i ett större perspektiv. Det handlar inte bara om kalkyler och ekonomiska förutsättningar utan om själva meningen med jobbet och företaget. Wihlborgs medarbetare är en stark samverkande kraft och en ständig källa till nya idéer som ger oss energi att nå nya mål. Med det engagemanget i ryggen kan vi ge varandra en rejäl knuff framåt mot nya goda resultat, både i boksluten och i det hållbara affärsbyggandet.

Att agera snabbt men långsiktigt

Vi har en klar strategi att prioritera långsiktig utveckling och värdetillväxt. Koncentrationen till Öresundsregionen ger oss en oöverträffad överblick över det som händer i vår närhet och vi kan därför agera snabbt och kraftfullt när det dyker upp nya möjligheter. Inte för att nå kortsiktiga mål utan för att utveckla nya fastigheter som bidrar till den framtida tillväxten i Öresundsregionen.

2019 utmärkte sig på flera sätt. Vi har aldrig köpt och sålt eller investerat så mycket i olika projekt som under 2019 – det har varit ett intensivt år. Vi har utökat vårt fastighetsbestånd med bland annat Nya Vattentornet 2 och 4 i Lund och Hermes 10 och 16 i Helsingborg – här ser vi att det finns potential för en framtida

utveckling. Samtidigt har vi vi sålt Landsdomaren 6 i Lund och Gängtappen 1 i Malmö som är färdigutvecklade fastigheter.

Uthyrningen går fortsatt väldigt bra och vi hade vårt starkaste år någonsin med en nettouthyrning på 95 Mkr. Hyresintäkterna ökade med 11 procent till 2 983 Mkr och driftsöverskottet ökade med 10 procent till 2 140 Mkr. Förvaltningsresultatet ökade med hela 26 procent, från 1 406 Mkr till 1 775 Mkr och årets resultat uppgår till 2 923 Mkr, vilket motsvarar ett resultat per aktie på 19,02 kr.

Genom att troget hålla fast vid vår affärsidé skapar vi förutsättningar för fortsatta framgångar, samtidigt som vi ger våra ägare motiv att fortsätta investera i utvecklingen av Wihlborgs.

”Nästa, Hamburg Hauptbahnhof”

Öresundsregionen är fortsatt en region med stor utvecklingspotential. Det kan vara värt att påminna om att i regionen produceras 25 procent av Sveriges och Danmarks samlade BNP. Här finns 19 universitet och andra lärosäten, 173 000 studenter, 11 000 forskare – och den största koncentrationen av högutbildade i norra Europa.

För utvecklingen framåt ser vi positivt på diskussionerna om fler fasta förbindelser över Öresund. Planerna på en förbindelse mellan Helsingborg och Helsingör och en metroförbindelse under havsytan mellan Malmö och Köpenhamn är viktiga initiativ som skulle betyda mycket för regionen.

Redan idag finns 800 000 arbetsplatser inom en timmes pendling, men skulle en Öresundsmetro bli verklighet när man ytterligare en halv miljon arbetsplatser, dvs totalt 1,3 miljoner arbetsplatser, på samma pendlingstid. En metro skulle samtidigt frigöra utrymme på Öresundsbron för fler fjärr- och regional-tåg – och inte minst internationell spårbunden godstrafik. Ett framtidsscenario helt i linje med kraven på ökat klimat- och hållbarhetsfokus inom transportsektorn.

Men redan nu pågår nästa gränsöverskridande infrastrukturprojekt; Fehmarn Bält-förbindelsen mellan Tyskland och Danmark som ska stå klar 2028. Det flyttar onekligen fokus söderut och vi är på väg mot en superregion mellan Hamburg och Malmö-Köpenhamn där du kan resa med tåg från Malmö till Hamburg på 3 timmar. Denna infrastrukturella satsning kommer att gynna tillväxten i hela regionen och därmed också våra affärer.

”

Vi är inte färdiga, vi blir aldrig färdiga. Vi fortsätter att varje dag lyssna, ta initiativ och agera för att leva upp till rollen som regionsbyggare och för att vara det fastighetsbolag som bäst förstår näringslivets behov och önskemål. Det finns alltid rum för mer.

Ulrika Hallengren, vd

Välmående städer är bra för vår affär

Allt hänger ihop.

Ju bättre "våra" städer mår, desto bättre är det för våra kunder, och därmed för oss. Med vår starka roll i regionen kan vi, och vill vi, vara med och påverka. Hållbarhet handlar inte bara om miljöfrågor, inte bara om energiförbrukning och materialval. Begreppet är mycket större än så. Det handlar om miljömässig, social och ekonomisk hållbarhet som måste vägas in i alla beslut.

Vi har alla ett ansvar att ändra oss och tänka framåt, långt framåt. Husen överlever oss, de påverkar miljön när de byggs och där de står, och de påverkar människor, både dem som jobbar i husen och dem som kanske varje dag passerar dem på väg till hemmet eller jobbet. Under året har vi, som ett steg i vårt arbete för minskad klimatpåverkan, beslutat att vi ska vara klimatneutrala i vår svenska förvaltning när vi summerar 2019.

Ett fint bevis för våra satsningar på hållbara stadsmiljöer fick vi när vi tilldelades Malmö stads Stadsbyggnadspris 2019 för kontorshuset Dungen i Hyllie. En toppmodern byggnad som lever upp till höga hållbarhetskrav och som är certifierad på Miljöbyggnads högsta klassificeringsnivå – Guld.

I Helsingborg tar vi vårt ansvar i staden genom att bygga om Helsingborgs centralstation. På Ideon i Lund händer samtidigt spännande saker inom hållbarhetsområdet. Här öppnade FN under 2019 sitt första Global Innovation Center i våra lokaler med uppgift att hitta innovativa lösningar på globala utmaningar som svält och fattigdom, utbildning och ohälsa.

Jag måste erkänna att det känns fint att se FN-flaggan vaja på en av våra fastigheter på Ideon – och självklart fortsätter vi att stödja principerna i FN:s Global Compact också framöver. I våra strategier för hållbar utveckling finns också initiativ för att få fler företag att samverka, bland annat i ansträngningarna att locka ännu fler ingenjörer med internationell spetskompetens till regionen.

När det gäller nyinvesteringar behöver vi inte alltid bygga nytt, det finns byggnader vi kan ta hand om och förädla.

Så gjorde vi med Gängtappen i Malmö, Kockums gamla ikoniska byggnad, som vi lät renovera till modern standard med ett betydligt lägre klimatavtryck än vad en nybyggnation skulle orsaka. Vi ser faktiskt också en potential i att se på våra kunder som ett slags återbruk; de stannar kvar hos oss, de vet att vi kan hjälpa dem till nya lokaler om deras förutsättningar ändras och de får nya behov.

Att skapa framgång är något man gör varje dag

Ingen av våra framgångar hade varit möjlig utan medarbetarnas energi, vilja och kompetens. Därför är jag förstas både stolt och glad över att vi finns med på Great Place to Works listor över Sveriges och Danmarks bästa arbetsplatser. Vi finns också kvar i toppen på stiftelsen Allbrights lista över de mest jämställda svenska börsbolagen. Att vi är med i dessa sammanhang är ett gott betyg åt oss alla. Tillsammans skapar vi något som är meningsfullt och viktigt för vår omvärld, för våra kunder och ägare – och därmed ytterst för oss själva.

Men vi är inte färdiga, vi blir aldrig färdiga. Vi fortsätter att varje dag lyssna, ta initiativ och agera för att leva upp till rollen som regionsbyggare och för att vara det fastighetsbolag som bäst förstår näringslivets behov och önskemål. Det finns alltid rum för mer.



Malmö, mars 2020
Ulrika Hallengren
Verkställande direktör





Mål och strategier

Rum för mer – goda idéer

Hur många kvadratmeter behöver en god idé? Det beror på. En storslagen tanke kan mycket väl rymmas på en liten yta. Och tvärtom. Men alla idéer behöver en plats att bo på. Att gro på. Vi håller därför alltid dörrarna öppna för att släppa in nya idéer, och för att låta goda idéer växa. Hos Wihlborgs bor alla sorters verksamheter, små och stora, alla med sin unika affärsidé. Den samlade energin som de genererar, varje dag, ger arbetstillfällen, utveckling och värden som kommer oss alla till del. De är en kraft som för samhället framåt. Vår viktigaste uppgift är därför att fortsätta skapa rum för mer goda idéer.



Vår affärsidé

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

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 på arbetsplatser och i stadsrum skapade av oss.

Vår storlek ger oss möjligheter att erbjuda fler och attraktivare miljöer än någon annan. Den ger oss också möjlighet att erbjuda valfrihet och flexibilitet för våra kunder när det gäller storlek, läge och utformning av sin arbetsplats. Men även möjligheten att kunna förändras över tid. Vi tänker långsiktigt och hållbart – våra fastigheter ska fungera både idag och om femtio år. I en föränderlig värld behöver lokalerna kunna förändras efter kundens behov, och det ska göras med omtanke om både människor och miljö.

Öresundsregionen är vår bas och vår hemmamarknad. Vår övertygelse om regionens unika fördelar och potential växer sig starkare för varje år. Vi finns mitt i en tillväxtregion i världsklass, med fyra miljoner invånare och 800 000 arbetsplatser inom en timmes pendling – bättre läge har vi svårt att tänka oss.

Vi tror att regionen har mer att ge, att här finns potential för fortsatt utveckling. Och vi vill vara en del av den utvecklingen. Vår storlek, vårt engagemang och våra nätverk ger oss möjlighet att vara en kraft i utvecklingen – en regionsbyggare.

Strategier

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 genom koncentration till särskilt attraktiva och utvecklingsbara delmarknader där vi kan bidra till en hållbar stadsutveckling.



Aktivt arbeta för att stärka Öresundsregionen som ekonomisk tillväxtzon.



Kontinuerligt förbättra fastighetsportföljen med ett långsiktigt perspektiv på värdetillväxt.



Integrera miljömässig hållbarhet, social hållbarhet och bolagsstyrning (ESG) i affären.



Stärka varumärket för att bli nya kunders förstahandsval och skapa stolthet hos befintliga kunder och medarbetare.



Aktivt bearbeta hyresmarknaden för att nå nya kunder och vara öppet för nya affärsmodeller.



Fortsätta att stärka kundrelationerna med en hög servicegrad och engagemang också för att utveckla kundens affär.



Fokusera på god kostnadseffektivitet i hela verksamheten.

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 sina verksamheter i. Genom att erbjuda moderna och flexibla lokaler samt möjlighet att växa inom Wihlborgs bestånd möjliggör vi tillväxt för 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 fastighets-

värden genom såväl om- och tillbyggnader som nyproduktion, men även genom att aktivt delta i utvecklingen av stadsdelar och städer. Goda stadsmiljöer skapar attraktivitet som också bidrar till det totala värdet.

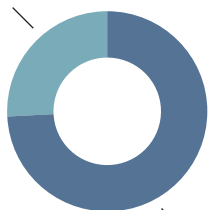
Inför varje projektstart görs en noggrann analys av marknadsförutsättningarna, projektets storlek och tidpunkt för byggstart.

Utfall 2019

För 2019 kan Wihlborgs redovisa ett förvaltningsresultat om 1 775 Mkr (1 406). Ökningen av förvaltningsresultatet beror till stor del på en stark nettouthyrning, en fortsatt god kostnads kontroll, minskade kapitalkostnader och stora förvärv som Nya Vattentornet 2 och 4 i Lund samt Hermes 10 och 16 i Helsingborg med totalt cirka 100 000 m² uthyrningsbar yta. Projekt utvecklingen genererade under året en värdetillväxt på 618 Mkr (243). Wihlborgs har en stark projektportfölj som kommer att vara väsentlig för vår utveckling även framöver.

Affärsmodell utfall 2019

Projektvinst
618 Mkr

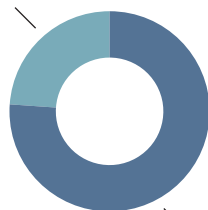


1 775 Mkr

Förvaltningsresultat

Affärsmodell utfall 2015-2019

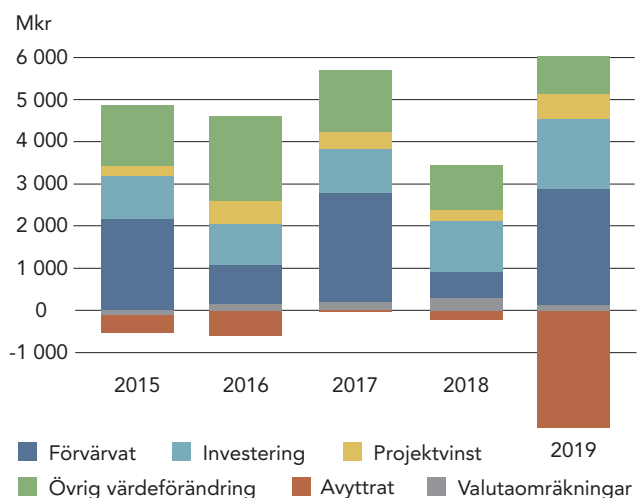
Projektvinst
2,0 Mdkr



6,4 Mdkr

Förvaltningsresultat

Utveckling av fastighetsvärdet 2015-2019



Affärsmodell och värdeskapande

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



Finansiella mål

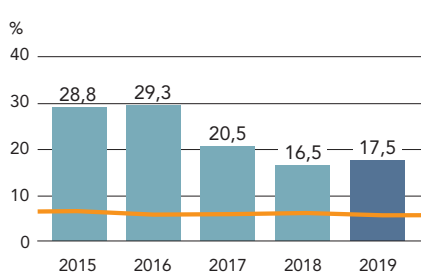
Mål

Avkastning på eget kapital

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

Utfall

Avkastning på eget kapital



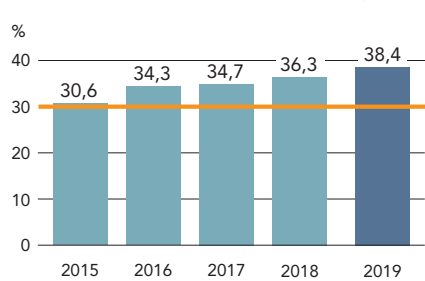
Kommentar

Räntabiliteten på eget kapital uppgick 2019 till 17,5 procent. Därmed överskrids målet om att nå sex procentenheter över den riskfria räntan med stor marginal. Den genomsnittliga räntan på en femårig statsobligation uppgick till -0,35 procent, vilket ger ett mål på 5,65 procent för 2019. Det höga utfallet är påverkat av de stora positiva värdeförändringarna på fastigheter.

Soliditet

Soliditeten ska vara lägst 30 procent.

Soliditet

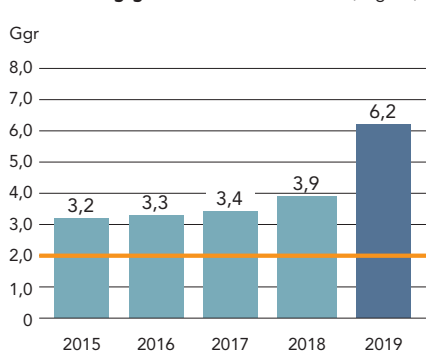


Soliditeten uppgick vid årets slut till 38,4 procent. Trots högre låneskulder har ett starkt resultat gjort att soliditeten förbättrats.

Räntetäckningsgrad

Räntetäckningsgraden ska uppgå till minst 2,0.

Räntetäckningsgrad

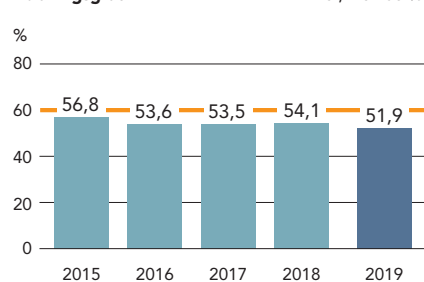


Räntetäckningsgraden uppgick 2019 till 6,2 gånger, vilket är något starkare än under 2018. Förvaltningsresultatet har ökat och räntekostnaderna har sjunkit, trots en växande låneskuld. Den genomsnittliga räntenivån har under året sjunkit, framför allt efter den omstrukturering av räntederivatportföljen som genomfördes under fjärde kvartalet 2018.

Belåningsgrad

Belåningsgraden ska uppgå till högst 60 procent.

Belåningsgrad



Belåningsgraden uppgick vid utgången av 2019 till 51,9 procent. En kombination av ett ökat förvaltningsresultat och positiva värdeförändringar på fastigheter gör att belåningsgraden är betydligt lägre än målet på maximalt 60 procent.

Övergripande affärsmål

Mål

Förvaltningsresultat

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

Överskottsgrad

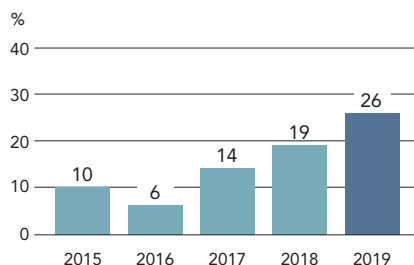
Fastighetsförvaltning är kärnan i vår verksamhet. Effektiviteten i förvaltningen kan mätas i överskottsgraden, det vill säga driftsöverskottet i förhållande till hyresintäkterna. Vi ska bibehålla en hög överskottsgrad genom fokus på såväl hyresintäkter som vakanser och kostnadseffektivitet.

Projektinvesteringar

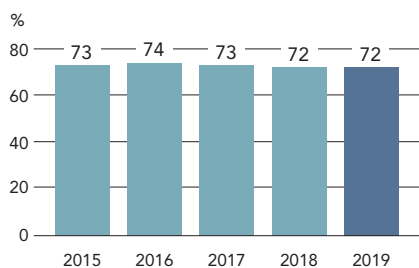
Projektinvesteringar skapar värde för Wihlborgs både genom potentiella projektvinster och genom att ge förutsättningar för ökade hyresintäkter över tid. Med beaktande av marknadsförutsättningarna ska Wihlborgs kontinuerligt investera i nya projekt som ger god avkastning.

Utfall

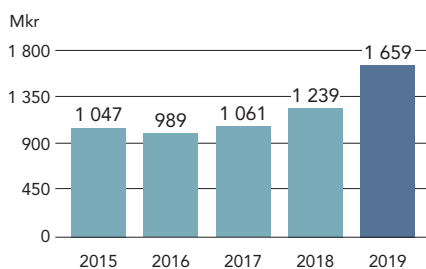
Tillväxt i förvaltningsresultat



Överskottsgrad



Projektinvesteringar



Kommentar

Tillväxten i förvaltningsresultatet uppgick under 2019 till 26 procent. Lägre räntekostnader har tillsammans med ett högre driftsöverskott bidragit till den starka tillväxten.

Överskottsgraden uppgick till 72 procent för 2019. En ökning av serviceintäkterna samt en ökning av fastighetskatten har påverkat överskottsgraden negativt.

Projektinvesteringarna uppgick under 2019 till 1 659 Mkr. Flera större projekt har avslutats under året, men projektvolymen är fortsatt stor.



Samtliga medarbetare bjuds in till en årlig kickoff som syftar till att stärka gemenskapen, ge nya kunskaper och göra det möjligt att bättre lära känna kollegor från andra funktioner.

Mål hållbara affärer

Mål

Kunders rekommendationsvilja

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

Engagerade medarbetare

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

Engagemang för region och samhälle

Som regionsbyggare bidrar Wihlborgs till regionens utveckling på många sätt, bland annat genom att stötta initiativ med fokus på arbete, utbildning, inkludering, mångfald och regionsutveckling. I vår sponsring prioriterar vi engagemang med någon form av samhällsinriktning. Målet är att en majoritet av de investeringar vi gör i sponsringsaktiviteter ska vara direkt kopplade till socialt engagemang och andra former av samhällsengagemang vid utgången av år 2022.

Miljöcertifieringar

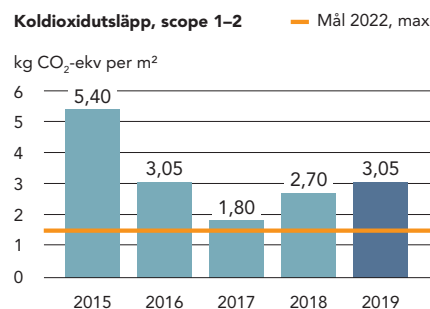
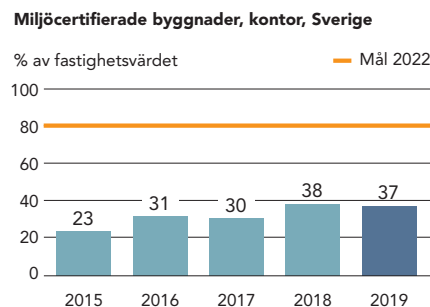
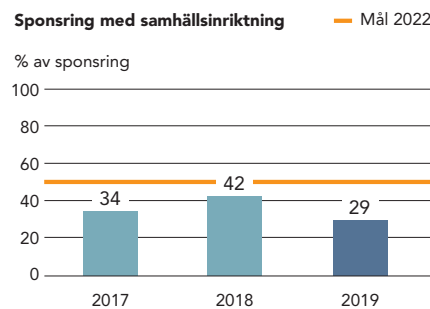
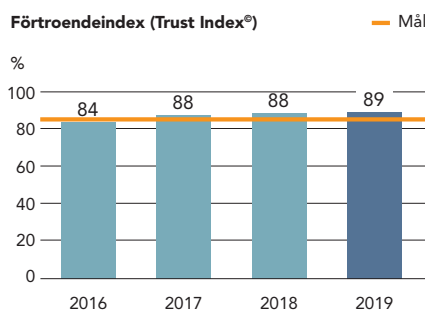
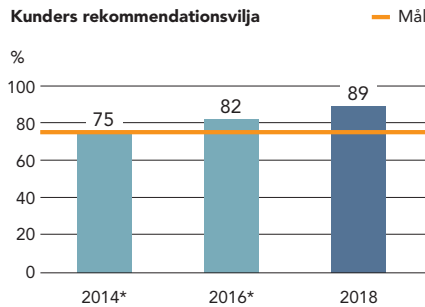
Wihlborgs har kontinuerligt fokus på att minska miljöpåverkan och utveckla fastigheter med hög miljöprestanda och god arbetsmiljö. Miljöcertifieringar är ett sätt att mäta detta arbete. Målet är att årligen öka andelen miljöcertifierade fastigheter och att 80 procent av Wihlborgs kontorsbyggnader i Sverige ska vara miljöcertifierade vid utgången av år 2022. Långsiktigt är målet att 100 procent av våra fastigheter i koncernen ska vara miljöcertifierade.

Klimatpåverkan

Att bidra till minskad klimatpåverkan är den viktigaste miljöutmaningen i vår verksamhet. Wihlborgs miljövision är att fortsätta växa, med minskad miljöpåverkan. Ett av målen kopplad till denna är att Wihlborgs koldioxidutsläpp i scope 1-2 ska understiga 1,5 kg CO₂-ekvivalenter per kvadratmeter vid utgången av år 2022.

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

Utfall



Kommentar

Rekommendationsvilja mäts i den kundundersökning som görs vartannat år. Senaste mätningen gjordes 2018 och den visade att 89 procent av kunderna kunde tänka sig att rekommendera Wihlborgs i hög eller mycket hög grad. Nästa mätning görs 2020.

*Resultaten för 2014 och 2016 avser endast Wihlborgs i Sverige. Siffran för 2018 avser koncernen.

Medarbetarnas engagemang mäts varje år genom den medarbetarundersökning som vi gör tillsammans med Great Place to Work. I 2019 års mätning hade Wihlborgs ett genomsnittligt förtroendeindex på 89 procent.

Startår för mätning: 2016.

Vi har sponsringsaktiviteter med olika, och ibland flera, syften. En majoritet ska ha inriktning på socialt engagemang och andra former av samhällsengagemang, men vi har också flera större sponsringssamarbeten som har fokus på affärsnätverk. Att andelen sponsring med samhällsinriktning minskade under 2019 beror på att vi inom vårt engagemang i tennisens Swedish Open i Båstad bidrog med en större summa för att möjliggöra fortsatt damtennis under tennisveckorna. Denna kategoriserar vi inte som samhällsinriktad sponsring.

Vid utgången av 2019 motsvarade våra miljöcertifierade byggnader 37 procent av fastighetsvärdet för våra kontorsbyggnader i Sverige. Under året har samtliga tre nybyggnadsprojekt som färdigställts certifierats enligt Miljöbyggnad Guld. För befintliga fastigheter inleds arbetet med certifieringar så snart Sweden Green Building Council lanserar det nya certifieringssystemet Miljöbyggnad iDrift, vilket väntas ske våren 2020.

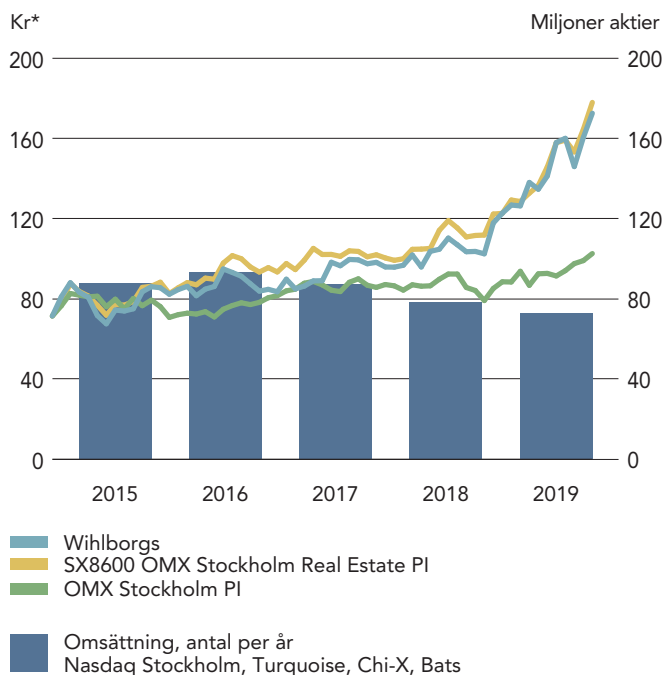
Våra klimatutsläpp i scope 1 och 2 uppgick 2019 till 3,05 kg per kvadratmeter. De senaste årens ökning beror främst på att vi utökat vårt fastighetsbestånd i Danmark avsevärt och där har omställningen till förnybar energi inte gått lika snabbt som i Sverige. För 2019 förklaras en viss del av ökningen av förändrade beräkningar med anledning av att vi successivt anpassar redovisningen till den internationella standarden Greenhouse Gas Protocol (GHG).

Aktien

Wihlborgs aktie är noterad på Nasdaq Stockholm och återfinns på Large Cap-listan i sektorn Real Estate. Wihlborgs börsintroducerades 2005 sedan bolaget avknoppats från 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 aktier.

Kursutveckling

Kursutveckling 2015–2019



*Omräkning har skett för aktiesplit 2:1 i maj 2018.

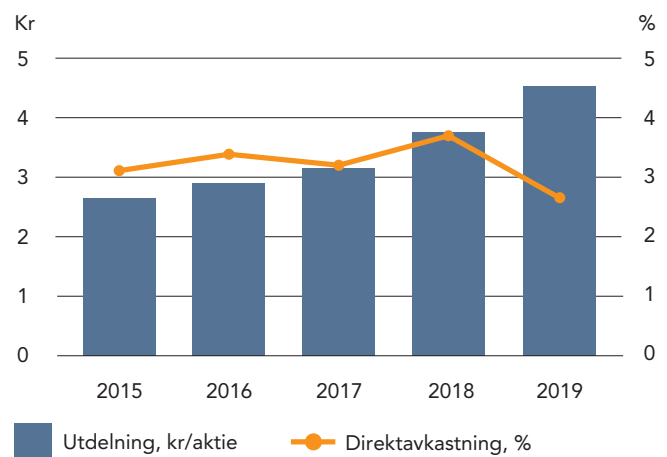
Utdelning för år 2019

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.
- Häruöver ska 50 procent delas ut av realiserat resultat från fastighetsförsäljningar.

Styrelsens förslag till utdelning för år 2019 är 4,50 kr (3,75). Detta motsvarar en direktavkastning på 2,6 procent baserat på aktiekursen vid årets slut. Bifaller årsstämman styrelsens förslag om dels 4,50 kr utdelning, dels att avstämningsdagen blir den 30 april, kommer utdelningen att utbetalas den 6 maj 2020. Aktien kommer då att handlas inklusive utdelning till och med årsstämmodagen tisdagen den 28 april 2020.

Utdelning och direktavkastning



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 räntederivatinstrument och rörliga räntor.

Värdeökningar

Wihlborgs har under lång tid uppvisat en stark och stabil ökning av fastighetsvärdena. Fastighetsportföljens värde domineras av moderna, flexibla fastigheter i bästa läge 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 utbildning, forskning och infrastruktur 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 långsiktig hållbar utveckling av Öresundsregionen.

Ägarstruktur

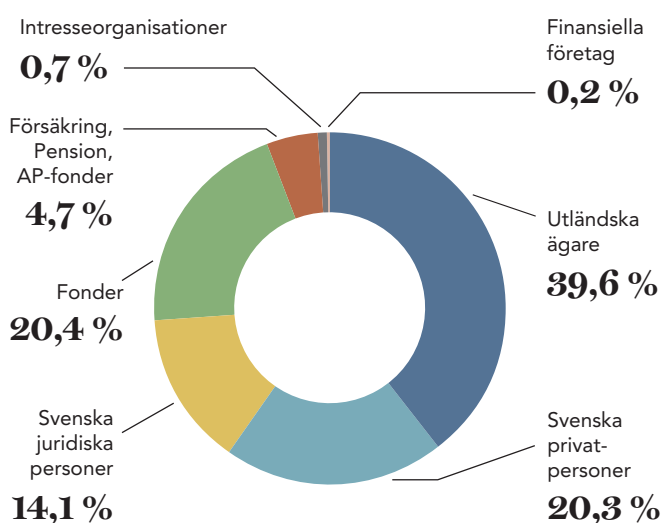
De tio största ägarna i Wihlborgs ägde vid utgången av 2019 33 procent av det totala antalet aktier. Antalet aktieägare var 26 634, vilket är ca 2 200 fler än vid föregående årsskifte.

Andelen utländska aktieägare var 40 procent, vilket är en minskning sedan förra årsskiftet med 3 procentenheter. Av det utländska ägandet svarar USA för 51 procent, Storbritannien för 22 procent, Luxemburg för 8 procent, Belgien för 4 procent och Frankrike för 4 procent.



Vid Wihlborgs årsstämma finns ett stort antal medarbetare på plats för att möta aktieägare och berätta om vår verksamhet och utveckling.

Ägarbild

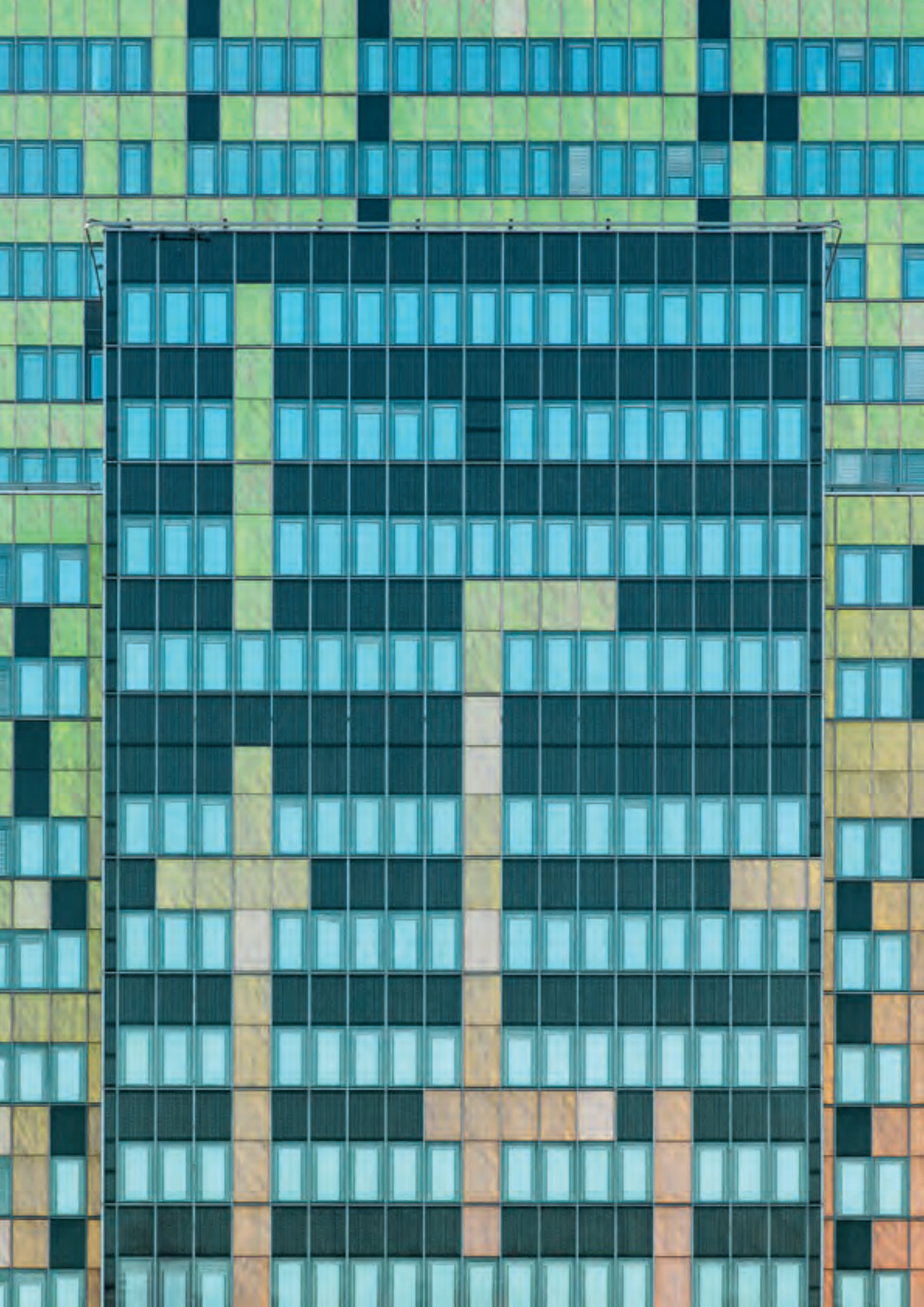


De största ägarna i Wihlborgs per 31 december 2019

Aktieägare	Antal aktier, tusental	Andel av kapital och röster, %
Erik Paulsson m familj, privat och via bolag	15 766	10,3
SEB Investment Management	11 306	7,4
Länsförsäkringar fondförvaltning	7 479	4,9
Norges Bank	4 072	2,6
Familjen Qviberg	3 977	2,6
ODIN fonder	1 843	1,2
Swedbank Robur fonder	1 821	1,2
Handelsbanken fonder	1 784	1,2
Fjärde AP-fonden	1 753	1,1
Tibia Konsult AB	1 625	1,1
Övriga aktieägare registrerade i Sverige	47 286	30,7
Övriga aktieägare registrerade utomlands	55 001	35,7
Totalt utestående aktier	153 713	100,0

Aktien/Nyckeltal ¹	2019	2018	2017	2016	2015
Börskurs vid årets slut, kr	172,50	102,40	98,15	84,70	85,50
Kursutveckling under året, %	68,6	4,3	15,9	-0,9	19,8
Resultat per aktie, kr	19,02	15,63	16,71	19,36	14,82
EPRA EPS, kr	10,53	8,06	6,84	6,77	6,3
P/E-tal I, ggr	9,1	6,6	5,9	4,4	5,8
P/E-tal II, ggr	16,4	12,7	14,4	12,5	13,6
EPRA NAV (långsiktigt substansvärde) per aktie, kr	140,20	122,64	114,00	97,38	77,77
Utdelning per aktie, kr (år 2019 = föreslagen utdelning)	4,50	3,75	3,13	2,88	2,63
Aktiens direktavkastning, %	2,6	3,7	3,2	3,4	3,1
Aktiens totalavkastning, %	72,1	7,5	19,3	2,1	23,1
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

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



Vår verksamhet

Rum för mer – nya möjligheter

Det pratas om att samhället behöver fler som tar sitt vuxenansvar. Fler som höjer blicken över det uppenbara. Som inte bara ser till de egna intressena, utan agerar moget och klokt för att gagna en större sak. För en förälder kommer belöningen i att få se barnen växa upp till egna, ansvarstagande individer. Och för Wihlborgs handlar det om privilegiet att få vara med och påverka. Att skapa rum för mer nya möjligheter, inte bara för oss själva, utan för det samhälle vi är en del av. Som ledande fastighetsbolag vill vi ta ansvar för att skapa långsiktigt hållbar utveckling i regionen. För att det gynnar oss alla.



Marknadsöversikt

Attraktiva Öresundsregionen

Öresundsregionen fortsätter att växa. Idag finns här drygt 4 miljoner invånare, många unga och välutbildade, i en region som är Nordens mest tätbefolkade storstadsområde. Detta tillsammans med ett dynamiskt näringsliv gör regionen till en attraktiv marknad och för Wihlborgs är det naturligt att det är här vi ska fortsätta växa och utvecklas. Det är också självklart för oss att vara med och utveckla regionen.

Begreppet Öresundsregionen etablerades i samband med att Öresundsbron, som binder samman Sverige och Danmark, byggdes i slutet av 1990-talet. Öresundsregionen är en fysiskt väl sammanhållen arbetsmarknadsregion, vilket är en förutsättning för tillväxt. I samband med byggnationen av Öresundsbron förstärktes vägnätet och därefter har den spårbundna trafiken på bägge sidor Öresund fortsatt utvecklas, bland annat med Citytunneln som öppnade 2010. Tunneln förbinder Malmö C med Öresundsbron, knyter ihop det skånska järnvägsnätet samt ökar kapaciteten för spårburen trafik.

Flera nya Pågatågslinjer har öppnat de senaste åren; till exempel sträckan Trelleborg–Malmö. Inom Malmö har persontåg börjat rulla på Kontinentalbanan som nu fungerar som en ringlinje. Under 2020 öppnar Lommabanan för passagerartrafik och spårvägs- trafiken i Lund startar. Det pågår en utbyggnad av Södra stam-

banan till fyrspar mellan Malmö och Lund, vilken ska vara klar 2024. Denna utbyggnad är av stor betydelse eftersom södra Stambanan är kärnan i det skånska järnvägsnätet och sträckan Malmö–Lund idag inte har kapacitet för den ökande tågtrafiken.

Även på den danska sidan fortsätter satsningarna på infrastruktur. 2019 startade trafiken på Cityringen och framåt 2025 förväntas ytterområdena i Storköpenhamn bindas samman med den så kallade Letbanen. Under 2019 har byggstart skett på den danska sidan för Fehmarn Bältförbindelsen som kommer att göra det möjligt att ta sig med bil eller tåg mellan Malmö och Hamburg på tre timmar när den står klar 2028.

Det pågår analysarbete för att utreda behovet av ytterligare fasta förbindelser över Öresund. Under 2020 kommer Köpenhamns Kommune och Malmö Stad att presentera en utredning som bland annat belyser behovet av, och möjligheterna med, att etablera en metroförbindelse mellan städerna. Denna analys ska presenteras i september. I december 2020 avslutas Interregprojektet som handlar om en strategisk analys av en fast förbindelse mellan Helsingborg och Helsingör.

Copenhagen Airport är Nordens största flygplats och har givetvis en central betydelse för näringsliv och företagsetableringar i regionen. Utbyggnad pågår och när den är klar ökar kapaciteten från 30 till drygt 40 miljoner passagerare om året.

En högklassig infrastruktur har bidragit till de stora satsningarna

på forskningsanläggningar i världsklass i regionen. Verksamheten på MAX IV, världens mest kraftfulla synkrotronljusanläggning, är i full gång och byggnationen av ESS, en unik materialforskningsanläggning baserad på världens mest kraftfulla neutronkälla pågår.

Öresundssamarbete

Greater Copenhagen Committee är ett politiskt samarbete mellan de 85 kommunerna och fyra regionerna med huvudfokus att arbeta för en hållbar och integrerad region, inklusive en sammanhängande arbetsmarknad. De arbetar inte minst för att påverka de lagar och gränshinder som anses förhindra tillväxt. STRING är ett annat exempel på ett politiskt samarbete mellan regioner och städer från Hamburg i söder till Oslo i norr. STRING driver på utvecklingen inom infrastruktur, hållbar tillväxt, arbetsmarknad, forskning och turism i hela regionen. Syftet är att verka för en utveckling och tillväxt i hela geografien.

Det Öresundsregionala samarbetet består i stor utsträckning av lokala aktörer men även på nationell nivå finns det aktörer som påverkar utvecklingen i regionen; t ex Nordiska rådet, Nordiska Ministerrådet, Gränshinderrådet, ambassadörer och samarbetsministrar.

Øresundmetro Executive, Øresundsintitutet och Medicon Valley Alliance är exempel på olika nätverksorganisationer. Inom universitetsvärlden kan det omfattande europeiska samarbetet ESS, European Spallation Source, och Centrum för Öresundsstudier, som samlar forskare kring Öresundsregionala, frågor nämnas.

Samarbeten finns även inom kulturområdet. Malmö och Köpenhamn ska till exempel gemensamt arrangera jättearrangemanget World Pride och Eurogames 2021.

Hyes- och fastighetsmarknaden

Tillväxten har varit god i Öresundsregionen och sysselsättningsutvecklingen har varit positiv. Wihlborgs redovisar 2019 en rekordhög nettouthyrning. Inte minst i Malmö, som är en motor i Öresundsregionen, har utvecklingen varit stark. Efterfrågan på effektiva, moderna kontorslokaler i goda kollektivtrafiknära lägen är god. Malmö fortsätter attrahera nya huvudkontor; bland annat Länsförsäkringar Skåne och Diaverum flyttar huvudkontor till Malmö. Skatteverket etablerar en helt ny IT-enhet i Malmö och behöver rekrytera cirka 70 nya medarbetare. Ikea-bolagen har flyttat ett stort antal funktioner till Malmö, vilket har en stor betydelse för utvecklingen. Under 2017–2020 ökade antalet anställda i Malmö inom Inter Ikea, Ingka och Icano med 1 400 personer och bolagen hade i början av 2020 totalt 4 200 anställda i Malmö, varuhuset inräknat.

2019 blev det starkaste transaktionsåret hittills på den svenska fastighetsmarknaden. Enligt Newsec uppgick den totala transaktionsvolymen till drygt 218 Mdkr, mätt på transaktioner över 40 Mkr, vilket är en ökning med 17 Mdkr jämfört med det tidigare rekordåret 2016. Snittstorleken på transaktionerna uppgick till nästan en halv miljard kronor, en ökning med 27 procent. Det har skett rekordmånga miljardaffärer, hela 42 stycken. Ett antal större portfölj- och strukturaffärer har genomförts. Nyfosa förvärvade stora delar av Randvikens bestånd för 4,2 Mdkr, Vonovia följde upp fjolårets förvärv av Victoria Park med förvärvet av Hembla och SBB lade ett bud på Hemfosa.

Svårigheter att få avkastning på kapital tillsammans med en volatil aktiemarknad har drivit upp efterfrågan då fastigheter

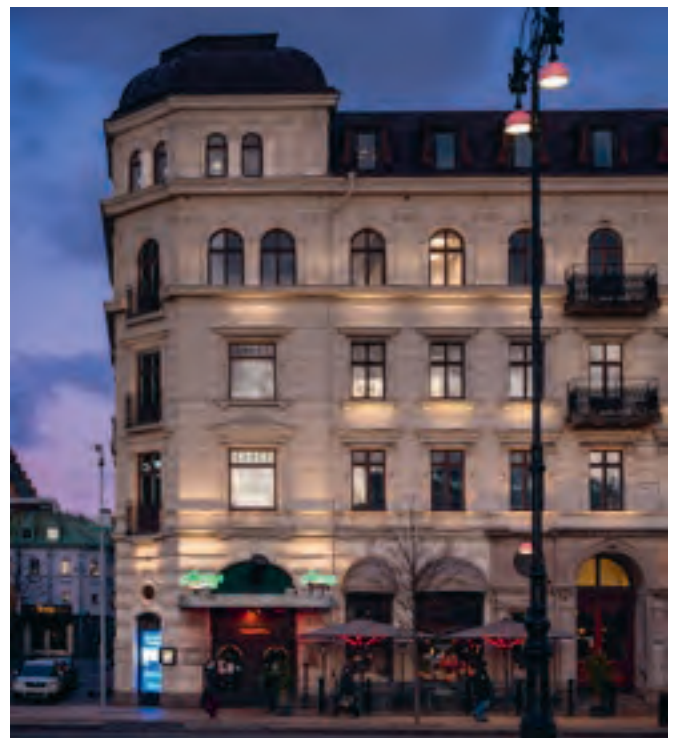
generellt sett fortfarande kan generera en god avkastning. Det utländska intresset fortsätter att öka. Andelen utländska investerare uppgick 2019 till 30 procent. Den svenska fastighetsmarknaden är en av världens mest likvida och det upplevs som relativt enkelt att göra fastighetsaffärer i Sverige. Landet upplevs som stabilt och förutsägbart; både ekonomiskt, politiskt och juridiskt.

Nya aktörer har gjort intåg på den svenska fastighetsmarknaden och under 2019 talades det mycket om det koreanska kapitalet som visat ett starkt intresse för Norden. I slutet av 2018 förvärvade AIP Asset Management Novo Nordisks huvudkontor i Danmark och under 2019 gjorde koreanskt kapital sitt första förvärv i Sverige genom GLL Real Estate Partners köp av Bråvikens logistikfastigheter för 1,8 Mdkr. Även japanska Mitsubishi Estate har via Europa Capital gjort ett första förvärv i Sverige tillsammans med NCAP.

Lager, lättindustri och logistik har varit rekordheta segment under 2019. Corem sålde en portfölj med 30 logistikfastigheter för 4,2 Mdkr till Blackstone och Alecta/Bockasjö sålde 11 logistikfastigheter för 3,8 Mdkr till Prologis. I början av 2019 genomfördes NRP:s försäljning av 8 logistikfastigheter i Sverige och Danmark för drygt 4 Mdkr, varav cirka 3,5 Mdkr bedöms avse svenska fastigheter. Köpare var Allianz och CBRE GIP.

Den politiska stabiliteten, den ekonomiska tillväxten och realkreditsystemet i Danmark bidrar till att den danska fastighetsmarknaden räknas som stabil. Det internationella intresset för investeringar inom fastighetssektorn i Danmark är därför starkt och de internationella investerarna stod för ungefär halva transaktionsvolymen. Efterfrågan på fastigheter är större än utbudet och transaktionsvolymen minskade 2019 med 26 procent till 55,1 miljarder DKK jämfört med 75 miljarder under 2018. Transaktionsmarknaden i Danmark är till stor del koncentrerad till Köpenhamnsområdet och bostäder är fortsatt det hetaste segmentet.

Källor: Øresundsintitutet, Newsec, Fastighetsvärlden



Fastigheten Svea 7 ligger mitt emot Helsingborg C. För att bidra till en levande stadsmiljö och för att framhäva husets vackra fasad har den fått en ljusanläggning som belyser byggnaden kvällstid.



Fastighetsbestånd och transaktioner

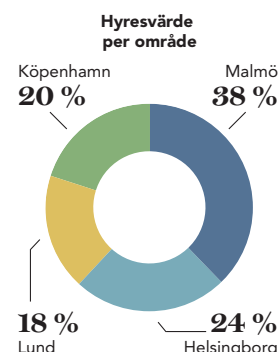
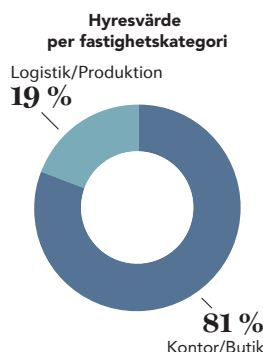
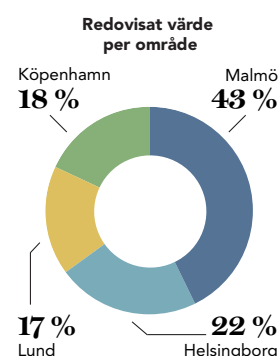
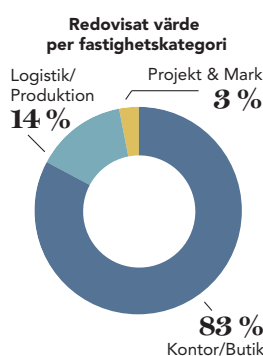
Sedan 2005 har Wihlborgs fastighetsvärde ökat från 7,2 till 45,5 miljarder vid utgången av 2019. Vår affärsmodell bygger på tillväxt och vår strategi är att fortsätta växa genom förädling, nybyggnadsprojekt och förvärv av nya fastigheter. Genom att utveckla vårt fastighetsbestånd ökar vi möjligheterna att 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. Läs mer om detta i avsnittet Hållbara affärer på sid 60–73.

Fastighetsbestånd

Wihlborgs fastighetsbestånd utgörs av kommersiella fastigheter som finns på utvalda delmarknader i Malmö, Helsingborg, Lund och Köpenhamn. Genom att ha ett koncentrerat bestånd och en tydlig klusterstrategi kan vi ha en kostnadseffektiv förvaltning med hög service och en närhet till kunderna som gör att vi tidigt kan fånga upp eventuella förändrade behov hos dem.

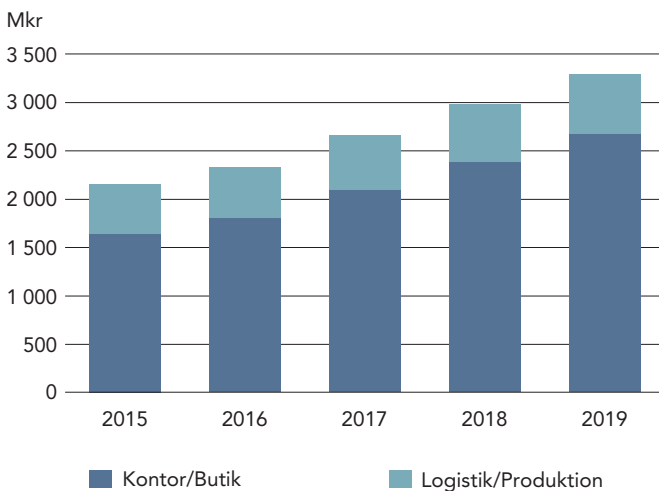
Fastighetsbeståndet omfattade den 31 december 2019 312 fastigheter, varav tio med tomträtt, med en sammanlagd uthyrbar yta om 2 181 000 m². Redovisat värde uppgick till 45 519 Mkr.



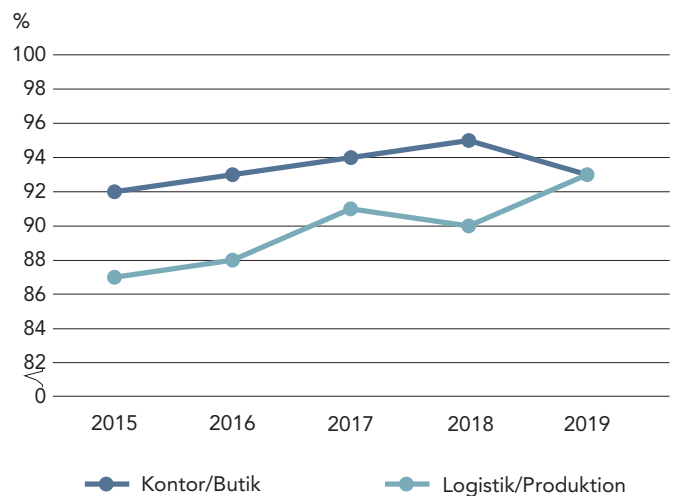
Fördelning per fastighetskategori inom respektive förvaltningsområde

Område/ fastighetskategori	Antal fastigheter	Yta, tusen m ²	Red. värde, Mkr	Hyres- värde, Mkr	Hyres- värde, kr/m ²	Ekonomisk uthyrnings- grad, %	Hyres- intäkter, Mkr	Drifts- överskott inkl. fastighets- admin, Mkr	Över- skotts- grad, % fastighets- admin, Mkr	Drifts- överskott exkl. fastighets- admin, Mkr	Direkt- avkastn. exkl. fastighets- admin, %
MALMÖ											
Kontor/Butik	51	450	16 500	1 017	2 259	95	963	737	76	767	4,6
Logistik/Produktion	47	245	2 487	226	920	95	215	162	75	174	7,0
Projekt & Mark	21	15	760	2	146	-	2	1	-	1	-
Totalt Malmö	119	711	19 747	1 245	1 751	95	1 180	899	76	942	4,8
HELSINGBORG											
Kontor/Butik	31	231	6 320	456	1 972	94	429	326	76	338	5,4
Logistik/Produktion	62	373	3 225	330	886	91	300	219	73	235	7,3
Projekt & Mark	12	-	509	0	-	-	-	-1	-	-1	-
Totalt Helsingborg	105	604	10 054	787	1 302	93	729	543	75	573	5,7
LUND											
Kontor/Butik	26	245	7 514	577	2 350	92	530	373	70	416	5,5
Logistik/Produktion	4	23	197	18	804	99	18	14	80	15	7,7
Projekt & Mark	3	-	115	-	-	-	-	0	-	0	-
Totalt Lund	33	268	7 826	595	2 219	92	548	387	71	432	5,5
KÖPENHAMN											
Kontor/Butik	46	545	7 290	617	1 132	91	560	352	63	378	5,2
Logistik/Produktion	8	54	581	47	872	90	42	32	75	33	5,7
Projekt & Mark	1	-	21	-	-	-	-	0	-	0	-
Totalt Köpenhamn	55	598	7 892	664	1 109	91	602	384	64	411	5,2
Totalt Wahlborgs	312	2 181	45 519	3 290	1 508	93	3 059	2 214	72	2 358	5,2
Totalt exklusive Projekt & Mark	275	2 166	44 115	3 288	1 518	93	3 057	2 214	72	2 357	5,3

Utveckling hyresvärde



Utveckling uthyrningsgrad



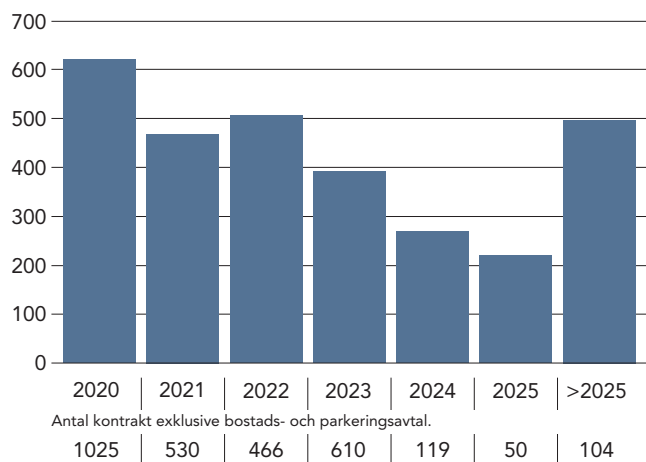
Hyresvärde och uthyrningsgrad

Wihlborgs hyresvärde den 1 januari 2020 uppgick till 3 290 Mkr. Det bedömda hyresvärdet för de vakanta lokalerna motsvarar 231 Mkr.

Den ekonomiska uthyrningsgraden för hela fastighetsbeståndet inklusive projektportföljen, uppgick till 93 procent. Geografiskt uppdelat hade Malmö 95, Helsingborg 93, Lund 92 och Köpenhamn 91 procent. Den ekonomiska uthyrningsgraden fördelat per fastighetskategori var 93 procent för både kontor/butik och logistik/produktion.

Löptider för Wihlborgs hyreskontrakt per 1 januari 2020

Uppsägningsbart hyresvärde, Mkr



Hyresintäkter

Under 2019 uppgick nettouthyrningen till 95 Mkr (85). Wihlborgs kontrakterade hyresintäkter den 1 januari 2020 var på årsbasis 3 059 Mkr. I detta belopp ingår hyrestillägg för bland annat fastighetsskatt, värme och el som vidaredebiteras hyresgästerna. Hyresintäkterna i lika bestånd har ökat med 3,2 procent sedan förra årsskiftet.

Vid årets slut hade Wihlborgs 2 904 lokalhyresavtal med kontrakterade hyresintäkter om 2 967 Mkr och en genomsnittlig löptid om 3,8 år. Hyresintäkter för parkeringsplatser, mark, bostäder med mera uppgick till 91 Mkr.

För hyresavtal med en löptid om tre år eller längre görs normalt en årlig hyresjustering baserad på förändringar i konsumentprisindex eller en fast procentuell höjning. Hyresintäkterna från Wihlborgs tio största hyresgäster uppgick på årsbasis till 605 Mkr, motsvarande 20 procent av kontrakterade hyresintäkter.

Fastighetskostnader

Wihlborgs fastighetskostnader fördelas på drift, reparation och underhåll, fastighetsskatt och fastighetsadministration. Kostnadsfördelningen framgår av not 5 på sidan 103. Wihlborgs har stort fokus på effektiv förvaltning och arbetar tillsammans med hyresgästerna för att sänka driftskostnaderna. En stor del av dessa debiteras hyresgästerna som tillägg på lokalhyran.

För att bibehålla fastigheternas skick och standard pågår ständigt såväl löpande som planerade underhållsåtgärder och reparationer. Hyresgäster i kommersiella lokaler, och då främst i logistik- och produktionslokaler, har ett relativt stort eget ansvar för såväl drifts- som underhållskostnader. Normalt ansvarar Wihlborgs för yttre underhåll och hyresgästerna för inre underhåll av byggnaderna. I Danmark ansvarar hyresgästerna för i princip samtliga drift- och underhållskostnader.

Fastighetsskatten 2019 var 1 procent av taxeringsvärdet för lokalhyresfastigheter, 0,5 procent för industrifastigheter och 0,4 procent för byggrätter. Specialfastigheter som skolor och vårdfastigheter belastas inte med fastighetsskatt. För Wihlborgs svenska fastighetsbestånd uppgick taxeringsvärdet den 31 december 2019 till 12 168 Mkr. För 2019 var koncernens fastighetsskatt 199 Mkr. Av detta vidaredebiteras 141 Mkr hyresgästerna genom hyrestillägg.

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



I april köpte Wihlborgs fastigheterna Hermes 10 och 16 i Helsingborg, även kända som Tretornfabriken. Fastigheterna omfattar 51 000 m² och bland hyresgästerna finns Lunds universitet, Ikea IT, WSP, CapGemini och Mindpark.

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 2019 investerades 1 659 Mkr (1 239) i om-, till- och nybyggnation. För en utförlig beskrivning av projektverksamheten se sidorna 54–59.

Förvärv och försäljningar

2019 var ett rekordår på transaktionssidan för Wihlborgs då vi genomförde tre miljardaffärer. Förvärven uppgick till 2 881 Mkr och försäljningarna till 2 764 Mkr, vilket innebär att nettoförvärvet uppgick till 117 Mkr (705).

Vi började året starkt genom att förvärva Nya Vattentornet 2 och 4 på Ideon/Brunnshög i Lund av Vasakronan, ett tillskott på hela 49 000 m² uthyrningsbar yta. Nu står Wihlborgs som ensam ägare av kontorsfastigheterna i östra delen av Ideon. Bland hyresgästerna finns starka företag som Sony Mobile, Schneider Electric, Sigma Connectivity med flera. Vid förvärvet var drygt 20 procent vakant, vilket skapar möjlighet till framtida utveckling.

Ett annat förvärv i samma storleksordning var Hermes 10 och 16, före detta Tretornfabriken, i centrala Helsingborg som vi köpte av Alecta. Den uthyrningsbara ytan uppgår till 51 000 m² och här finns bland annat Lunds universitet, Ikea IT, WSP, Cap Gemini och Mindpark bland hyresgästerna.

Vi har förvärvat mark för projektutveckling både i Malmö och Helsingborg. I Malmö har vi köpt Pulpeten 5 i Hyllie, vilket blir

vårt nästa nybyggnadsprojekt i området, och i Helsingborg har vi förvärvat Ursula 1, där projektet Prisma pågår för fullt och står klart för inflyttning vid årsskiftet 2020/2021.

Dessa förvärv har utökat vår portfölj med fastigheter med framtida utvecklingspotential och vi har därför frigjort resurser genom att sälja samhällsfastigheten Landsdomaren 6 i Lund till Intea. Fastigheten är fullt uthyrd på ett långt hyresavtal till Region Skåne som bedriver vuxenpsykiatri i fastigheten.

Länsförsäkringar är sedan 2016 hyresgäst på de sex översta våningarna i Gängtappen 1 i Dockan. Under 2019 beslutade man att flytta sitt huvudkontor till Malmö och att man skulle äga fastigheten där huvudkontoret placerades. Eftersom Länsförsäkringar uppskattat Dockans unika kvaliteter och Wihlborgs såg det som positivt för områdets utveckling att ytterligare ett företag väljer att etablera sitt huvudkontor här valde vi att sälja fastigheten till deras fastighetsbolag Länschem Skåne. Detta gör det möjligt för Länsförsäkringar att fortsätta sin utveckling i Dockan. Vid försäljningen var fastigheten i princip fullt uthyrd.

I Danmark har vi gjort några kompletteringsförvärv i Herlev och Ballerup där vi köpt två kontorsfastigheter om 17 000 m². Bland hyresgästerna finns Coor, HP Elektronik, Dansk Sundheds-sikring och Bakholmen Auction. Vi har även gjort några strategiska avyttringar som alla är relaterade till bostadsmarknaden. Den första försäljningen avsåg Glentevej 61–65 och 67–69, vilka är utbildningsfastigheter som ligger i ett utvecklingsområde där huvudinriktningen är bostäder. Fastigheterna har stor potential för att konverteras till bostäder. Engvej 139 på Amager, där det idag finns en förskola, har sålts till Balder. Här finns planer på att utveckla bostäder. Vi har också sålt den del av Munkeengen 4–20 i Hillerød, som omfattar 76 ägarlägenheter till Core Property Management.

Förteckning över fastighetsförvärv och -försäljningar

Förvärv

Kvartal	Fastighet	Kommun	Förvaltnings- område	Kategori	Uthyrbar yta, m ²	Pris, Mkr	Driftsoverskott 2019, Mkr ¹
1	Nya Vattentornet 2	Lund	Lund Ideon	Kontor/Butik	24 000		
1	Nya Vattentornet 4	Lund	Lund Ideon	Kontor/Butik	25 000		
1	Ursula 1	Helsingborg	Helsingborgs Centrum	Projekt & Mark	–		
1	Pulpeten 5	Malmö	Malmö City Söder	Projekt & Mark	–		
2	Hermes 10	Helsingborg	Helsingborgs Centrum	Kontor/Butik	51 000		
2	Hermes 16	Helsingborg	Helsingborgs Centrum	Kontor/Butik	–		
3	Hörkaer 12	Köpenhamn	Köpenhamn Öst	Kontor/Butik	17 000		
3	Brydehusvej 30	Köpenhamn	Köpenhamn Väst	Kontor/Butik			
Förvärv totalt 2019					117 000	2 881	111

Försäljningar

1	Glentevej 61–65	Köpenhamn	Köpenhamn Öst	Projekt & Mark	9 935		
1	Glentevej 67–69	Köpenhamn	Köpenhamn Öst	Kontor/Butik	8 490		
2	Landsdomaren 6	Lund	Lund C./Gastelyckan	Kontor/Butik	27 500		
4	Munkeengen 4–20 (del av)	Köpenhamn	Köpenhamn Öst	Kontor/Butik	7 040		
4	Gängtappen 1	Malmö	Malmö Dockan	Kontor/Butik	14 400		
4	Engvej 139	Köpenhamn	Köpenhamn Öst	Kontor/Butik	2 660		
Försäljningar totalt 2019					70 025	2 764	56

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

Helsingborg

604 000 m²

105 | **10,1 Mdkr**
Fastigheter | Fastighetsvärde

Lund

268 000 m²

33 | **7,8 Mdkr**
Fastigheter | Fastighetsvärde

Köpenhamn

598 000 m²

55 | **7,9 Mdkr**
Fastigheter | Fastighetsvärde

Malmö

711 000 m²

119 | **19,7 Mdkr**
Fastigheter | Fastighetsvärde



Malmö

Fastigheter: 119 st | Värde: 19 700 Mkr
Uthyrningsbar yta: 711 000 m²

Snabbast växande storstaden

Ett nytt Malmö håller på att växa fram. Om en gammal varvsarbetare från Kockums båtvarv vandrade längs med kajen i Dockan eller Västra hamnen skulle han knappast känna igen sig. Och förhoppningsvis skulle han tycka att förändringen är till det bättre, när slitna industriområden har rustats upp och fått nytt liv. Malmös resa från industristad till kunskapsstad sätter positiva spår överallt, från den förändrade gatubilden till alla de nya möjligheter som växer fram.

I det moderna, expansiva Malmö skapas ständigt nya rum för att ge plats åt fler företag och åt alla de människor som attraheras av att bo i Sveriges snabbast växande storstad. Satsningen från staden och näringslivet är ambitiös, bara i stadsdelen Nyhamnen planerar man för runt 15 000 arbetsplatser och upp emot 9 000 bostäder. Här, liksom i de andra utvecklingsområdena i staden, planeras det för levande och gröna kvarter där människor kan arbeta och leva sina liv.

Snabb tillväxt sätter ibland infrastrukturen på prov, men även på detta område är Malmös satsningar ambitiösa. Via det statliga storstadspaketet investerar staden 4 miljarder kronor i att bygga ut och elektrifiera kollektivtrafiken. De elektriska bussarna MalmöExpressen, som sätts i trafik 2021, kommer att kännetecknas av täta avgångar och hög framkomlighet i egna körfält. Malmö satsar även på utbyggnad av 5 mil nya cykelvägar.

För den som behöver resa till eller från Malmö är möjligheterna goda med ett väl utbyggt väg- och kollektivtrafiknät. Inte minst Öresundsbron har under 20 års tid bidragit till att korta resvägarna till Danmark och vidare ut i världen. Nordens största flygplats Copenhagen Airport ligger bara 22 minuters tågresor från Malmö C och byggs just nu ut för att kunna hantera ännu större passagerarvolym. Alla satsningar i och kring Malmö kommer även framöver att stärka staden som den största demografiska och ekonomiska motorn på den svenska sidan av sundet.

Marknadsförutsättningar

Malmös strategiska läge mitt i Öresundsregionen betyder mycket för näringslivet och samhället. Många företag ser fördelarna med att etablera sig mitt i denna expansiva region, med sina över 4 miljoner invånare. Här bor idag 25 procent av Sveriges och Danmarks samlade befolkning. Malmö är också Sveriges yngsta storstad, där hälften av stadens 340 000 invånare är under 35 år.

Med en välutbildad befolkning, där 33 procent har minst treårig eftergymnasial utbildning, ligger Malmö över rikssnittet på 28 procent. Malmö universitet är landets åttonde största lärosäte, och med sina 24 000 studenter väntas utbildningsnivån fortsätta att stiga, då många unga tenderar att vilja stanna i storstadsregioner efter avslutad utbildning. Kompetensförsörjningen till näringslivet har goda förutsättningar i Malmö, vilket snabbväxande tjänstesektorer som life science, spelindustrin och IT-sektorn redan har insett.

Malmö stad fortsätter sin satsning på att stimulera det lokala näringslivet, bland annat genom näringslivsprogrammet "Ett starkt och hållbart näringsliv". Programmet syftar till att främja en hållbar tillväxt och skapa bättre förutsättningar för att etablera och driva företag. Företagsklimatet är gott och Malmö har, till skillnad mot landet som helhet, under en rad år visat positiv tillväxt i antalet nyetablerade företag.

Det goda marknadsläget innebär fortsatt hög efterfrågan på kommersiella lokaler, såväl på kontor som industrilokaler. Wihlborgs är en aktiv del i Malmös stadsutveckling, bland annat genom pågående projekt i Hyllie och kommande projekt i Nyhamnen. På så vis fortsätter vi att stärka vår position och vara ett attraktivt val för både befintliga och nya kunder.

Även om utvecklingen är positiv i Malmö har staden också stora utmaningar bland annat kopplade till den växande befolkningen där kompetensförsörjning, likvärdighet och självförsörjning fortsatt är stora utmaningar. Enligt Arbetsförmedlingens statistik i december 2019 är 7,9 procent av Malmöborna arbetslösa, att jämföra med 5,3 procent i Skåne och 4,0 procent i hela landet. Antalet hemlösa Malmöbor fortsätter att öka, medan antalet Malmöbor som behöver försörjningsstöd för att klara sig har sjunkit i flera år. Det ökande antalet barn ställer höga krav på utbyggnad av skolor och rekrytering av personal för att säkerställa kvaliteten.

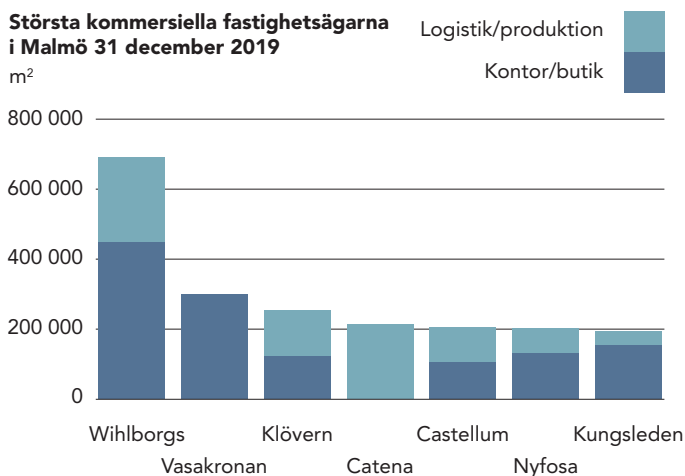
Att bidra till utvecklingen

Som en tongivande aktör i Malmö vill Wihlborgs vara med och bidra till en positiv utveckling inom olika områden. Det gör vi både genom vår kärnverksamhet, där vi utvecklar positiva och attraktiva stadsmiljöer, och genom att engagera oss långsiktigt i initiativ och samarbeten som bidrar till utbildning, inkludering och mångfald. Vi är bland annat engagerade i Drivkraft Malmö, ett samarbete mellan Malmö stad och näringslivet för att stödja elever med mentorskap och läxhjälp. Mer om Wihlborgs samhälls-engagemang finns att läsa på sidorna 72–73. Dessutom vill vi vara med och påverka bygg- och fastighetsbranschen när det gäller klimatpåverkan och har därför anslutit oss till LFM30, Malmös lokala färdplan för en klimatneutral bygg- och anläggningssektor 2030.

Wihlborgs i Malmö

Wihlborgs är med god marginal den största kommersiella fastighetsägaren i Malmö med ca 711 000 m² i beståndet. Fastighetsvärdet för vårt bestånd i Malmö uppgår till 19 747 Mkr. Nettouthyrningen i Malmö uppgick under 2019 till 66 Mkr. Efterfrågan på kontor är god, med en ekonomisk uthyrningsgrad på 95 procent. Även efterfrågan för logistik/produktion är förhållandevis hög, med en uthyrningsgrad på 95 procent.

Största kommersiella fastighetsägarna i Malmö 31 december 2019



Malmö Dockan

Fastigheter: 18 st | Värde: 7 000 Mkr
Uthyrningsbar yta: 149 000 m²

Förvaltningsområdet Dockan omfattar de östra delarna av Västra Hamnen. På detta område bedrev Kockums varv sin skeppsbyggerverksamhet under stora delar av 1900-talet. Efter att industriepoken avslutades har Dockan genomgått en omfattande förvandling och är idag en attraktiv och levande stadsdel.

I Dockan kan man fortfarande känna områdets saltbestänkta historia. De marina omgivningarna bär en tydlig prägel från skeppsbyggeråren, men farkosterna som guppar vid kajerna är idag betydligt mindre. På vintern viner den friska västanvinden i segelbåtarnas master, men detta kompenseras med råge när vårsolen glittrar i havet. I Dockan har många funnit sin hemvist, såväl företag som boende.

I augusti 2019 invigdes Malmö universitets lokaler för polisutbildningen i Kranen 2, där man nu hyr 10 700 m² med bland annat övningsmiljöer, skjutbanor och föreläsningssalar.

För att utöka servicen i området har Wihlborgs arbetat för att komplettera restaurangutbudet och under 2019 har flera nya restauranger öppnat i Dockan.

Wihlborgs har flera projekt på planeringsstadiet som syftar till att fortsätta utvecklingen av området. Bland annat kan nämnas en möjlig nyproduktion på fastigheten Kranen 1, som med sitt läge vid klaffbron kan ge en ny, spännande entré till Dockan. En byggrätt på Östra Varvsgatan är också under bearbetning, där ett möjligt alternativ kan vara att kombinera ett femvånings kontorshus med en förskola på bottenvåningen.

Malmö City Norr

Fastigheter: 15 st | Värde: 5 000 Mkr
Uthyrningsbar yta: 129 000 m²

Förvaltningsområdet City Norr omfattar Nyhamnen och området runt Malmö C, samt innerstaden mellan Malmö C och Södertull. Detta är Malmös gamla innerstadsområde med city- och shoppingområden som Stortorget, Södra Förstadsgatan, Gustaf Adolfs torg och de expansiva kvarteren kring Malmö Live. Här, liksom i många liknande cityområden, går utvecklingen mot ett



På Wihlborgs kontor i Gängtappen 1 i Dockan, Malmö, arbetar ett sjuttioal personer. Här ses förvaltningstraineerna Frida Wahlberg och Emilia Johansson.

ökat fokus på upplevelser och restauranger, som ett komplement till handeln.

Nyhamnen är ett av Wihlborgs viktigaste utvecklingsområden. Översiktsplanen godkändes i december 2019 och nu pågår arbete med detaljplanen för de första projekten vid Smörkajen där Wihlborgs planerar för ett första kontorshus om ca 10 000 m² BTA. I Nyhamnen finns även Slagthuset 1, där coworkingföretaget Mindpark tecknat avtal om 1 300 m² tillsammans med Internetstiftelsens koncept Goto 10. I samma fastighet har företaget Softhouse tecknat avtal om 1 100 m².

Fastigheten Erik Menved 37 i Carolikvarteren genomgår just nu ett omfattande utvecklingsarbete. Under 2019 har Akademisk Work tecknat avtal om 1 500 m², och Invoice Finance, Core Service Management samt Region Skåne har tecknat avtal om vardera 900 m².

St: Jörgen 21 (Baltzar City) är en kontors- och butiksfastighet i bästa läge i Malmö city. Under våren 2019 flyttade flera nya hyresgäster in i huset.

Malmö City Söder

Fastigheter: 13 st | Värde: 4 400 Mkr
Uthyrningsbar yta: 128 000 m²

Förvaltningsområdet City Söder omfattar bland annat innerstaden mellan Södertull och Triangeln, och rymmer såväl kontor som handel, restauranger och bostäder.

Det expansiva utvecklingsområdet Hyllie är ett av Malmös mest dynamiska områden med Malmö Arena, köpcentrat Emporia och Hyllie station som nav. Under våren färdigställde Wihlborgs sitt första projekt, Dungen, som även tilldelades Malmö stads Stadsbyggnadspris 2019. Senare under året färdigställdes kontorshuset Origo (Bure 2), där Ingka Group har tecknat avtal om samtliga kontorsytor på 6 800 m². I det fortsatta arbetet med att utveckla Hyllie planerar Wihlborgs att börja bygga 20 000 m² BTA kontor i kontorshuset Kvartetten (Pulpeten 5) under 2020. Strax intill har Wihlborgs en markanvisning med möjlighet att bygga ytterligare 20 000 m² BTA kontor samt parkeringshus på fastigheten Bläckhornet 1.

I City Söder ingår också det kunskapsintensiva life-science-området Medeon, där vi bygger en ny huskropp om 4 000 m², med planerad inflyttning hösten 2020. Företaget Galenica har under året tecknat avtal om 2 600 m² i denna fastighet.

Malmö Yttre

Fastigheter: 73 st | Värde: 3 300 Mkr
Uthyrningsbar yta: 305 000 m²

Förvaltningsområdet Malmö Yttre omfattar delområden som Limhamn, Fosie, Bulltofta och Arlöv med bra kommunikationslägen längs Malmös ringleder och närförorter. Här finns primärt logistik- och produktionsfastigheter, men också kontor.

Under 2019 skrev Wihlborgs avtal med Veho Bil, Nordens största återförsäljare av Mercedes-Benz, om 2 950 m² på fastigheten Sunnanå 12:54 i Stora Bernstorps. Här påbörjades projekteringen av en byggnad som kommer att certifieras enligt



I augusti invigdes polisutbildningens lokaler i Kranen 2 i Dockan, Malmö. Malmö universitet hyr 10 700 m² lokaler för forskning, skjutbanor, övningsmiljöer och garage samt föreläsningssalar.

Miljöbyggnad Silver och även inkludera en solcellsanläggning. Byggnaden ska användas för försäljning och service av lastbilar och bussar och beräknas stå klar för inflyttning första kvartalet 2021.

I början av 2019 tecknade Wihlborgs avtal med voestalpine Böhler weldCare AB för att bygga en anläggning om 4 300 m² på fastigheten Stenåldern 7 i Fosie. Den nya anläggningen kommer vara produktions- och logistiklokal för ytbehandlingsmedel till rostfritt stål. Inflyttning planeras till hösten 2020.

Fokus 2020

Som Malmös största kommersiella fastighetsägare är Wihlborgs i en god position för att kunna hjälpa både befintliga och nya kunder att utveckla sina verksamheter i rätt lokaler. För att fokusera våra insatser optimalt har vi en kontinuerlig och tät dialog med våra kunder. Under 2020 kommer den löpande dialogen att kompletteras med en kundundersökning, vilken görs i samtliga Wihlborgs regioner.

Ett led i vårt långsiktiga arbete med att erbjuda kunderna utvecklingsmöjligheter är att fortsätta att utveckla nuvarande och nya fastigheter, liksom att ta ett övergripande ansvar för stadsutvecklingen. Här samarbetar vi med Malmö stad om hur vi kan vara en del i att vidareutveckla staden och regionen.

Under många år framöver kommer områdena Nyhamnen och Hyllie att vara våra viktigaste utvecklingsområden i Malmö. Här finns det en stor potential att skapa långsiktigt hållbara affärer som kommer både Wihlborgs och våra kunder till del.

Philip Kron

Vd
Jayway

Nyhamnen
Malmö

1 900 m²
kontor

Jayway förenar design med teknik

Jayway är specialister på digital innovation – ett snabbväxande IT-företag som utvecklar mjukvara till kunder inom bland annat retail och finanssektorn. Med ett designdrivet och agilt arbetssätt skapar Jayway skräddarsydda lösningar med användaren i fokus, där man utvecklar potentialen i teknikområden som Internet of Things och artificiell intelligens.

År 2012 stod Magasinet i Nyhamnen klart efter en omfattande renovering. Den gamla lagerbyggnaden från 1950-talet hade förvandlats till moderna kontorsytor på bästa läge intill kajkanten och bara ett stenkast från Malmö C. Jayway flyttade in på ett eget våningsplan, som en av de första hyresgästerna. Men vilka var då kravställningarna på den nya lokalen? Philip Kron är vd för Jayway-koncernen:

– När vi utvecklar mjukvara till våra kunder sker det i tvärfunktionella enheter, så kallade studios. I Malmö har vi 5 studios, som vardera består av cirka 25–30 personer. Lokalen vi sökte skulle ha ytor och flexibiliteten att stödja vårt arbetssätt, det vi kallar creative technology, och dessutom ha ett attraktivt och tillgängligt läge.

Medarbetarna utformade lokalen

Att erbjuda medarbetarna en spännande arbetsmiljö är viktigt för Jayway. Konkurrensen om kompetensen är hård, och arbetsmiljön är en faktor som kan fälla avgörandet under en rekrytering. Inför flytten till Magasinet bildade Jayway arbetsgrupper där

medarbetarna fick stort inflytande över lokalens utformning. – Varje studio fick en dedikerad yta som de själva ansvarade för att inreda. Lokalen har få väggar, i princip bara för mötesrummen, och övriga ytor fördelas mellan arbetsplatser och kreativa oaser där medarbetarna kan interagera. Vi har lagt en hel del resurser på att förverkliga medarbetarnas idéer, då en väl utformad lokal stödjer vårt koncept, säger Philip Kron.

Flexibilitet för tillväxt

Jayway fortsatte att expandera och blev även en del av det franska teknikföretaget Devoteam. Fem år efter inflyttningen hade man kommit till en punkt där ytor inte längre räckte till. Vid detta tillfälle hade plan 4 och 5 i Magasinet blivit lediga och Jayway valde att flytta upp ett par trappor.

– Att välja Wihlborgs var ett strategiskt beslut. Jayway kommer att fortsätta att växa och uppskattar att ha en hyresvärd med flexibiliteten och resurserna att stödja vår utveckling, avslutar Philip Kron.

Malmö Dockan

Nr	Fastighetsbeteckning	Adress	Kommun	Typ av fastighet	Taxv. Mkr	Tomt-rätt	Kontor m ²	Butiker m ²	Logistik/Prod, m ²	Utbildn/vård, m ²	Övrigt m ²	Totalt m ²
1	Dockporten 1	Dockgatan 1 A-F	Malmö	Kontor/Butik	119		4 120	450				4 570
2	Gångtappen 2	Hallenb g 4-12/Lovartsg 2-8	Malmö	Kontor/Butik	255		9 165	680	19			9 864
3	Hordaland 1	Östra Varvsg 7 B/Fartygsg 1-3	Malmö	Kontor/Butik	49			117				117
4	Kranen 1	Stora Varvsg 1/Isbergs g 1-13	Malmö	Kontor/Butik	147		8 219	576		698		9 493
5	Kranen 2	Östra Varvsgatan 11 A-F	Malmö	Kontor/Butik	0			650	685	15 987		17 322
6	Kranen 4	Östra Varvsgatan 23	Malmö	Kontor/Butik	56		3 988		25		170	4 182
7	Kranen 6	Östra Varvsgatan 13 A-D	Malmö	Kontor/Butik	0				5 484	2 830	3 050	11 364
8	Kranen 7	Östra Varvsgatan 15	Malmö	Projekt & Mark	1		650		3 449			4 099
9	Kranen 8	Östra Varvsg 9 A-B/Dockg 2	Malmö	Kontor/Butik	305		15 070	375	10			15 455
10	Kranen 9	Isbergs gata 15	Malmö	Kontor/Butik	123		6 000	177				6 177
11	Skrovet 3	Dockpl 10-18/Hallenb g 9-19	Malmö	Kontor/Butik	239		8 713	1629	21			10 363
12	Skrovet 4	Hallenborgs gata 7 A-B	Malmö	Kontor/Butik	54							0
13	Skrovet 5	Hallenb g 1A-5/St Varvsg 9A-C	Malmö	Kontor/Butik	200		7 422	1242,5				8 664
14	Skrovet 6	Stora Varvsg 3-7/Isbergs g 2	Malmö	Kontor/Butik	315		12 147	284				12 431
15	Skäneland 1	L Varvsg 53/Dockplatsen 22-26	Malmö	Kontor/Butik	249		11 206	325				11 531
16	Torrdockan 6	Dockplatsen 1	Malmö	Kontor/Butik	231		10 674	451			1	11 126
17	Torrdockan 7	Isbergs gata	Malmö	Projekt & Mark	1							0
18	Ubåten 2	St Varvsg 2-6 A-B/G Dockan 1	Malmö	Kontor/Butik	192		12 172	369				12 541
Malmö Dockan totalt					2 537		109 545	7 326	9 693	19 515	3 221	149 299

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
19	Börshuset 1	Skeppsbron 2	Malmö	Kontor/Butik	134		4 358	934	36			5 328
20	Erik Menved 37	M Nilsg/Kattsundsg/Österg	Malmö	Kontor/Butik	372		17 218	3203	2 142		740	23 303
21	Fisken 18	N Vallg/Västerg/L Bruks g	Malmö	Kontor/Butik	147		5 193		119	1 508		6 820
22	Flundran 1	Gibraltarg 2/Hovrättstorget 5	Malmö	Kontor/Butik	0					2 451		2 451
23	Hamnen 22:188	Hans Michelsensgatan 8-10	Malmö	Kontor/Butik	125		6 716	700	1 151			8 567
24	Kolga 4	Jörgen Kocksg 4/Stormg 12	Malmö	Kontor/Butik	55		2 244		41			2 285
25	Neptun 6	Västerg/Slottsg/N Vallg	Malmö	Kontor/Butik	89		3 391		293	1 486		5 170
26	Polstjärnan 1	Jupiterg/Jörgen Kocksg/Marsg	Malmö	Projekt & Mark	16							0
27	Polstjärnan 2	Jupiterg/Jörgen Kocksg/Marsg	Malmö	Projekt & Mark	2				11 055			11 055
28	Sankt Jörgen 21	Söderg/Baltzarg/Kalendeg	Malmö	Kontor/Butik	300		7 816	3457	61			11 334
29	Sirius 3	Carls g/Navigationsg/Mercuriparken	Malmö	Kontor/Butik	165		6 828	325	30			7 183
30	Slagthuset 1	Carls g/Utställng/J Kocksg	Malmö	Kontor/Butik	403		6 665	8225	30	1 267	10 275	26 462
31	Söderhavet 4	Carls g 54/Elbeg/Donaug	Malmö	Kontor/Butik	17			2940				2 940
32	Väktaren 3	Hjälmareg/Nordenskiöldsg	Malmö	Kontor/Butik	203		8 276		30			8 306
33	Östersjön 1	Carls gatan 6-8,Stormgatan 5	Malmö	Kontor/Butik	184		7 956		80			8 036
Malmö City Norr totalt					2 211		76 661	19 784	15 068	6 712	11 015	129 240

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
34	Bure 2	Bures g 7-13/Friggs gr 2	Malmö	Kontor/Butik	115		7 221		12			7 233
35	Elefanten 40	Storg 20/S Förstadsg 12-14	Malmö	Kontor/Butik	283		12 111	2742	8			14 861
36	Forskaren 1	PA Hanssons v/Cronquist g	Malmö	Kontor/Butik	215		11 276	225	909		593	13 003
37	Forskaren 4	PA Hanssons väg 35	Malmö	Kontor/Butik	0		2 730					2 730
38	Gimle 1	Hyllie Allé/Nannas g/Emblas g	Malmö	Kontor/Butik	118			159	9 007			9 166
39	Karin 13	Fänriks g 2/Drottningg 18	Malmö	Kontor/Butik	91		6 171		749		181	7 101
40	Karin 14	Kungsg 13/Brandmästareg 2,4	Malmö	Kontor/Butik	96		7 219		1 781			9 000
41	Nora 11	Kungsg/Drottningg/Hj Gullbergsg	Malmö	Kontor/Butik	390		27 201		1 471			28 672
42	Pulpeten 5	Skrivaregatan	Malmö	Projekt & Mark	0							0
43	Ritaren 1	Stadiong 10/Ingenjörsg 11	Malmö	Kontor/Butik	20	T	3 088					3 088
44	Sparven 15	V Kanal g 2-8/Storg 15/Drottng 34/Ö Kanal g 3	Malmö	Kontor/Butik	97		8 311		5 958	6 329		20 598
45	Urnes 3	Långhusgatan 4	Malmö	Kontor/Butik	39		4 600					4 600
46	Uven 9	Diskontogängen/Lugna g	Malmö	Kontor/Butik	98		7 590					7 590
Malmö City Söder totalt					1 562		97 518	3 126	19 895	6 329	774	127 642

Malmö Yttre

Nr	Fastighetsbeteckning	Adress	Kommun	Typ av fastighet	Taxv. Mkr	Tomträtt	Kontor m ²	Butiker m ²	Logistik/Prod, m ²	Utbildn/vård, m ²	Övrigt m ²	Totalt m ²
47	Balken 7	Schaktugnsgratan 5	Malmö	Logistik/Prod	8		618		1 202			1 820
48	Balken 10	Ringugnsgratan 3	Malmö	Logistik/Prod	22				3 725			3 725
49	Benkammen 16	Kantyxegatan 14	Malmö	Logistik/Prod	38				6 260			6 260
50	Blocket 1	Limhamnsg Allé 3-37/ Krossv g 12	Malmö	Logistik/Prod	38		3 370		2 725		721	6 816
51	Boplatsen 3	Boplatsgratan 4-6-8	Malmö	Kontor/Butik	142		21 917	660	2 218			24 795
52	Bronsdolken 3	Stenyxegatan 13-15	Malmö	Logistik/Prod	58			4242	7 332			11 574
53	Bronsdolken 10	Stenyxegatan 27	Malmö	Logistik/Prod	6				1 271			1 271
54	Bronsdolken 11	Stenyxegatan 29	Malmö	Logistik/Prod	6		432		521			953
55	Bronsdolken 18	Stenyxegatan 17	Malmö	Logistik/Prod	9				1 311			1 311
56	Bronsdolken 25	Stenyxegatan 33-35	Malmö	Kontor/Butik	42		480	6872	2 881			10 233
57	Bronsspannen 5	Trehögsgatan 7	Malmö	Logistik/Prod	3				735			735
58	Bronsspannen 8	Flintyxegatan 3	Malmö	Logistik/Prod	6				1 067			1 067
59	Bronsspannen 9	Flintyxegatan 5	Malmö	Logistik/Prod	10				2 069			2 069
60	Bronsspannen 13	Trehögsgatan 3	Malmö	Logistik/Prod	8				1 765			1 765
61	Bronsåldern 2	Bronsåldersgatan 2	Malmö	Logistik/Prod	64				12 485			12 485
62	Dubbelknappen 15	Kantyxegatan 23	Malmö	Kontor/Butik	14		1 520		78			1 598
63	Dubbelknappen 23	Risyxegatan 3	Malmö	Logistik/Prod	29				4 027			4 027
64	Finngrundet 4	Blidög 24/Bjurög 25	Malmö	Logistik/Prod	14				3 621			3 621
65	Flintan 3 (Malmö)	Borrg 4/Lodg 3	Malmö	Logistik/Prod	7				1 227		2 050	3 277
66	Flygledaren 9	Höjdroderg 16 & 24 A	Malmö	Logistik/Prod	25				5 573			5 573
67	Flygvärdinnan 5	Höjdrodergatan 28	Malmö	Logistik/Prod	23		5 230					5 230
68	Fältsippan 11	Källvattengatan 6	Malmö	Projekt & Mark	10							0
69	Grytan 3	Industrigratan 21	Malmö	Logistik/Prod	12		1 263		1 100			2 363
70	Gulsippan 4	Källvattengatan 9	Malmö	Logistik/Prod	16		735		2 662			3 397
71	Hanö 1	Hanögatan 2	Malmö	Logistik/Prod	19		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	15		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	Logistik/Prod	42				5 985			5 985
77	Hällristningen 5	Boplatsgratan 5	Malmö	Projekt & Mark	4							0
78	Höjdmätaren 1	Flygledaregatan 5	Malmö	Logistik/Prod	10		840		1 032			1 872
79	Kirseberg 31:53	Strömng 3-5 A/Lundav 146	Malmö	Logistik/Prod	156		1 594	300	23 042			24 936
80	Mandelblomman 5	Lönngatan 75	Malmö	Logistik/Prod	7		640		1 995			2 635
81	Muren 5	Ringugnsgratan 8	Malmö	Logistik/Prod	7				1 593			1 593
82	Olgård 8	Olgårdsgatan 3-5	Malmö	Logistik/Prod	64				8 189			8 189
83	Revolversvarven 11	Jägerhillsgratan 20	Malmö	Kontor/Butik	10	T		1650				1 650
84	Rosengård 130:403	Agnesfridsvägen 113 B	Malmö	Kontor/Butik	62		7 798	415				8 213
85	Skevrodet 2	Kabingatan 7	Malmö	Logistik/Prod	6				1 830			1 830
86	Skjutsstallslyckan 11	Lundav 60/Rosendalsv 9	Malmö	Logistik/Prod	9			692	3 073			3 765
87	Spillepengshagen 1	Ågatan 8	Malmö	Logistik/Prod	7		115		1 915			2 030
88	Spillepengshagen 3	Lundav 140/Ågatan 4	Malmö	Kontor/Butik	15	T	323	1916	2 565			4 804
89	Spillepengsmarken 8	Strömngatan 11	Malmö	Kontor/Butik	21		2 414		610			3 024
90	Spännbucklan 9	Agnesfridsv 182/Skivyxeg 7	Malmö	Logistik/Prod	39				6 800			6 800
91	Stenshuvud 3	Hanög 4-10/Borrg/Brännög	Malmö	Logistik/Prod	63		2 559		15 220			17 779
92	Stenyxan 20	Stenyxegatan 16	Malmö	Kontor/Butik	9		1 415		175			1 590
93	Stenåldern 7	Stenåldersgatan 9	Malmö	Logistik/Prod	75				9 713			9 713
94	Stocken 2	Västkustvägen 17	Malmö	Logistik/Prod	30				4 390			4 390
95	Sufflören 3	Axel Danielssons väg 259	Malmö	Logistik/Prod	4		828		1 470			2 298
96	Syret 12	Scheeleg 19-21/Industrig 33	Malmö	Logistik/Prod	9	T			1 803			1 803
97	Syret 13	Industrigratan 31-33	Malmö	Logistik/Prod	9		788		797			1 585
98	Trindyxan 3	Bronsyxegatan 9	Malmö	Logistik/Prod	38		576		6 928			7 504
99	Utgrunden 8	Sturkögatan 8-10	Malmö	Logistik/Prod	24	T			10 084			10 084
100	Valvet 1	Krossverksgatan 5 A-M	Malmö	Logistik/Prod	16		2 818		645			3 463
101	Värbuketten 2	Husievägen 19	Malmö	Logistik/Prod	15				2 837			2 837
102	Värbuketten 4	Husievägen 17	Malmö	Projekt & Mark	7							0
103	Arlöv 17:4	Arlövsv 23/Västkustv	Burlöv	Logistik/Prod	16	T	212		4 024			4 236
104	Arlöv 19:133	Hantverkaregatan 18	Burlöv	Kontor/Butik	12		1 662					1 662
105	Sunnanå 12:27	Mor Marnas V 6-10/Starrv 100	Burlöv	Logistik/Prod	72				14 525			14 525
106	Sunnanå 12:53	Vattenverksv/Toftanäsv	Burlöv	Logistik/Prod	21				2 332			2 332
107	Sunnanå 12:54	Staffanstorpsv/Santessons v	Burlöv	Projekt & Mark	8							0
108	Tägarp 16:19	Hammarvägen 3	Burlöv	Logistik/Prod	14				4 316			4 316
109	Tägarp 16:42	Företagsv 30/Hammarv 2	Burlöv	Logistik/Prod	30		976		8 235			9 211
110	Åkarp 1:69	Tegelvägen 4	Burlöv	Logistik/Prod	0				5 277			5 277
111	Borgeby 15:51 m.fl.	Norra Västkustvägen m.fl.	Lomma	Projekt & Mark	0							0
Malmö Yttre totalt					1 577		63 567	17 017	221 191	0	2 771	304 546
Malmö totalt					7 887		347 290	47 253	265 846	32 556	17 781	710 726



Hyresgästen Tyréns har suttit i Dockan i Malmö sedan 2001. Under 2019 färdigställde Wihlborgs en ombyggnad av företagets befintliga lokaler om 4 000 m². Redan i slutet av 2018 kunde Tyréns flytta in i en tillbyggnad om som ger utrymme för verksamhetens växande behov. Totalt hyr Tyréns nu 6 000 m² i Kranen 9.



Lund

Fastigheter: 33 st | Värde: 7 800 Mkr
Uthyrningsbar yta: 268 000 m²

Här växer kunskapen

Forskning och företagande. Kunskap och humor. Lund är universitetsstaden med anrika rötter som sträcker sig hundratals år tillbaka, och med idéer som formar vår framtid. Här är allt möjligt. Här bygger tiotusentals studenter sin världsbild och skaffar sig kunskap för att bidra till samhället och världen. Lund är kort och gott studentstaden som inte liknar någon annan. Den skånska slättens mylla har visat sig vara en särdeles god grogrund för att odla innovationer och internationella relationer. Inte så konstigt att så många kunskapsintensiva företag väljer just Lund som bas för sin verksamhet.

Listan på innovationer som skapats i Lund kan göras lång. Bluetooth, den konstgjorda njuren, tetraförpackningen, det medicinska ultraljudet och astmamedicinen är bara några exempel på upptäckter från Lund som erövrat världen. Den speciella entreprenörsandan som råder i Lund attraherar ständigt nya företag som vill verka i en kontext där universitet och forskning går hand i hand med näringslivet. Här blir kommersiella idéer forskningsprojekt på universitetet och lika ofta industrialiserade innovationer som uppstått i akademien.

Lund grundades redan på 900-talet och vårdar sin historiska stadsbild. Gamla byggnader blandas visserligen med moderna, men det sker i en varsam symbios för att bevara de historiska värdena. På senare år har det öppnats möjligheter för att utveckla och förtäta stadskärnan, när gamla industriområden nu görs om till levande miljöer där man blandar företagande och boende. Även i stadens norra delar möjliggörs en kraftig expansion kring forskningsanläggningarna MAX IV och ESS.

Stora infrastrukturprojekt pågår just nu i Lund, där satsningen på den nya spårvägen dominerar. Spårvägslinjen som invigs hösten 2020 startar på Lund C, löper via sjukhusområdet och Ideon innan den når ändhållplatsen på Brunnsög. Även områdena längs med spårvägslinjen, det så kallade Kunskapsstråket, är föremål för Lunds förtätning.

Marknadsförutsättningar

Lund har ett strategiskt läge med mycket goda kommunikationer och närhet till både Öresundsbron och Nordens största flygplats Copenhagen Airport. Läget uppskattas av de många företag som är beroende av internationella relationer.

Lunds kommun har drygt 120 000 invånare, inklusive 40 000 studenter. Inte förvånande är utbildningsnivån den näst högsta i landet. Hela 53 procent av invånarna har minst treårig eftergymnasial utbildning, jämfört med riksnittet på 28 procent. Det finns således utmärkta förutsättningar för kompetensförsörjningen till näringslivet. Enligt Arbetsförmedlingens statistik i december 2019 är 3,7 procent av Lundaborna arbetslösa, att jämföra med 5,3 procent i Skåne och 4,0 procent i hela landet.

Företagsklimatet i Lund utvecklas i positiv riktning. Det goda marknadsläget innebär fortsatt hög efterfrågan på kommersiella lokaler. Längre har Lund haft begränsade möjligheter att erbjuda moderna kontorslokaler i centrum, men den pågående stadsutvecklingen kring Lund C öppnar för nya möjligheter för företag att etablera sig centralt.

Lund är en blomstrande stad på många sätt, men här finns förstås också utmaningar. Bland annat kommer färre att behöva försörja fler när Lund växer och den demografiska utvecklingen pekar på att gruppen 80 år och äldre kommer att öka med cirka 70 procent under kommande tioårsperiod. Befolkningen ökar mer i åldersgrupperna 0–19 år och 65 år och äldre, där efterfrågan på kommunal service är som störst, än i åldersgruppen 20–64 år, där det största skattunderlaget finns. Den ökande efterfrågan på kommunal service väntas också ge brist på kompetent personal i exempelvis skola och äldreomsorg.

Att bidra till utvecklingen

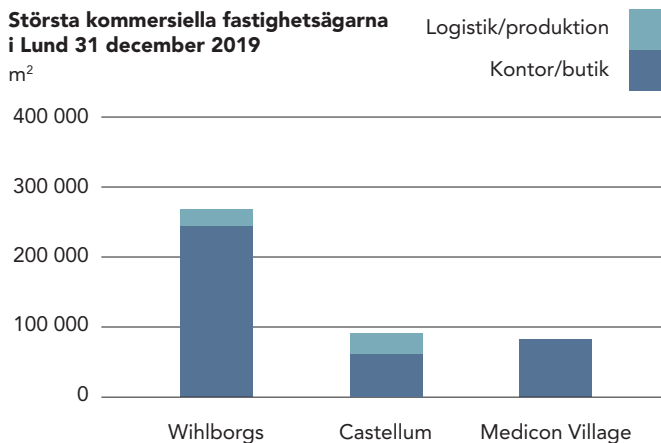
Wihlborgs har ett stort engagemang i det lokala samhället. I Lund bidrar vi bland annat genom vårt arbete i Klimatalliansen, där vi signerat Borgmästaravtalet för att bidra och stödja arbetet med att nå Lunds högt uppsatta klimatmål.

Ett annat viktigt engagemang i Lund är Eos Cares, den sociala verksamheten inom idrottsföreningen IK Eos. Här bidrar vi bland annat genom att delta i styrgruppen för att främja integration i föreningslivet.

Vi bidrar också till kultur och möten genom stöd till det årliga evenemanget Lund Comedy Festival och talkshowen Late Night Lund.

Wihlborgs i Lund

I Lund är Wihlborgs bestånd koncentrerat till två förvaltningsområden: Ideon och Centrum/Gastelyckan. Wihlborgs är den största kommersiella fastighetsägaren i Lund med ca 268 000 m² i beståndet. Fastighetsvärdet uppgår till 7 826 Mkr. Nettouthyrningen i Lund uppgick under 2019 till -3,5 Mkr. Den ekonomiska uthyrningsgraden för kontor/butik är 92 procent och logistik/produktion 99 procent. Efterfrågan är stabil och ökande.



Lund Ideon

Fastigheter: 19 st | Värde: 5 600 Mkr
Uthyrningsbar yta: 183 000 m²

Förvaltningsområdet Ideon omfattar området i östra Lund där forskningsbyn Ideon Science Park är belägen. Ideon angränsar till Lunds Tekniska Högskola och är en dynamisk plats där forskning möter företagande. Wihlborgs äger hela det ursprungliga Ideonområdet, men idag är även Edison Park, Lundaporten och området öster om E22 (södra delen av Brunnsberg) med Nya Vattentornet 2, 3 och 4 en del av Ideon.

En av 2019 års mest intressanta händelser på Ideon är att FN slog upp portarna för inkubatorn UNOPS, i Alfahuset. UNOPS arbetar med att skapa hållbara innovationer för att lösa världens hållbarhetsutmaningar, och är en eftertraktad samarbetspartner för företag världen över. Lokaliseringen till Lund och Ideon väntas ha positiva synergieffekter under lång tid framöver.

Under 2019 förvärvade Wihlborgs Nya Vattentornet 2, Mobile Heights Center (MHC), och Nya Vattentornet 4, med Sony Mobile som största hyresgäst, av Vasakronan. Båda fastigheterna ligger öster om E22, i samma kvarter som Nya Vattentornet 3, vilken förvärvades redan 2018. Nu är det endast Wihlborgs och Castellum kvar i Ideon AB, där Wihlborgs äger cirka 80 procent. Som dominerande fastighetsägare kan vi nu erbjuda ytterligare möjligheter till de av våra kunder som har behov av att expandera på Ideon. Vidare blir det enklare att ta ett helhetsgrepp om områdesutvecklingen, när parkeringsytor och service är samlade under samma organisation.

Vid hållplats Ideontorget planerar Wihlborgs att bygga kontorshuset Zenit om cirka 16 000 m² BTA. Den nya byggnaden

kommer i princip att ansluta till Gammahuset (Syret 8) och även innehålla service, restaurang och butiker. Utöver detta projekt finns potential att bygga ytterligare 14 000 m² på södra sidan av torget.

På Ideon pågår en allmän uppfräschning av fasader och entréer, bland annat har Alfahuset (Studentkåren 2) nyligen genomgått en renovering. Flera av byggnaderna kommer att få tydligare entréer mot spårvägen, och därmed ge ett mer välkomnande intryck och bättre logistiskt samband.

Mellan forskningsanläggningarna Max IV och ESS på Brunnsberg byggs stadsdelen Science Village. Områdets ikonbyggnad blir forskarhotellet Space (Vetskapen 1) som kommer att uppföras av Wihlborgs med planerad byggstart 2020.

Lund Centrum/Gastelyckan

Fastigheter: 14 st | Värde: 2 200 Mkr
Uthyrningsbar yta: 85 000 m²

Förvaltningsområdet Centrum/Gastelyckan avser Lunds centrala stadskärna och ytterområdet Gastelyckan.

I centrum har första hyresgästen LKP tillträtt sina lokaler i nya byggnaden Sockerbiten (Raffinaderiet 5), strax intill Lunds centralstation. Huset stod klart i december 2019 och omfattar totalt 1 900 m². I grannfastigheten Raffinaderiet 3 planerar vi en omfattande renovering och ombyggnad. Fastigheten är till vissa delar kulturmärkt och därför krävs omsorg om gestaltningen för att gatubilden ska kunna bevaras. Vi har också möjlighet att bygga en andra etapp som fortsättning på vårt framgångsrika kontorsprojekt Posthornet 1. Detaljplanen för området väntas antas och vinna laga kraft under 2020.

På Gastelyckan har Wihlborgs byggt om en del av Diabasbasen 3 och i december 2019 flyttade företaget Bevego in på 1 600 m². Under året har Optimera flyttat in i den nya byggnad om 3 000 m² som Wihlborgs har uppfört på Diabasbasen 1.

Fokus 2020

En av de viktigaste milstolparna under 2020 är att få en färdig detaljplan för Ideontorget. När den är klar har vi möjlighet att börja bygga kontorsprojektet Zenit (Syret 8) alldeles intill spårväghållplatsen som börjar trafikeras i december 2020. Ideontorget kommer att bli hela Ideons nya centrum med nya, moderna arbetsmiljöer och mötesplatser som skapar liv och rörelse dygnets alla timmar. Planerad byggstart är hösten 2020.

Under 2020 kommer vi att fortsätta utveckla de befintliga fastigheterna på Ideon, bland annat genom renovering av fasader och entréer. Detta är en del i vårt ständigt pågående arbete med att erbjuda våra hyresgäster en attraktiv och ändamålsenlig miljö. Genom en tät kunddialog fångar vi kontinuerligt upp nya eller förändrade behov.

Ett annat projekt som kommer att få fokus under 2020 är utvecklingen av Raffinaderiet 3 i centrala Lund där vi planerar renovering av befintliga byggnader kombinerat med möjligheten att tillföra nya huskroppar tillsammans med de befintliga.



Christer Ljungberg

Vd

Trivector AB

Centrum,
Lund

850 m²
kontor

Trivector valde hållbart och aktivitetsbaserat kontor

Trivector är inriktade på trafiklösningar, trafikinformationssystem och verksamhetsutveckling. Med rötterna i trafikforskning på LTH har Trivector ett vetenskapligt arbetssätt för att skapa hållbara lösningar på utmaningar inom mobilitet och verksamheter. Företaget grundades 1987 och har sitt huvudkontor i Lund.

Posthornet 1 stod färdig våren 2018 och är en modern och hållbar fastighet, certifierad enligt Miljöbyggnad Guld. En av de första hyresgästerna var Trivector som flyttade in på 850 m² på bästa läge strax intill Lund C. Christer Ljungberg är vd och koncernchef:

– Vi hade länge haft lokaler i en Wihlborgsfastighet på Åldermansgatan. När Wihlborgs presenterade sin planer för Posthornet såg vi en möjlighet att förbättra pendlingssituationen för våra medarbetare och kunder. Och med Trivectors hållbarhetsfokus var det ytterligare en bonus att fastigheten är miljöcertifierad.

Mindre ytor – mer flexibilitet

Trivectorkoncernen har cirka hundra medarbetare i tre olika bolag samt koncernstab, varav cirka fyrtio flyttade till Posthornet. Inför flytten bildade medarbetarna en arbetsgrupp som i nära dialog med White Arkitekter och Wihlborgs planerade det nya kontoret. I den gamla lokalen hade man suttit i traditionella kontorsrum, men nu gick tankarna i en annan riktning.

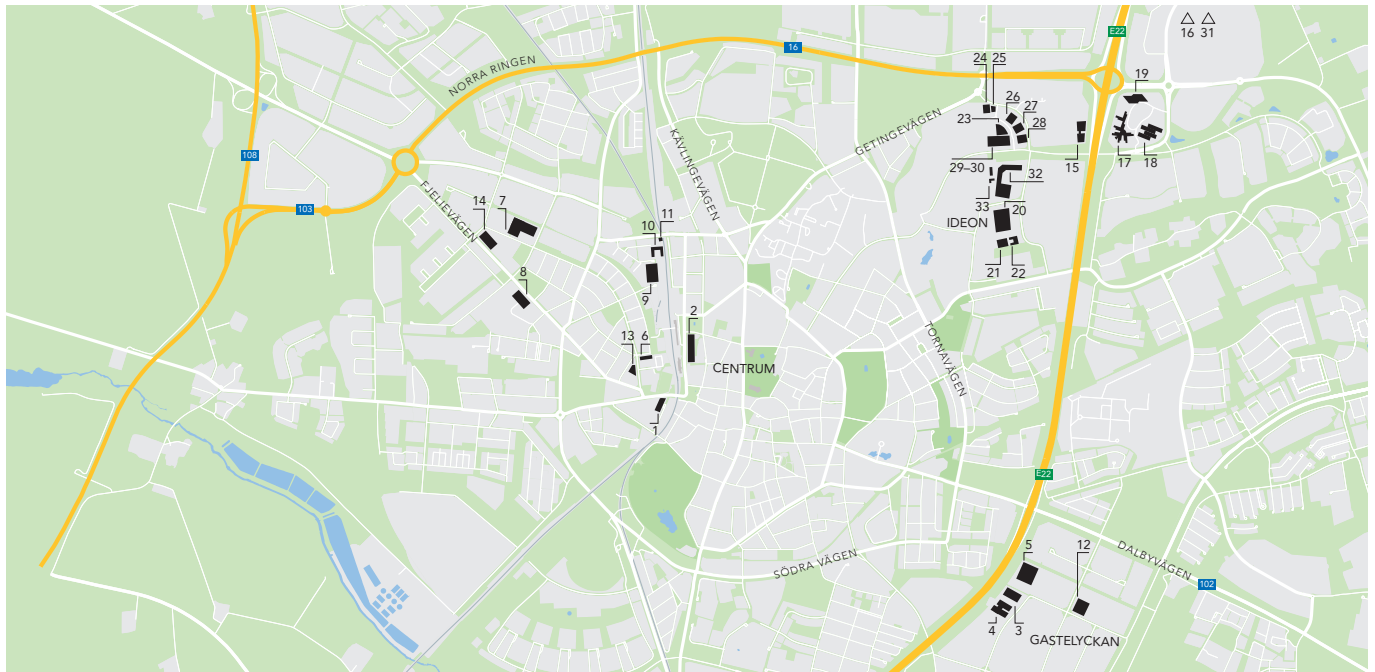
– Några medarbetare framförde önskemål om att arbeta aktivitetsbaserat. Eftersom vi är konsulter som samverkar i team tyckte de att detta arbetssätt borde passa oss. Dessutom skulle vi klara oss på en mindre yta, vilket är både kostnadseffektivt och mer hållbart, säger Christer Ljungberg.

Funktionella zoner

Resultatet blev ett kontor indelat i tre funktionella zoner. Perrongen är den livligaste zonen där det är fritt fram att prata. Östra och Västra skogen är inspirerade av naturen och här är ljudnivån lite lägre. I Biblioteket ska det vara helt tyst. Beroende på arbetsuppgift och sinnesstämning väljer medarbetarna själva var de vill sitta.

– I början tyckte jag att det var en omställning att inte ha sin fasta plats, men idag uppskattar vi alla det fria arbetssättet. Utöver aktivitetszonerna har vi gott om mötesrum, sittytter och små telefonrum. Ytorna är väldisponerade, och vi skulle utan problem kunna bli några personer till. Vinsterna handlar om effektivitet, flexibilitet och hållbarhet, avslutar Christer Ljungberg.

Lund



Lund Centrum/Gastelyckan

Nr	Fastighetsbeteckning	Adress	Kommun	Typ av fastighet	Taxv. Mkr	Tomt-rätt	Kontor m ²	Butiker m ²	Logistik/ Prod, m ²	Utbildn/ vård, m ²	Övrigt m ²	Totalt m ²
1	Armaturen 4	Trollebergsv 1/Gasverksg 1-9	Lund	Kontor/Butik	81		6 680		50		208	6 938
2	Bytarebacken 39	Bangatan 10-12/Clemenst 5	Lund	Kontor/Butik	227		4 384	6920	1 057	3 078	167	15 606
3	Diabasen 1	Skiffervägen 26 A-B	Lund	Industri/Lager	15		661	2972	2 245			5 878
4	Diabasen 3	Skiffervägen 30-86	Lund	Kontor/Butik	42		2 250		5 870			8 120
5	Flintan 3	Skiffervägen 24	Lund	Industri/Lager	27				5 979			5 979
6	Landstinget 2	Byggmästaregatan 4	Lund	Kontor/Butik	60		3 215				4	3 219
7	Länsmannen 1	Åldermansg 2/Måsv 23	Lund	Industri/Lager	36		220		7 740			7 960
8	Måsen 17	Starv 19/Grisslev 15-19	Lund	Kontor/Butik	42		3 828		452			4 280
9	Posthornet 1	Bruksg 8/Vävareg 21-23	Lund	Kontor/Butik	343		10 588	197	103			10 888
10	Raffinaderiet 3	Fabriksgatan 2 A-F	Lund	Kontor/Butik	63		4 849		18		22	4 889
11	Raffinaderiet 5	Kung Oskars Väg 11 A-D	Lund	Kontor/Butik	20		1 865		42			1 907
12	Skiffern 2	Skifferv 14/Porfyrv 7	Lund	Industri/Lager	11				2 910			2 910
13	Spettet 11	Byggmästaregatan 5	Lund	Kontor/Butik	22		1 486		41			1 527
14	Töebacken 7	Bondev 2/Fjeliev 68/ Åldermansg 13	Lund	Kontor/Butik	42		2 845	1482	448			4 775
Lund Centrum/Gastelyckan totalt					1 030		42 871	11 571	26 955	3 078	401	84 876

Lund Ideon

Nr	Fastighetsbeteckning	Adress	Kommun	Typ av fastighet	Taxv. Mkr	Tomt-rätt	Kontor m ²	Butiker m ²	Logistik/ Prod, m ²	Utbildn/ vård, m ²	Övrigt m ²	Totalt m ²
15	Forskaren 3	Scheelevägen 24-26	Lund	Kontor/Butik	218		11 253					11 253
16	Kunskapen 1	Partikelgatan	Lund	Projekt & Mark	8							0
17	Nya Vattentornet 2	Mobilv 10/Sölveg 51	Lund	Kontor/Butik	317		21 486	1456	1 273		579	24 794
18	Nya Vattentornet 3	Mobilv 1,12/Sölveg 53	Lund	Kontor/Butik	375		18 497	1231	1 118			20 846
19	Nya Vattentornet 4	Mobilvägen 4-6	Lund	Kontor/Butik	520		22 896	1477	726			25 099
20	Studentkåren 2 (Alfa)	Scheelev 15/Ole Römers v 16	Lund	Kontor/Butik	71		9 288	1183	285		22	10 778
21	Studentkåren 5	Scheelevägen 15 B-D	Lund	Kontor/Butik	0		8 150					8 150
22	Studentkåren 6	Scheelevägen 15 A	Lund	Kontor/Butik	35		4 510		21			4 531
23	Syret 1 (Delta P-hus)	Molekylvägen 3	Lund	Kontor/Butik	14							0
24	Syret 3 (Gateway)	Scheelevägen 27	Lund	Kontor/Butik	392		9 105		257		8 217	17 579
25	Syret 4 (Delta 2)	Scheelevägen 25	Lund	Projekt & Mark	2							0
26	Syret 5 (Delta 3)	Scheelevägen 23	Lund	Kontor/Butik	39		5 459		496			5 955
27	Syret 6 (Delta 4)	Scheelevägen 21	Lund	Kontor/Butik	48		8 050		406			8 456
28	Syret 7 (Delta 5)	Scheelevägen 19	Lund	Kontor/Butik	42		6 016		205			6 221
29	Syret 8 (Gamma)	Sölvegatan 41	Lund	Kontor/Butik	45		10 238		87			10 325
30	Syret 9 (Delta 6)	Sölvegatan 43	Lund	Kontor/Butik	21		3 309		41			3 350
31	Vetskapen 1	Partikelgatan	Lund	Projekt & Mark	8							0
32	Vätet 1 (Beta 1-6)	Scheelevägen 17	Lund	Kontor/Butik	160		22 524	710	1 198	1 016	5	25 453
33	Vätet 3 (Minideon)	Ole Römers väg 5	Lund	Kontor/Butik	0					335		335
Lund Ideon totalt					2 314		160 781	6 057	6 113	1 351	8 823	183 125
Lund totalt					3 344		203 652	17 628	33 068	4 429	9 224	268 001



Helsingborg

Fastigheter: 105 st | Värde: 10 100 Mkr
Uthyrningsbar yta: 604 000 m²

Centrum för logistik och handel

Från toppen av Landborgen står det gamla befästningstornet Kärnan stadigt och blickar ut över Öresund i riktning mot Danmark. Tornet har stått här sedan 1300-talet, men Helsingborg är betydligt äldre än så. Man har hittat spår av bebyggelse redan från vikingatiden i slutet av 900-talet. Då som nu är det Helsingborgs strategiska läge, där Öresund är som allra smalast, som gör staden till ett centrum för sjöfart och handel.

Linjen Helsingborg–Helsingör har trafikerats av fartyg ända sedan 1400-talet och är idag en av världens tätast trafikerade färjelinjer. Två färjebolag, varav ett med helt elektrifierade färjor, och avgångar var femtonde minut, binder effektivt samman de två länderna. Trots konkurrensen från Öresundsbron står linjen Helsingborg–Helsingör för cirka 1,8 miljoner av de totalt 7,5 miljoner fordon som årligen korsar Öresund.

I Helsingborg finns Sveriges näst största containerhamn. Tillsammans med ett väl utbyggt järnvägsnät, och med närheten till de stora pulsådorna E6 och E4 som korsas strax norr om Helsingborg, bildar infrastrukturen ett naturligt logistiknav. Inte minst e-handels tillväxt har haft en gynnsam inverkan för att ytterligare stärka Helsingborgs roll som expansivt logistikcentrum.

Helsingborg är en av Sveriges snabbast växande städer. För att möjliggöra expansionen pågår just nu H+ som är det största stadsförnyelseprojektet i Helsingborg i modern tid. De gamla hamn- och industriområdena runt Helsingborg C håller på att omvandlas till centrala och levande stadsdelar. Här ska Oceanhamnen, Universitetsområdet, Husarområdet och Gåsebäck länkas ihop med centrum. Det nya området Oceanhamnen som just nu växer fram kommer att bilda ett blågrönt stråk där det finns plats för arbete, boende, möten och rekreation.

Marknadsförutsättningar

I Helsingborgs kommun bor drygt 145 000 personer, vilket gör Helsingborg till Sveriges åttonde största kommun. Staden är fortsatt attraktiv och man räknar med att invånarantalet kommer att öka med ytterligare 40 000 personer till år 2035.

Helsingborg har en befolkning där 24 procent har minst treårig eftergymnasial utbildning, jämfört med riksnittet på 28 procent. Stadens tillväxt de kommande åren beräknas till stor del att bestå av yngre, välutbildade personer som attraheras av den expansiva, urbana miljön. Även den fortsatta satsningen på Campus Helsingborg, som är en del av Lunds universitet, väntas bidra till att stadens utbildningsnivå långsiktigt höjs.

Företagsklimatet i Helsingborg är mycket gott, vilket ytterligare understöds av ett aktivt näringslivsprogram med målet att "Helsingborg ska ha det bästa klimatet för företagssamma människor". Det finns en lång tradition av logistik samt detalj- och partihandel i stan, och dessa branscher sysselsätter tillsammans 25 procent av arbetskraften. Även företagstjänster och tillverkning är viktiga branscher. Sammantaget är arbetstillfällena fördelade över ett större antal mellanstora och små företag, vilket gör Helsingborg mindre beroende av ett fåtal stora arbetsgivare.

Helsingborg har som alla städer också utmaningar. Enligt Arbetsförmedlingens statistik i december 2019 är 5,8 procent av Helsingborgarna arbetslösa, att jämföra med 5,3 procent i Skåne och 4,0 procent i hela landet. Särskilt ökar arbetslösheten bland dem som saknar gymnasieutbildning. Helsingborgare är också generellt mer otrygga än invånarna i övriga landet. Staden har också utmaningar med kvalitetsskillnader mellan de skolor som har högst respektive lägst resultat.

Att bidra till utvecklingen

Med positionen som Helsingborgs största kommersiella fastighetsägare följer även förväntningar om att vi ska engagera oss i frågor av betydelse för staden och samhället. Ett av våra viktigaste bidrar sker via engagemanget i Helsingborgs Citysamverkan. Här samverkar vi med staden och näringslivet för att skapa gynnsamma förutsättningar för ett levande centrum.

Wihlborgs har också ett nära samarbete och en tät dialog med både tjänstemän och politiker i Helsingborg kring frågor som stadsutveckling, företagsklimat och trygghet. På och kring Helsingborg C görs till exempel gemensamma satsningar

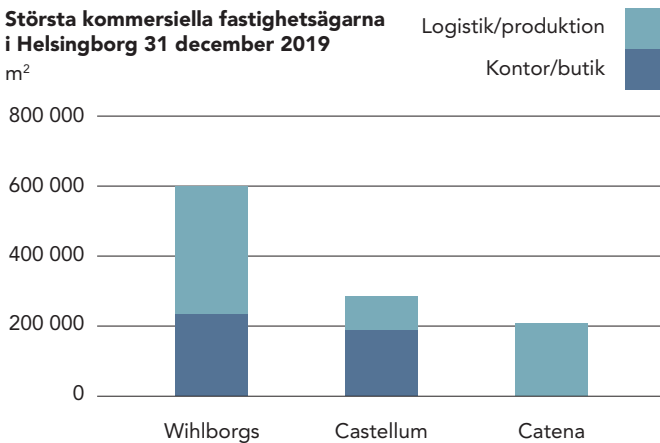
för att öka tryggheten, där den pågående genomgripande ombyggnationen av stationen är en viktig del.

Helsingborgs stad bedriver ett ambitiöst arbete för att stimulera omställningen till ett klimativänligt samhälle. Det kommunala energibolaget Öresundskraft har anslutit sig det nationella initiativet Klimatdialogen där fjärrvärmeleverantörer, kunder och andra aktörer för dialog och tar fram planer för hur man lokalt kan arbeta med klimat- och miljöfrågor. Wihlborgs är engagerat i detta som samverkansmedlem. Vårt samhällsengagemang speglas vidare i Drivkraft Helsingborg. Detta samarbete mellan Helsingborgs stad och näringslivet syftar till att stödja elever med mentorskap och läxhjälp. Tillsammans med Öresundskraft är vi också med och möjliggör Helsingborgs IF:s satsning på flickfotboll som startade 2019. Läs mer om vårt samhällsengagemang på sid 72–73.

Wihlborgs i Helsingborg

Wihlborgs är den största kommersiella fastighetsägaren i Helsingborg med 604 000 m² och ett fastighetsvärde om 10 054 Mkr. Nettouthyrningen i Helsingborg uppgick under 2019 till 2,6 Mkr. Den ekonomiska uthyrningsgraden är 94 procent för kontor/butik och 91 procent för logistik/produktion.

Största kommersiella fastighetsägarna i Helsingborg 31 december 2019
m²



Helsingborgs Centrum

Fastigheter: 20 st | Värde: 5 800 Mkr
Uthyrningsbar yta: 168 000 m²

I förvaltningsområdet Centrum ligger kommunikationsnavet Helsingborg C med järnvägs-, buss- och färjetrafik. Detta är också en del av stadsutvecklingsprojektet H+, som kommer att förändra centrum i grunden fram till 2035.

Wihlborgs har under 2019 förvärvat fastigheterna Hermes 10 och Hermes 16, den så kallade Tretornfabriken. Fastigheterna omfattar 51 000 m² uthyrningsbar yta, primärt kontors- och utbildningslokaler, och cirka 1 000 parkeringsplatser strax intill Helsingborg C. Förvärvet stärker Wihlborgs position i Helsingborg och området kommer på sikt att bli en del av Oceanhamnen. I området har Wihlborgs även byggrätter om 10 000 m² som kommer att bidra till utvecklingen av denna del av staden.

Kontorsbyggnaden Prisma är Wihlborgs första projekt att förverkligas i Oceanhamnen. Här färdigställer vi i slutet av 2020 cirka 13 000 m² förstklassiga lokaler på ett fantastiskt läge intill vattnet. Här flyttar bland andra techhubben Hetch in på

1 900 m², med option på ytterligare 1 800 m². Hetch ska bidra till att göra Helsingborg till den ledande techstaden i landet. Även KPMG, EY och Assistansbolaget Försäkring Sverige AB med flera blir hyresgäster i Prisma.

Norra Helsingborg

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

Förvaltningsområdet Norra Helsingborg är ett attraktivt företagsområde där Berga, Långeberga samt Väla södra och Väla norra ingår. Tack vare det strategiska läget intill E4, E6 och E20 är detta ett eftertraktat område med få vakanser.

Under 2019 tecknade Wihlborgs ett tioårigt avtal med försvarsbolaget MilDef om 4 400 m² nybyggda lokaler på Berga. Den nya anläggningen byggs på fastigheten Musköten 20 och kommer att certifieras enligt Miljöbyggnad Guld. Inflyttning är planerad till hösten 2020.

På fastigheten Huggjärnet 13 på Berga har Wihlborgs en byggrätt som är större än befintlig byggnad och här undersöker vi nu olika möjligheter till framtida utveckling.

Södra Helsingborg

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

Förvaltningsområdet Södra Helsingborg omfattar delområdena Hamncity, Ättekulla, Gåsebäck och Planteringen. Denna del av staden har en tydlig inriktning på logistik/produktion, som står för mer än 70 procent av lokaliteterna.

Som en del i stadsutvecklingsprojektet H+ har genomfartsleden Planteringsvägen byggts om med nya körfält för buss, nya hållplatser och mer grönska. Under 2019 började busslinjen HelsingborgsExpressen att trafikera området, vilket har ökat tillgängligheten och kortat restiderna.

På Plåtförädlingen 15 i Hamncity planerar Wihlborgs för nybyggnation av en logistikanläggning om 10 000 m². Med ett utmärkt logistikläge intill containerhamn och tillfartsvägar blir detta ett välkommet tillskott till en bransch med stor efterfrågan på lokaler. Byggstarten planeras till 2020.

Fokus 2020

Under 2020 kommer andra etappen i ombyggnaden av Helsingborg C att färdigställas. Målet med projektet är att skapa en tryggare, modernare och mer trivsamt miljö för de 45 000 resenärer som dagligen passerar genom Helsingborg C. Vi skapar också nya coworkingytor och en helt ny restaurangdel.

Kontorsbyggnaden Prisma i Oceanhamnen kommer att färdigställas och de första hyresgästerna flyttar in i slutet av 2020. Prisma kommer även att vara en del av den kommande stadsmässan H22 – A Smarter City, och visa exempel på hur man kan nyttja modern, digital teknik i en byggnad. Wihlborgs är en proaktiv part i stadsutvecklingsprojektet H+, med målet att skapa nya levande stadsdelar i centrala Helsingborg. För att fortsätta växa behöver Wihlborgs komplettera med mer byggbar mark och i detta arbetar vi tillsammans med Helsingborgs stad för att ta fram planer för nya företagsområden.

Åke Rosén

Forsknings- och utvecklingschef, grundare
GAIA Biomaterials AB

Södra
Helsingborg

4 000 m²
logistik/
produktion



Gaia BioMaterials skapar hållbara förpackningar

Vad är den perfekta förpackningen? Äggskalet såklart. Ändamålsenlig, stark och hygienisk är den en del av det naturliga kretsloppet. Just äggskalet var inspirationskällan till Gaia BioMaterials, förpackningsföretaget som utvecklar och producerar biologiskt nedbrytbara material. Med ett stort miljöfokus erbjuder man hållbara alternativ till fossila plastprodukter.

Åke Rosén är innovatör och entreprenör med över 60 patent i portföljen. Han står också bakom en rad förpackningsföretag, bland annat Ecolean som han drev tillsammans med Hans Rausing. Då som nu var den bärande idén att framställa förpackningar baserade på kalk.

– När jag för många år sedan startade mitt utvecklingsarbete med kalkbaserade förpackningar var omvärldens miljöengagemang inte så stort. Men detta har ändrats, idag möter vi stort intresse vart vi än kommer. Förklaringen är vårt förnybara biomaterial som kan ersätta 80 procent av alla volymplaster. Applikationsmöjligheterna är oändliga, det kan användas för tillverkning av allt från bärkassar till flaskor och bestick.

Långsiktiga relationer

Gaia BioMaterials startade 2011, men faktum är att Åke Rosén ända sedan 1970-talet har bedrivit entreprenörskap i en rad olika Wihlborgslokaler:

– Ett utvecklingsbolag har många utmaningar, men en av dessa är att snabbt kunna agera på ändrade marknadsförutsättningar.

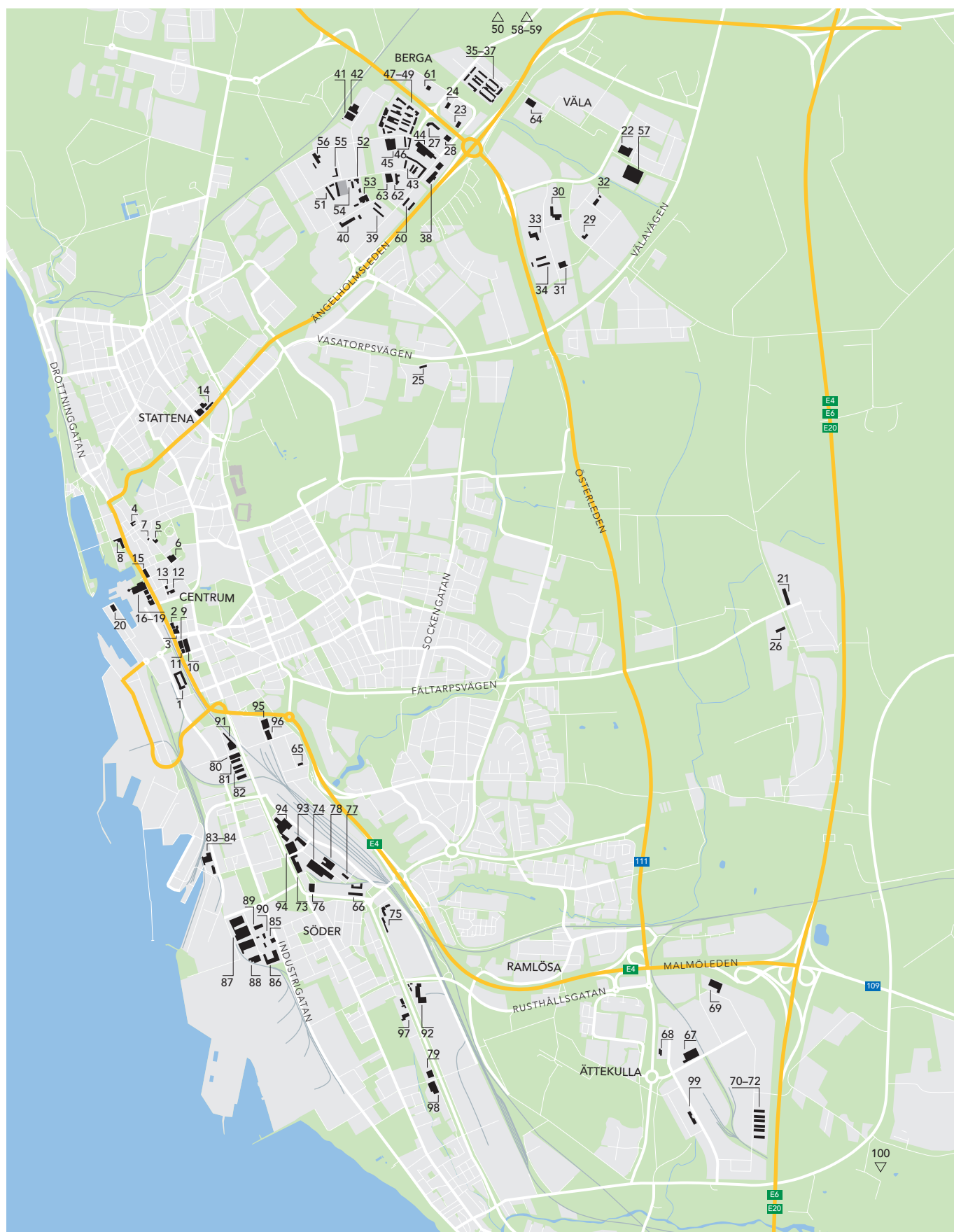
Här är relationen med hyresvärderna viktig, eftersom lokalerna påverkar leveransförmågan. Jag upplever att Wihlborgs har både intresset och resurserna att kunna möta upp när lokalbehoven förändras. Det är därför vår relation har varat över decennier.

Skalbarhet viktigt

Fastigheten Gaia BioMaterials verkar i är belägen på Ättekulla i Helsingborg. På cirka 4000 m² finns huvudkontor och industriytor för utveckling och tillverkning. Dessutom finns option på ytterligare 2 000 m², den dagen man behöver expandera ytterligare.

– Skalbarhet är viktigt, så att lokalerna är i fas med våra behov. Lokalerna behöver också vara anpassade för vår typ av verksamhet, vilket innebär stora ytor med högt i tak, och en hög hygiennivå. Men vi har hittat hem. För mig är Helsingborg den ideala basen, med goda förbindelser och tillgång till kvalificerade medarbetare. Även om vi nu står inför att starta produktion i bland annat Vietnam, så kommer vår forskningsbas och vårt tekniska team att verka utifrån lokalerna här på Ättekulla, avslutar Åke Rosén.

Helsingborg



Helsingborgs Centrum

Nr	Fastighetsbeteckning	Adress	Kommun	Typ av fastighet	Taxv. Mkr	Tomt-rätt	Kontor m ²	Butiker m ²	Logistik/Prod, m ²	Utbildn/vård, m ²	Övrigt m ²	Totalt m ²
1	Hermes 10	Rönnowsg 4-12/Bredg 7-11/Universitetspl 2	Helsingborg	Kontor/Butik	360		28 886	872	1 501	19 190	538	50 987
2	Kalifornien 10	Järnvägsgatan 35-37	Helsingborg	Kontor/Butik	82		5 831				77	5 908
3	Kalifornien 11	Gasverksg 9/Järnvägsg 39 & 41/Kalifornieg 4	Helsingborg	Kontor/Butik	75		3 069		29	1 334	2 010	6 442
4	Kullen Västra 19	Kullagatan 30	Helsingborg	Kontor/Butik	30		1 089	402			372	1 863
5	Kärnan Norra 21	Stortorget 17/Norra Storg 6	Helsingborg	Kontor/Butik	36		2 309	303	159			2 771
6	Kärnan Södra 9	Södra Storg 9, 11-13	Helsingborg	Kontor/Butik	0		382	1002	16	1 366	3 543	6 309
7	Magnus Stenbock 7	Strömgränd 3/N Storgatan 7	Helsingborg	Kontor/Butik	9		393	200				593
8	Najaden 14	Drottningg 7 & 11/Sundstortorget 2-6	Helsingborg	Kontor/Butik	191		8 635	1552	602	2 775	42	13 606
9	Polisen 5	Konsul Perssons plats 1	Helsingborg	Kontor/Butik	176		8 987					8 987
10	Polisen 6	Carl Krooksgatan 24	Helsingborg	Kontor/Butik	134		6 896		132	1 457		8 485
11	Polisen 7	Nedre Holländaregatan 1	Helsingborg	Projekt & Mark	27							0
12	Ruuth 23	Bruksgränd 29	Helsingborg	Kontor/Butik	0		1 145	313		2 740		4 198
13	Ruuth 35	Bruksgränd 25/Prästg 10	Helsingborg	Kontor/Butik	0			589	136	1 730		2 455
14	Stattena 7	Stattena Cent/Nelly Krooksg 2/Hälsov 47	Helsingborg	Kontor/Butik	77		1 858	4837		124	2 766	9 585
15	Svea 7	Järnvägsg 7-11/Södra Strandg 2-6	Helsingborg	Kontor/Butik	116		5 000	2009	62		313	7 384
16	Terminalen 1	Järnvägsg 10/Kungstortorget 8/Terminalg 1	Helsingborg	Kontor/Butik	0	T	15 703	7424	226	705	1 215	25 273
17	Terminalen 3	Järnvägsgatan 14	Helsingborg	Kontor/Butik	59	T	2 938	151		1 076		4 165
18	Terminalen 4	Järnvägsgatan 18	Helsingborg	Kontor/Butik	53	T	3 348				25	3 373
19	Terminalen 5	Järnvägsgatan 22-24	Helsingborg	Kontor/Butik	85	T	5 591	142				5 733
20	Ursula 1	Redareg 48-50/Henckels torg 3	Helsingborg	Projekt & Mark	55							0
Helsingborgs Centrum totalt					1 565		102 060	19 796	2 863	32 497	10 901	168 117

Norra Helsingborg

Nr	Fastighetsbeteckning	Adress	Kommun	Typ av fastighet	Taxv. Mkr	Tomt-rätt	Kontor m ²	Butiker m ²	Logistik/Prod, m ²	Utbildn/vård, m ²	Övrigt m ²	Totalt m ²
21	Accumulatorn 17	Knut Påls väg 1	Helsingborg	Industri/Lager	25				4 214			4 214
22	Ametisten 5	Porfyrgatan 1	Helsingborg	Industri/Lager	42		619		7 050			7 669
23	Armborstet 4	Lilla Garnisonsgatan 31	Helsingborg	Industri/Lager	12		899	1970				2 869
24	Armborstet 6	Lilla Garnisonsgatan 41	Helsingborg	Industri/Lager	13		421	3798				4 219
25	Barrikaden 3	Fyrverkaregatan	Helsingborg	Projekt & Mark								0
26	Cylindern 2	Fältarpsvägen 396	Helsingborg	Industri/Lager	15				2 173			2 173
27	Floretten 3	Garnisonsgatan 25 A-C	Helsingborg	Kontor/Butik	50		5 392	44	444			5 880
28	Floretten 4	Garnisonsgatan 23	Helsingborg	Kontor/Butik	79		4 648	138				4 786
29	Grusbacken 1	Mogatan 12	Helsingborg	Industri/Lager	12				1 278			1 278
30	Grusgropen 3	Grustagsgatan 22	Helsingborg	Industri/Lager	30		531		4 776			5 307
31	Grushögen 2	Makadamgatan 1	Helsingborg	Industri/Lager	12				3 150			3 150
32	Grusplanen 2	Blockgatan 8	Helsingborg	Industri/Lager	13		405		2 937			3 342
33	Grustaget 1	Grustagsgatan 35-37	Helsingborg	Kontor/Butik	21		4 008					4 008
34	Grustaget 2	Grustagsgatan 11-15	Helsingborg	Industri/Lager	22		1 316		2 388			3 704
35	Hakebössan 1	Karbingatan 28-32	Helsingborg	Industri/Lager	22		997		3 886			4 883
36	Hakebössan 2	Karbingatan 10-20	Helsingborg	Industri/Lager	42		823	366	8 185			9 374
37	Hakebössan 3	Karbingatan 22 & 26	Helsingborg	Industri/Lager	24		1 123		4 201			5 324
38	Hillebarden 1	Garnisonsgatan 16, 18 A-B	Helsingborg	Industri/Lager	38		2 014	2732	4 285			9 031
39	Huggjärnet 12	Garnisonsg 7 A/Kastellg 8	Helsingborg	Kontor/Butik	37		4 622		860			5 482
40	Huggjärnet 13	Kastellgatan 2	Helsingborg	Industri/Lager	16			600	3 932			4 532
41	Kniven 2	Mörsaregatan 17	Helsingborg	Industri/Lager	21				3 515			3 515
42	Kniven 3	Mörsaregatan 19	Helsingborg	Industri/Lager	18		200		4 591			4 791
43	Kroksabeln 11	Muskötg 17-27/Garnisonsg 17	Helsingborg	Industri/Lager	30		488	1511	5 927			7 926
44	Kroksabeln 12	Garnisonsgatan 19	Helsingborg	Industri/Lager	77		2 810	3982	8 260			15 052
45	Kroksabeln 19	Florettgatan 14	Helsingborg	Industri/Lager	24		866	562	6 618			8 046
46	Kroksabeln 20	Florettgatan 16	Helsingborg	Kontor/Butik	29		972	2463	842			4 277
47	Lansen 1	Florettgatan 15-29 B-C	Helsingborg	Industri/Lager	113		9 532		13 644			23 176
48	Lansen 2	Florettgatan 31-39	Helsingborg	Industri/Lager	23		1 248		4 425		30	5 703
49	Lansen 3	Florettgatan 29 A	Helsingborg	Kontor/Butik	8				1 340			1 340
50	Lövsåken 3	Ekvåndan	Helsingborg	Projekt & Mark	0							0
51	Musköten 9	Muskötgatan 4	Helsingborg	Kontor/Butik	16		975	2805	1 360			5 140
52	Musköten 13	Muskötgatan 8 B	Helsingborg	Kontor/Butik	20		2 087					2 087
53	Musköten 17	Kastellgatan 5	Helsingborg	Industri/Lager	31				6 807			6 807
54	Musköten 20	Muskötgatan 6-8	Helsingborg	Industri/Lager	17				2 380			2 380
55	Mörsaren Västra 5	Muskötgatan 5	Helsingborg	Industri/Lager	8		1 701					1 701
56	Mörsaren Västra 13	Florettgatan 4	Helsingborg	Industri/Lager	17		404		3 566			3 970
57	Rubinen 1	Basaltgatan 9	Helsingborg	Industri/Lager	53		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	Logistik/Prod, m ²	Utbildn/vård, m ²	Övrigt m ²	Totalt m ²
58	Snårskogen 4	Ekvåndan 5	Helsingborg	Industri/Lager	16				3 015			3 015
59	Snårskogen 5	Ekvåndan	Helsingborg	Projekt & Mark	2							0
60	Spjutet 1	Garnisonsgatan 12	Helsingborg	Industri/Lager	14		168	1328	1 512			3 008
61	Visiret 5	Garnisonsgatan 47 A	Helsingborg	Industri/Lager	11				1 800			1 800
62	Värjan 12	Muskötgatan 12	Helsingborg	Kontor/Butik	16		1 871					1 871
63	Värjan 13	Muskötgatan 10	Helsingborg	Industri/Lager	23				5 145			5 145
64	Zirkonen 2	Andesitgatan 16	Helsingborg	Industri/Lager	29			4628				4 628
Norra Helsingborg totalt					1 142		52 665	26 927	138 008	0	30	217 630

Södra Helsingborg

Nr	Fastighetsbeteckning	Adress	Kommun	Typ av fastighet	Taxv. Mkr	Tomt-rätt	Kontor m ²	Butiker m ²	Logistik/Prod, m ²	Utbildn/vård, m ²	Övrigt m ²	Totalt m ²
65	Afrika 18	Verkstads g 13/Rågångsg 7	Helsingborg	Industri/Lager	10		1 434					1 434
66	Brottaren 15	Kapplöpningsgatan 14 & 16	Helsingborg	Industri/Lager	22		3 221	100	1 005			4 326
67	Bunkagården Västra 8	Bunkalundsvägen 5	Helsingborg	Industri/Lager	38		30		10 674			10 704
68	Bunkagården 6	Torbornavägen 6	Helsingborg	Industri/Lager	5				556			556
69	Bunkalund Östra 8	Bunkagårdsgatan 13	Helsingborg	Industri/Lager	20				6 300			6 300
70	Flintyxan 1	Stenbrovägen 40-42	Helsingborg	Industri/Lager	11				3 113			3 113
71	Flintyxan 3	Stenbrovägen 36-38	Helsingborg	Industri/Lager	11				3 129			3 129
72	Flintyxan 5	Stenbrovägen 32-34	Helsingborg	Industri/Lager	18		324		4 523			4 847
73	Gymnasten 4	Planteringsvägen 11	Helsingborg	Kontor/Butik	32		65	3040	2 865		60	6 030
74	Gymnasten 9	Kapplöpningsgatan 6	Helsingborg	Industri/Lager	47		2 248		15 353			17 601
75	Hästhagen 7	La Cours g 2-6/ Landskronav 1-3	Helsingborg	Kontor/Butik	65		7 402	1 289	1 062	1 297	320	11 370
76	Manövern 3	Hästhagsvägen 1	Helsingborg	Kontor/Butik	25		616	3621	762			4 999
77	Olympiaden 7	Kapplöpningsgatan 5	Helsingborg	Industri/Lager	8		812		930			1 742
78	Olympiaden 8	Kapplöpningsgatan 3	Helsingborg	Industri/Lager	20		1 190		5 910			7 100
79	Orkanen 5	Landskronavägen 18	Helsingborg	Industri/Lager	8		498		2 681			3 179
80	Persien 1	V Sandg 10-12/Cindersg 11	Helsingborg	Industri/Lager	7		104		3 233		515	3 852
81	Persien 14	Cindersgatan 13-15	Helsingborg	Industri/Lager	12		44		2 824	1 022		3 890
82	Persien 15	Cindersgatan 17-19	Helsingborg	Industri/Lager	0					4 026		4 026
83	Planteringen 1:8	V Tallgatan 32	Helsingborg	Industri/Lager	6		540		1 317			1 857
84	Planteringen 1:9	V Tallgatan 32	Helsingborg	Industri/Lager	17		979		5 217			6 196
85	Plåtförädlingen 7	Strandbadsvägen 11	Helsingborg	Industri/Lager	5				1 230			1 230
86	Plåtförädlingen 8	Strandbadsvägen 13	Helsingborg	Industri/Lager	47		10 792		1 236			12 028
87	Plåtförädlingen 11	Strandbadsvägen 19-21	Helsingborg	Industri/Lager	78		2 759	276	18 231			21 266
88	Plåtförädlingen 13	Strandbadsvägen 15-17	Helsingborg	Industri/Lager	74		1 674		15 193			16 867
89	Plåtförädlingen 15	Strandbadsvägen 7	Helsingborg	Industri/Lager	21				2 496			2 496
90	Plåtförädlingen 18	Strandbadsvägen 9	Helsingborg	Industri/Lager	11		70		2 438			2 508
91	Posten 1	Västra Sandgatan 7	Helsingborg	Kontor/Butik	0		3 051		2 949			6 000
92	Rausgård 21	Landskronavägen 9	Helsingborg	Industri/Lager	52		4 312		5 947		190	10 449
93	Sadelplatsen 10	Fäktmästaregatan 5	Helsingborg	Industri/Lager	8		350		2 725			3 075
94	Sadelplatsen 13	Planteringsv 5-9/ Fäktmästareg 1	Helsingborg	Industri/Lager	49		728	5680	11 344	1 270	520	19 542
95	Spanien 5	Gåsebäcksv 6/Motorg 1	Helsingborg	Projekt & Mark	1		0					0
96	Spanien 11	Kvarnstensg 6-8/Motorg 5-7/ Ö Sandg 7	Helsingborg	Industri/Lager	31		2 253	451	2 841			5 545
97	Stormen 13	Landskronavägen 2-12	Helsingborg	Industri/Lager	18		1 480		2 746		20	4 246
98	Tyfonen 1	Landskronavägen 20	Helsingborg	Industri/Lager	19		1 095		2 519		700	4 314
99	Ättehögen Mellersta 6	Torbornavägen 22	Helsingborg	Industri/Lager	11		385		2 221			2 606
100	Bilrutan 5 m.fl.	Kamgatan m.fl.	Landskrona	Projekt & Mark	2							0
Södra Helsingborg totalt					810		48 456	14 457	145 570	7 615	2 325	218 423
Helsingborg totalt					3 517		203 181	61 180	286 441	40 112	13 256	604 170



Köpenhamn

Fastigheter: 55 st | Värde: 7 900 Mkr
Uthyrningsbar yta: 598 000 m²

Bäst i Europa på affärer

Danmark är världsberömt för sitt hygge. Lika danskt som smörrebröd är denna livsbejakande gemytlighet en del av den danska folksjälen. Är detta en av förklaringarna till att danskarna är världens näst lyckligaste folk? Och har hygget en del i att Danmark ännu en gång är det land i Europa där det är enklast att göra affärer? Kanske, men andra förklaringar till förstaplaceringen på Världsbankens rapport Doing Business 2020 är effektiva processer i frågor som bygglov, kontrakt och handel över gränserna. Hög finansiell stabilitet, relativt låg företagskatt på 22 procent och en flexibel arbetsmarknad spelar också roll.

Köpenhamn är navet i Öresundsregionen, eller Greater Copenhagen som det näringspolitiska samarbetet i östra Danmark och södra Sverige kallas. Köpenhamns historia inleddes redan på 1100-talet då platsens strategiska läge vid Öresund gjorde den till en viktig handelsplats – köpmännens hamn. Genom århundradena har Köpenhamn befäst sin position som ekonomiskt centrum.

Idag är Köpenhamn en modern metropol med hög livskvalitet. Med ett ökat fokus på hållbarhet är Köpenhamn världskänt för sina satsningar inom energi, avfallshantering och transporter. Exempelvis prioriterar staden cykeltrafiken, där nya cykelbanor utmanar biltrafiken. Köpenhamnarna själva älskar det, undersökningar visar att cykeln är det föredragna transportmedlet.

Kollektivtrafiken är väl utbyggd i hela huvudstadsområdet. De lokala pendeltågen S-tågen bildar tillsammans med Metron och bussar ett effektivt transportnät. Detta kommer att kompletteras av den nya snabbspårvägen, Letbanen, med planerad invigning 2025. Öresundstågen står för den gränsöverskridande kollektivtrafiken över bron. Köpenhamn och Malmö är idag en företags- och arbetsmarknad med stort handelsutbyte där Öresundsbron stimulerar rörligheten över landsgränserna.

Copenhagen Airport är Nordens största flygplats med sina cirka 30 miljoner passagerare per år, vilket genom en omfattande utbyggnad kan öka till 40 miljoner.

Marknadsförutsättningar

Köpenhamns kommun har cirka 600 000 invånare. Räknar man även in huvudstadsområdet, som inkluderar förorterna närmast Köpenhamn, uppgår invånarantalet till 1,3 miljoner. Det är nästan en fjärdedel av Danmarks totala befolkning på 5,6 miljoner.

Tillgången på kompetens är god, och som många andra storstäder drar Köpenhamn till sig välutbildad arbetskraft. Det gör staden attraktiv för kunskapsintensiva branscher som IT, telekom och life science. Köpenhamns arbetslöshet är sjunkande och ligger på låga 4,4 procent.

Tillväxten bland Köpenhamns företag sker till största delen i de expansiva ytterområdena. Multifunktionalitet och hög tillgänglighet är viktigt, vilket stöds av Köpenhamns satsningar inom stadsutveckling och infrastruktur.

Som storstad med kraftig tillväxt har Köpenhamn också utmaningar. De senaste tio åren har antalet danskar ökat med cirka 300 000, varav Köpenhamn står för en tredjedel av ökningen. Samtidigt som det format utvecklingen av staden ger det också behov av stora investeringar i exempelvis nya stadsdelar, bostäder, vägar, vårdinrättningar och skolor. Köpenhamn har också typiska storstadsutmaningar som överrepresentation av socialt utsatta medborgare och stora skillnader mellan olika stadsdelar, vilket gör att den sociala balansen är en viktig fråga även framåt.

Att bidra till utvecklingen

Wihlborgs har ett aktivt samhällsengagemang i våra danska områden i Storköpenhamn. Här råder en bred enighet om vikten av att skapa levande stadsmiljöer, där företag blandas med bostäder. Vi deltar, och är drivande i, många kvartersutvecklingsprojekt som syftar till att ge ökad livskvalitet och trygghet. Bland våra engagemang kan nämnas Mindsteps, ett träningscenter för barn och unga med hjärnskador, där Wihlborgs upplåter lokaler. Wihlborgs är också engagerade i Cphbusiness case competition, ett initiativ inom Copenhagen Business Academy som lyfter fram innovationskraften hos studenter.

Wihlborgs i Köpenhamn

Wihlborgs fortsätter den strategiska satsningen på att växa i Köpenhamn. Under året har vi förvärvat fastigheter om 37 000 m² i områden där vi sedan tidigare har fastigheter, samt avyttrat fastigheter om 27 000 m² i områden som primärt

kommer att inriktas mot bostäder. Wihlborgs äger och förvaltar fastigheter på 598 000 m² med ett fastighetsvärde på 7 891 Mkr, vilket placerar oss bland de sju största kommersiella fastighetsägarna i Köpenhamn. Nettouthyrningen i Köpenhamn uppgick under 2019 till 29,9 Mkr.

Cirka 90 procent av vårt 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.

En del i Wihlborgs unika erbjudande är vår service i form av lunchrestauranger, konferensservice och reception, allt bemannat med egen personal. Denna service en avgörande faktor för att attrahera hyresgäster, och de många dagliga mötena ger oss samtidigt möjlighet att bygga nära relationer med hyresgästerna.

Köpenhamn Nord

Fastigheter: 10 st | Värde: 1 200 Mkr
Uthyrningsbar yta: 88 000 m²

Förvaltningsområdet Köpenhamn Nord omfattar bland annat Hillerød, Allerød, Kr. Værløse, Holte, och Hørsholm. Nordsjälland kännetecknas av stora grönområden och en förhållandevis hög andel bostäder.

Under 2019 tecknade Hørsholms kommun ett hyresavtal om 7 000 m² i Slotsmarken 13–15 där Hørsholms Rådhus nu kan samla alla medarbetare och medborgarservice i ett Wihlborgshus. Avtalet var ett genombrott i våra ambitioner att etablera affärer med kommunal verksamhet i Danmark.

Köpenhamn Öst

Fastigheter: 22 st | Värde: 2 000 Mkr
Uthyrningsbar yta: 184 000 m²

Köpenhamn Öst är ett utspritt förvaltningsområde, från Herlev i väst till Amager i öst. I Herlev, cirka 12 kilometer från Köpenhamn, äger Wihlborgs 11 fastigheter och här finns även vårt danska huvudkontor. Under våren flyttade vi in i den helt nyrenoverade fastigheten på Mileparken 22. Fastigheten har också ett coworking-koncept där hyresgästerna rör sig fritt över ytorna och delar på alla gemensamma resurser. Mileparken 22 är ett välkommet tillskott till ett område med hög efterfrågan.

Köpenhamn Väst

Fastigheter: 10 st | Värde: 2 000 Mkr
Uthyrningsbar yta: 116 000 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. Här finns flera pendeltågsstationer, ett flertal busslinjer och snabb anslutning till större vägar.

Köpenhamn Syd

Fastigheter: 13 st | Värde: 2 700 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 motorvägsnätet, tågstationer, goda kollektiva kommunikationer i stort samt närhet till Copenhagen Airport. I området ingår även Glostrup och Roskilde.

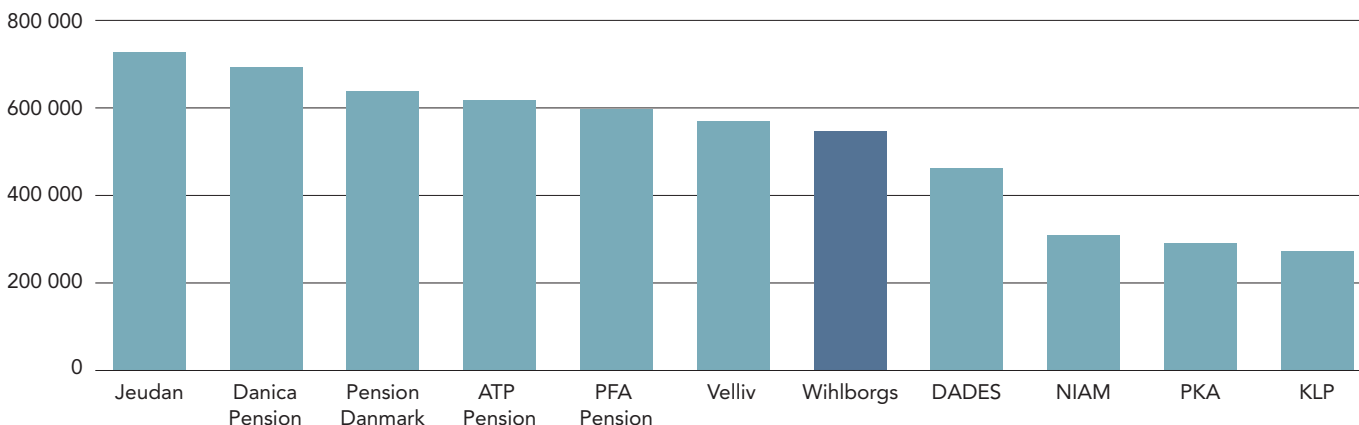
Fokus 2020

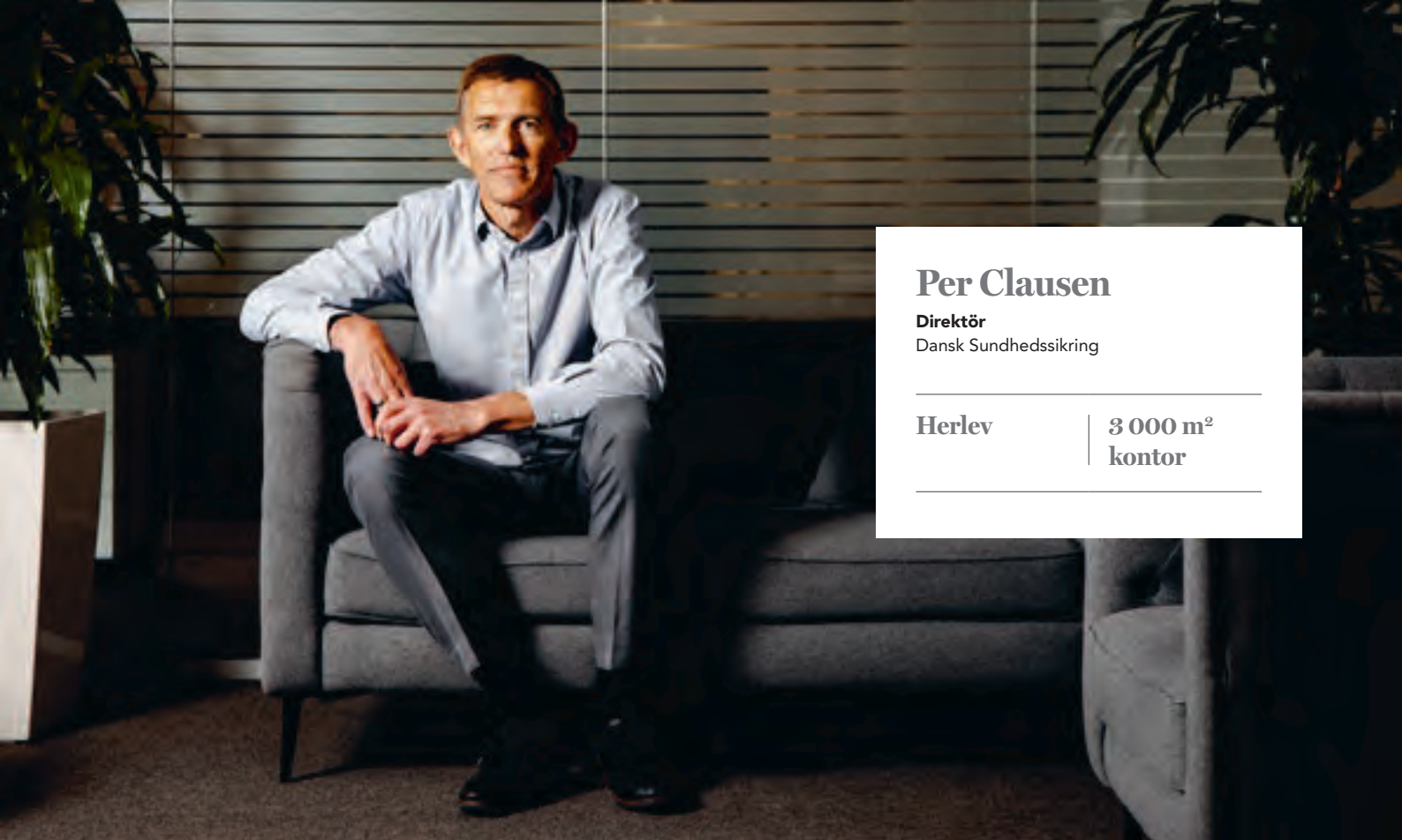
Wihlborgs i Danmark har vuxit snabbt. Vi lägger kraft på att våra medarbetare ska vara motiverade och välutbildade. I våra fastigheter möter hyresgästerna Wihlborgsmedarbetare varje dag, och relationen med dessa är avgörande för hur nöjda hyresgästerna är.

Vi kommer att använda erfarenheterna från avtalet med Hørsholms kommun i vårt fortsatta arbete med att attrahera fler offentliga verksamheter.

Hållbarhetsfrågan växer sig allt starkare i Danmark, och Wihlborgs kommer att fortsätta arbetet med att optimera fastigheterna avseende bland annat energi- och resursanvändning. Vi kommer att installera fler solcellsanläggningar under 2020. Vidare kommer frågan om ombyggnad av befintliga fastigheter att få ökat fokus, då renovering kan ge stora hållbarhetsvinster jämfört med nyproduktion.

Fastighetsägare kontor, Köpenhamn (Hovedstadsregionen) 31 december 2019





Per Clausen

Direktör
Dansk Sundhedssikring

Herlev

3 000 m²
kontor

Dansk Sundhedssikring förnyar försäkringsbranschen

Dansk Sundhedssikring i Köpenhamn utmanar de traditionella försäkringsbolagen med sitt nischade fokus på sjukvårdsförsäkringar. Med egna sjuksköterskor och läkare guidar de sina kunder genom sjukvårdssystemet, för att på så vis erbjuda en bättre sjukvård. Konceptet har visat sig framgångsrikt – på sju år har man vuxit tiofalt, från 15 till 150 medarbetare. Och under 2020 kommer konceptet även att lanseras i Sverige.

De flesta försäkringsbolag i Danmark har sjukvårdsförsäkringar som en mindre del i erbjudandet. Dansk Sundhedssikring går i motsatt riktning och vänder sig till företag som vill ge sina medarbetare en renodlad sjukvårdsförsäkring. Per Clausen är direktör:

– Specialisering är vår framgångsfaktor. Våra kunder upplever att de får ett professionellt bemötande, tack vare att vi har egna medicinska experter. När kunderna kontaktar oss med ett problem kan de direkt få prata med en erfaren sjuksköterska, istället för en försäkringshandläggare. Vi vet att detta skapar trygghet.

Flexibilitet att växa

Dansk Sundhedssikring har sitt huvudkontor i Herlev i nordvästra Köpenhamn. Man har suttit i sina nuvarande lokaler sedan 2018, där man nyttjar 3028 m² på två våningsplan, med option på ett tredje.

– Vi lade mycket kraft på att hitta rätt. Framförallt handlade

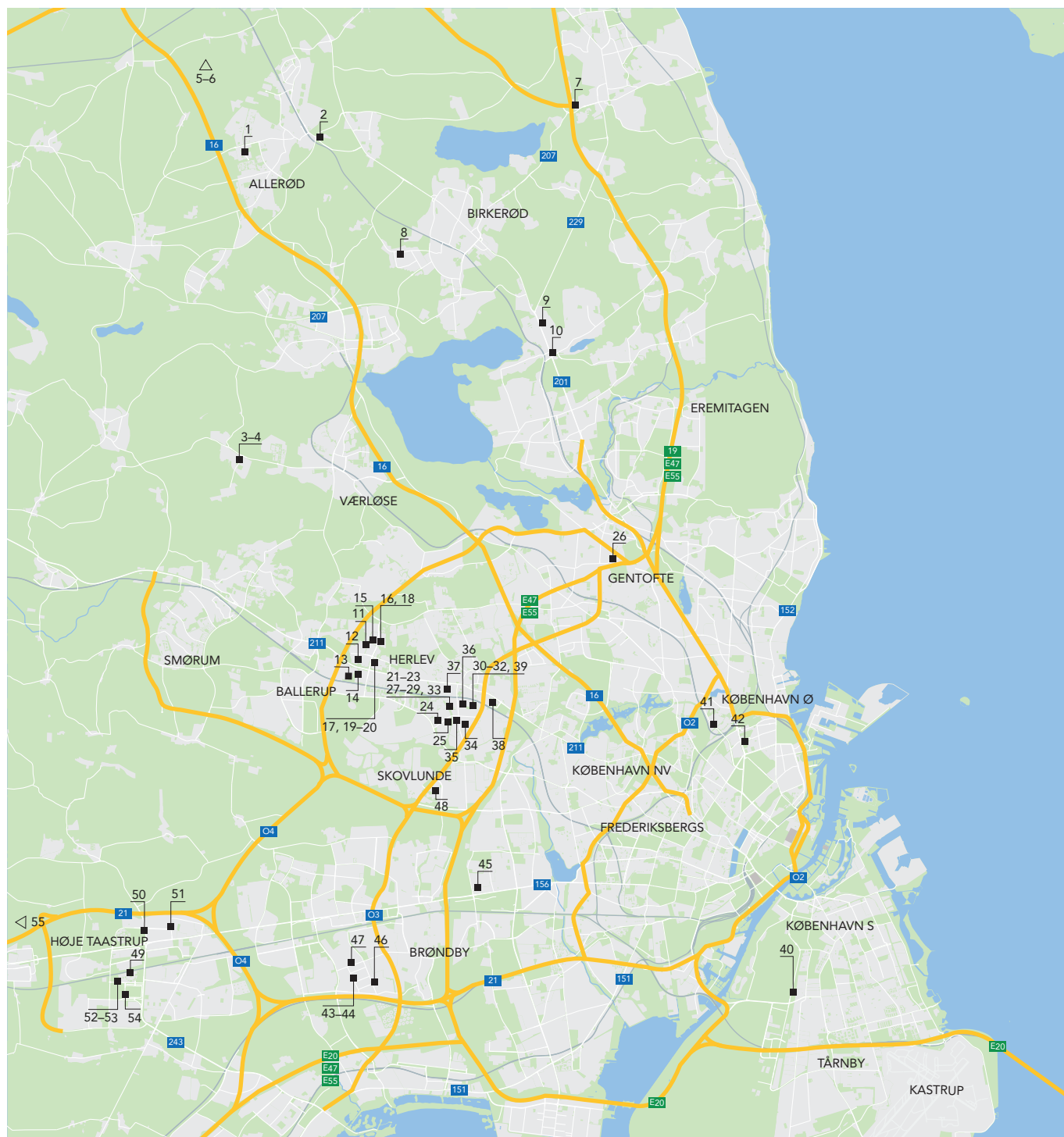
det om att hitta en lokal som möter våra behov idag, men som även har flexibiliteten att växa med oss. Lokalerna inrymmer idag 150 medarbetare, som arbetar mestadels i öppna landskap, men vi har också säkerställt att vi har gott om mötesrum, säger Per Clausen.

God service i huset

Lokalen i Herlev var ursprungligen utformad med traditionella kontorsrum, men inför uthyrningen till Dansk Sundhedssikring genomgick den en omfattande renovering. Alla väggar revs och det skapades istället stora, luftiga ytor.

– Det finns stora vinster med öppna landskap, både ur ett medarbetarperspektiv men också med tanke på yteffektiviteten. Det vi uppskattar med läget i Herlev är de goda pendlingsmöjligheterna, vi sitter på fem minuters gångavstånd från tågstationen. Vi uppskattar också den goda servicenivån, både i form av husets egen restaurang och att Wihlborgs är lyhörda och snabba för att möta våra önskemål, avslutar Per Clausen.

København



København Nord

Nr	Fastighetsbeteckning	Adress	Kommun	Typ av fastighet	Taxv. Mkr	Tomt- rätt	Kontor m ²	Butiker m ²	Logistik/ Prod, m ²	Utbildn/ vård, m ²	Övrigt m ²	Totalt m ²
1	Engholm Parkvej 8	Engholm Parkvej 8	Allerød	Kontor/Butik			10 768				1 111	11 879
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			8 047		288		750	9 085
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	1 254	9 152
7	Slotsmarken 10-18	Slotsmarken 10-18	Hørsholm	Kontor/Butik			22 544		240		2 685	25 469
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
København Nord totalt					0		64 310	0	10 353	4 312	8 834	87 809

Köpenhamn Väst

Nr	Fastighetsbeteckning	Adress	Kommun	Typ av fastighet	Taxv. Mkr	Tomt- rätt	Kontor m ²	Butiker m ²	Logistik/ Prod, m ²	Utbildn/ vård, m ²	Övrigt m ²	Totalt m ²
11	Borupvang 2/ Lautrupc.	Borupvang 2/ Lautrupcentret	Ballerup	Kontor/Butik			8 234	5268		170	6 235	19 907
12	Borupvang 5	Borupvang 5	Ballerup	Kontor/Butik			10 358				429	10 787
13	Brydehusvej 30	Brydehusvej 30	Ballerup	Kontor/Butik			4 458		200			4 658
14	Industriparken 29	Industriparken 29	Ballerup	Kontor/Butik			3 118					3 118
15	Lautruphøj 8-10	Lautruphøj 8-10	Ballerup	Kontor/Butik			13 548				2 428	15 976
16	Lautrupvang 1 A-B	Lautrupvang 1 A-B	Ballerup	Kontor/Butik			11 619		2 939			14 558
17	Lautrupvang 2	Lautrupvang 2	Ballerup	Kontor/Butik			12 560				58	12 618
18	Lautrupvang 3	Lautrupvang 3	Ballerup	Kontor/Butik			11 514				1 928	13 442
19	Lautrupvang 8	Lautrupvang 8	Ballerup	Kontor/Butik			9 393				2 094	11 487
20	Lautrupvang 12	Lautrupvang 12	Ballerup	Kontor/Butik			8 135				1 261	9 396
Köpenhamn Väst totalt					0		92 937	5 268	3 139	170	14 433	115 947

Köpenhamn Öst

Nr	Fastighetsbeteckning	Adress	Kommun	Typ av fastighet	Taxv. Mkr	Tomt- rätt	Kontor m ²	Butiker m ²	Logistik/ Prod, m ²	Utbildn/ vård, m ²	Övrigt m ²	Totalt m ²
21	Literbuen 6-10	Literbuen 6-10	Ballerup	Kontor/Butik			1 602		9 672		450	11 724
22	Literbuen 16-18	Literbuen 16	Ballerup	Kontor/Butik			4 696		3 637			8 333
23	Meterbuen 27	Meterbuen 27	Ballerup	Kontor/Butik			17 255					17 255
24	Mileparken 9 A	Mileparken 9 A	Ballerup	Industri/Lager					4 976			4 976
25	Mileparken 22	Mileparken 22	Ballerup	Kontor/Butik			9 382		2 098			11 480
26	Sandtoften 9	Sandtoften 9	Gentofte	Kontor/Butik			4 970					4 970
27	Ellekær 2-4	Ellekær 2-4	Herlev	Kontor/Butik					4 828			4 828
28	Ellekær 6	Ellekær 6	Herlev	Kontor/Butik			4 763		1 071			5 834
29	Ellekær 9	Ellekær 9	Herlev	Kontor/Butik			6 444		1 127			7 571
30	Hørkær 12	Hørkær 12	Herlev	Kontor/Butik			11 733		464			12 197
31	Hørkær 14 & 26	Hørkær 14 & 26	Herlev	Kontor/Butik			4 298				936	5 234
32	Hørkær 16-28	Hørkær 16-28	Herlev	Kontor/Butik			23 552		3 199	2 781	5 117	34 649
33	Knapholm 7	Knapholm 7	Herlev	Kontor/Butik			3 977		528		1 120	5 625
34	Lyskær 9	Lyskær 9	Herlev	Kontor/Butik			4 992				437	5 429
35	Marielundvej 28-30	Marielundvej 28-30	Herlev	Kontor/Butik			2 420		6 798		294	9 512
36	Marielundvej 29	Marielundvej 29	Herlev	Industri/Lager			1 619		2 221		602	4 442
37	Smedeholm 10	Smedeholm 10	Herlev	Kontor/Butik			3 069				216	3 285
38	Stationsalleen 40-46	Stationsalleen 40-46	Herlev	Kontor/Butik			2 414	914		1 549	1 078	5 955
39	Vasekær 9	Vasekær 9	Herlev	Projekt & Mark								
40	Digevej 114	Digevej 114	København	Kontor/Butik			7 452				30	7 482
41	Lersø Park Alle 103-105	Lersø Park Alle 103-105	København	Kontor/Butik			9 859					9 859
42	Lyngbyvej 20	Lyngbyvej 20	København	Kontor/Butik			2 720				571	3 291
Köpenhamn Öst totalt					0		127 217	914	40 619	4 330	10 851	183 931

Köpenhamn Syd

Nr	Fastighetsbeteckning	Adress	Kommun	Typ av fastighet	Taxv. Mkr	Tomt- rätt	Kontor m ²	Butiker m ²	Logistik/ Prod, m ²	Utbildn/ vård, m ²	Övrigt m ²	Totalt m ²
43	Abildager 8-14	Abildager 8-14	Brøndby	Industri/Lager			322		14 137			14 459
44	Abildager 16	Abildager 16	Brøndby	Industri/Lager					7 683			7 683
45	H.J. Holst vej 3-5	H.J. Holst vej 3-5	Brøndby	Kontor/Butik			7 263				844	8 107
46	Midtager 35	Midtager 35	Brøndby	Industri/Lager					7 938			7 938
47	Park Allé 363	Park Allé 363	Brøndby	Industri/Lager			4 000					4 000
48	Ejby Industrivej 41	Ejby Industrivej 41	Glostrup	Kontor/Butik			25 480				23 695	49 175
49	Girostrøget 1	Girostrøget 1	Høje-Taastr	Kontor/Butik			46 759				15 153	61 912
50	Helgeshøj Alle 9-15 & 49-55	Helgeshøj Alle 9-15 & 49-55	Høje-Taastr	Kontor/Butik			13 347					13 347
51	Husby Alle 8	Husby Alle 8	Høje-Taastr	Kontor/Butik			2 114				329	2 443
52	Høje Taastrup Boulevard 33-39	Høje Taastrup Boulevard 33-39	Høje-Taastr	Kontor/Butik			4 121	294		888	1 239	6 542
53	Høje Taastrup Boulevard 52-58	Høje Taastrup Boulevard 52-58	Høje-Taastr	Kontor/Butik			2 636	926			720	4 282
54	Oldenburg Alle 1-5	Oldenburg Alle 1-5	Høje-Taastr	Kontor/Butik			13 075				1 612	14 687
55	Ny Østergade 7-11	Ny Østergade 7-11	Roskilde	Kontor/Butik			15 129		137	339	595	16 200
Köpenhamn Syd totalt					0		134 245	1 220	29 895	1 227	44 187	210 774
Köpenhamn totalt					0		418 709	7 402	84 006	10 039	78 305	598 461



Projekt och utveckling

Wihlborgs affärsmodell bygger på tillväxt och vilar på två ben: fastighetsförvaltning och projektutveckling. Att kontinuerligt utveckla nya lönsamma projekt är centralt för vår fortsatta tillväxt. Vi bedriver projektutveckling dels genom om- och tillbyggnader på befintliga fastigheter, dels genom nybyggnation på oexploaterad tomtmark eller förtätning på mark inom bebyggda fastigheter. Vi arbetar kontinuerligt med att hitta ny mark och utveckla nya detaljplaner för att kunna tillgodose marknadens kommande behov.

Färdigställda och pågående projekt

Under 2019 investerades 1 659 Mkr i om-, till- och nybyggnader. Beslutade investeringar i pågående projekt uppgår till 1 585 Mkr, varav 640 Mkr var investerade vid årsskiftet. Under året har ett tiotal projekt med en investering över 10 Mkr slutförts. De största är Gimle 1 (Dungen) och Bure 2 (Origo). Se vidare sid 56–57.

Vid utgången av 2019 fanns 13 pågående projekt med en investeringsvolym över 10 Mkr vardera. Totalt pågår cirka 250 utvecklingsprojekt av varierande storlek och karaktär som drivs av vår projektorganisation bestående av totalt cirka 15 projektledare och specialister inom fastighetsutveckling. Förteckning över pågående och avslutade projekt över 10 Mkr finns på sid 56–59.

Framtida utvecklingsmöjligheter

En viktig faktor för att snabbt kunna utveckla nya projekt är vår befintliga byggrättsportfölj. Wihlborgs har en varierad och blandad portfölj av byggrätter som till stora delar är startklara. Vid utgången av 2019 hade vi totalt 490 000 m² byggrätter fördelade på Malmö, Lund, Helsingborg och Köpenhamn. Se diagram på nästa sida. Framtida utvecklingsmöjligheter i respektive stad beskrivs på sid 31–53.

Engagemang och långsiktighet

Wihlborgs samlade marknad med koncentration till fyra städer och utvalda delområden i respektive stad ger oss både möjlighet och incitament att vara aktiva i utvecklingen av städer och stadsdelar.

När vi bygger nytt gör vi det för att långsiktigt äga och förvalta fastigheterna. Med det som utgångspunkt prioriterar vi hög kvalitet i arkitektur, byggmaterial och tekniska installationer. En genomgående hög kvalitet skapar förutsättningar för effektiv förvaltning och en hälsofrämjande arbetsmiljö för de människor som ska arbeta i de miljöer och områden vi utvecklar.

Långsiktigheten gör det också viktigt för oss att utveckla fastigheter och stadsdelar som är attraktiva och levande under

dygnets alla timmar. Vi prioriterar att skapa möjligheter för restauranger, butiker och annan service att driva lönsamma verksamheter i våra områden. Vi är nämligen övertygade om att fastigheter som finns i dynamiska och levande stadsdelar är mer attraktiva och kan attrahera nya hyresgäster i våra hus.

Närhet och genomförandekraft

Vår koncentrerade marknad, och det faktum att vi har vårt huvudkontor i regionen, underlättar i dialogen med kommuner kring exempelvis marktilldelning, översiktsplaner och detaljplaner. Vi kan ha en nära dialog och vara lyhörda för vad kommunerna värderar och bidra med vår kunskap och vårt engagemang i utvecklingen av attraktiva stadsmiljöer.

Närheten till marknaden gör också att vi tidigt kan avläsa trender och förändringar i önskemål och efterfrågan hos kunderna. Vi har god kännedom om vilka som är de mest attraktiva lägena för olika kundgrupper och har under lång tid förädlad och utvecklat vår fastighetsportfölj så att vi idag har ett fastighetsbestånd med fastigheter och byggrätter i de allra mest strategiska lägena. Närheten till marknaden, tillsammans med vår starka finansiella ställning, ger oss en stark genomförandekraft med gott om resurser för att kunna planera, starta, driva och slutföra projekt.

Hållbarhetsfokus i projekten

Hållbarhet är en central och självklar del i vår projektutveckling. Alla våra nybyggnadsprojekt certifieras enligt Miljöbyggnad Guld. Vi arbetar kontinuerligt med att minska klimatpåverkan från projekt och har under 2019 inlett arbete med att skapa processer och utveckla kompetens för att kunna utveckla vår projektverksamhet mot ett klimatneutralt byggande. I projekten har vi fokus på materialval för minskad klimatpåverkan, återbruk av material, hantering av avfall och en lång rad andra områden som beskrivs i vårt projektanpassade miljöprogram.

Vi är också del i olika utvecklingsprojekt som städer och andra aktörer driver. I Science Village i Lund, där Wihlborgs utvecklar forskarhotellet Space, drivs ett projekt kring lågtempererad fjärrvärme som är helt baserad på återvunnen över-skottsvärme. Genom att använda denna kommer vår byggnad att vara klimatneutral när det gäller energianvändningen.

Hälsa och arbetsmiljö blir allt viktigare för våra kunder vilket gör att vi under 2020 planerar att påbörja certifiering enligt det hälsoinriktade certifieringssystemet WELL i två projekt. Läs mer om hur vi arbetar med hållbara fastigheter på sid 66–69.

Säkerhet och arbetsmiljö är en viktig del i Wihlborgs hållbarhetsarbete och vi ställer höga krav på de entreprenörer vi samarbetar med. Entreprenören ansvarar för arbetsmiljö och säkerhet på byggarbetsplatserna, men för att lägga extra fokus på säkerheten deltar Wihlborgs vid möten med personalen som arbetar i våra projekt. Tillsammans med entreprenörerna kommunicerar vi att säkerheten alltid ska sättas i första rummet när man arbetar i något av Wihlborgs projekt. Läs om rapportering av olyckor och tillbud i Hållbarhetsbilaga 2019 som finns på wihlborgs.se/hallbarhet.

Samägda projekt

MAX IV

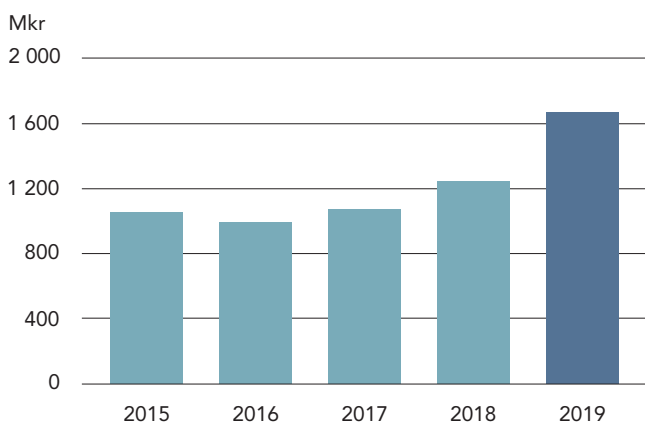
Wihlborgs äger tillsammans med Peab bolaget Fastighets AB ML4. Bolaget har uppfört och äger synkrotronlusanläggningen MAX IV i Lund som invigdes 2016. Lunds universitet är hyresgäst med ett 25-årigt hyresavtal. Anläggningen består av ett tjugotal byggnader om ca 50 000 m² BTA. Under 2019 påbörjades byggnation av ytterligare en strålrörbyggnad, ForMAX, samt en forskningsbyggnad för medicinska fakulteten. Diskussioner förs kontinuerligt med Lund universitet om ytterligare ny- och tillbyggnader.

Hälsostaden Ängelholm AB

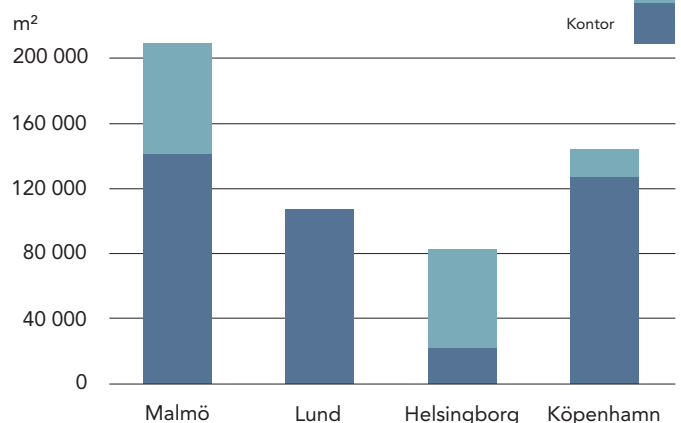
Hälsostaden Ängelholm AB är ett joint venture mellan Region Skåne, Peab och Wihlborgs. Bolaget äger, utvecklar och förvaltar fastigheterna inom Ängelholms sjukhusområde.

Vid årsskiftet färdigställdes Parkhuset i Lindhagaparken med Ängelholms kommun som hyresgäst. Här brivs en korttidsverksamhet för vård och omsorg. Detaljplanearbetet för ett nytt hälsotellet är försenat men planbeslut väntas i början av 2020. Under 2019 har Hälsostaden förvärvat en fastighet i anslutning till norra sjukhusområdet för framtida utveckling. Ett hyresavtal har träffats med Region Skåne för en ny vårdbyggnad på norra området så att lokalerna på södra sjukhusområdet ska kunna avvecklas senast 2022. Därefter kan utvecklingen av en helt ny stadsdel påbörjas, nära centrum och kollektivtrafik.

Investeringsvolym



Byggrätter



Färdigställda projekt över 10 Mkr



Gimle 1 (Dungen), Malmö

YTA: 9 000 m²
OMRÅDE: Hyllie, Malmö
FÄRDIGSTÄLLANDE: Kvartal 2, 2019
INVESTERING: 390 Mkr

Kontorshuset Dungen är Wihlborgs första projekt i Hyllie och ligger alldeles intill Hyllie station. Den största hyresgästen är Tullverket som hyr 7 500 m². Bland övriga hyresgäster finns Ferrero Scandinavia, DC Hud och Schröder.

Dungen är ett grönt hus i flera bemärkelser. Byggnaden är certifierad enligt Miljöbyggnad Guld och har egen solcellsanläggning. Det rymliga atriet är husets hjärta och mötesplats där stora träd skapar en grön och levande miljö, inspirerad av den gårdsbildning med grönskande trädgård som funnits på platsen.

Exteriören består av en glasfasad kombinerat med en ljus, veckad fasad. Dungen belönades med Malmö stads Stadsbyggnadspris 2019.



Bure 2 (Origo), Malmö

YTA: 6 800 m²
OMRÅDE: Hyllie, Malmö
FÄRDIGSTÄLLANDE: Kvartal 4, 2019
INVESTERING: 205 Mkr

Origo är Wihlborgs andra kontorsprojekt i Hyllie. Här flyttade Ingka Services AB in på samtliga kontorsytor i slutet av 2019. På alla våningsplan finns flera balkonger. Byggnaden är certifierad enligt Miljöbyggnad Guld och har en solcellsanläggning på taket.



Kranen 2, Malmö

YTA: 10 700 m²
OMRÅDE: Dockan, Malmö
FÄRDIGSTÄLLANDE: Kvartal 3, 2019
INVESTERING: 267 Mkr

I Kranen 2 har 10 700 m² byggts om för polisutbildningen vid Malmö universitet. Projektet omfattar bland annat lokaler för forskning, skjutbanor, övningsmiljöer, garage och föreläsningssalar.



Elefanten 40, Malmö

YTA: 8 200 m²
OMRÅDE: Centrum, Malmö
FÄRDIGSTÄLLANDE: Kvartal 4, 2019
INVESTERING: 58 Mkr

Sedan Malmö stad tecknat ett tioårigt hyresavtal om 8 200 m² för hälsa-, vård och omsorgsförvaltningen har Wihlborgs byggt om och renoverat lokalerna för att passa förvaltningens behov. Ny ventilation och ny kylanläggning har också installerats.



Boplatsen 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. Kontorslokalerna anpassas efter ABB:s behov och vi skapar ett nytt konferenscenter som blir tillgängligt även för andra företag.



Diabasen 1, Lund

YTA: 3 000 m²
OMRÅDE: Gastelyckan, Lund
FÄRDIGSTÄLLANDE: Kvartal 1, 2019
INVESTERING: 50 Mkr

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



Raffinaderiet 5 (Sockerbiten), Lund

YTA: 1 900 m²

OMRÅDE: Centrum, Lund

FÄRDIGSTÄLLANDE: Kvartal 4, 2019

INVESTERING: 57 Mkr

På Sockerbruksområdet alldeles väster om järnvägen färdigställde Wihlborgs 2018 kontorshuset Posthornet 1. I slutet av 2020 stod nästa kontorsprojekt, Sockerbiten på fastigheten Raffinaderiet 5, klart strax norr om Posthornet.

Husets mindre skala skapar hemtrevliga våningsplan med plats för ett tjugotal medarbetare på varje våning.

Fastigheten har ett lättillgängligt kommunikationsläge, ett par minuters promenad från Lund C. Byggnaden är certifierad enligt Miljöbyggnad Guld.

Husets största hyresgäst är det kommunala parkeringsbolaget LKP.



Polisen 5, Helsingborg

YTA: 4 000 + 5 000 m²

OMRÅDE: Centrum, Helsingborg

FÄRDIGSTÄLLANDE: Kvartal 3, 2019

INVESTERING: 178 Mkr

Helsingborgs tingsrätts lokaler har byggts ut med 4 000 m² som togs i bruk 2018. Under 2019 färdigställdes en ombyggnation av 5 000 m² befintliga ytor. Den nya byggnaden är certifierad enligt Miljöbyggnad Guld och den befintliga, ombyggda, enligt Miljöbyggnad Silver.



Abildager 8-14, Köpenhamn

YTA: 14 500 m²

OMRÅDE: Brøndby, Köpenhamn

FÄRDIGSTÄLLANDE: Kvartal 4, 2019

INVESTERING: 48 Mkr

För hyresgästen RTC Transport A/S har 14 000 m² lager renoverats och tidigare kontors och matsalsbyggnader har rivits och ersatts av 1 000 m² ny kontorsbyggnad. Även fastighetens utomhusytor har fått en genomgripande renovering.



Mileparken 22, Köpenhamn

YTA: 11 000 m²

OMRÅDE: Ballerup, Köpenhamn

FÄRDIGSTÄLLANDE: Kvartal 1, 2019

INVESTERING: 143 Mkr

Fastigheten har totalrenoverats till en nutida multitenant- och coworkingfastighet med ett antal större och mindre hyresgäster. I bottenvåningen har bland annat en gemensam restaurang för husets hyresgäster inrättats.

Pågående projekt över 10 Mkr



Stenåldern 7, Malmö

YTA: 4 400 m²

OMRÅDE: Fosie, Malmö

FÄRDIGSTÄLLANDE: Kvartal 4, 2020

INVESTERING: 78 Mkr

I Fosie bygger Wihlborgs en helt ny anläggning för produktion och logistik med en mindre del kontor för hyresgästen voestalpine Böhler weld-Care AG som är en global leverantör av tillsatsmaterial för industriell svetsning och lödning.



Hamnen 22:188, Malmö

YTA: 930 m²

OMRÅDE: Centrum, Malmö

FÄRDIGSTÄLLANDE: Kvartal 2, 2020

INVESTERING: 21 Mkr

Wihlborgs rustar upp det gamla Tullhuset intill Magasinet i Nyhamnen för hyresgästen Altran som tecknat hyresavtal för hela huset om 930 m². Huset byggdes 1931 för Tullförvaltningens räkning och är en av områdets äldsta byggnader.



Mileparken 9a, Köpenhamn

YTA: 2 300 m²

OMRÅDE: Ballerup, Köpenhamn

FÄRDIGSTÄLLANDE: Kvartal 1, 2020

INVESTERING: 13 Mkr

Lokalerna har totalrenoverats till en modern kontors- och lageranläggning för hyresgästen Caverion. Här har Caverion showroom och huvudkontor för Köpenhamnsregionen.

Pågående projekt över 10 Mkr



Ursula 1 (Prisma), Helsingborg

YTA: 13 000 m²

OMRÅDE: Centrum, Helsingborg

FÄRDIGSTÄLLANDE: Kvartal 4, 2020

INVESTERING: 405 Mkr

Oceanhamnen är en helt ny stadsdel, mitt emot Helsingborgs centralstation, där både kontor och bostäder just nu byggs. Här bygger Wihlborgs kontorshuset Prisma (Ursula 1) som med sin unika arkitektur blir områdets ikonbyggnad.

Prisma är ritat av Erik Giudice Architects som inspirerats av ljuset, utsikten mot Danmark och färjorna som ständigt är i rörelse. Resultatet är ett hus med lätta, maritima linjer, en luftig atmosfär och en lekfull fasad.

Helsingborgs nya techhubb Hetch kommer att vara husets nav vilket skapar en spännande mix av techstartups och etablerade bolag i huset. Bland övriga hyresgäster som tecknat kontrakt finns EY, KPMG och Assistansbolaget.



Terminalen 1, Helsingborg

YTA: 8 800 m²

OMRÅDE: Centrum, Helsingborg

FÄRDIGSTÄLLANDE: Kvartal 4, 2020

INVESTERING: 257 Mkr

På Helsingborg C pågår en omvandling där byggnaden får ny fasad, nya entréer och en ny restaurangdel. Samtidigt rustas terminalbyggnaden upp och ger en attraktiv, modern och trygg miljö för resenärer och besökare. Dessutom tillförs nya, moderna kontorsytor.



Forskaren 1 (Medeon), Malmö

YTA: 4 000 m²

OMRÅDE: Centrum, Malmö

FÄRDIGSTÄLLANDE: Kvartal 3, 2020

INVESTERING: 97 Mkr

Life Science-klustret Medeon Science Park utökas med en ny byggnad som möjliggör utveckling för befintliga hyresgäster och skapar plats för nya företag. största hyresgäst blir Galenica, som startade på Medeon 1999. Byggnaden certifieras enligt Miljöbyggnad Guld.



Sunnanå 12:54, Malmö

YTA: 3 600 m²

OMRÅDE: Stora Bernstorp, Malmö/Burlöv

FÄRDIGSTÄLLANDE: Kvartal 1, 2021

INVESTERING: 96 Mkr

På Stora Bernstorp bygger Wihlborgs ett nytt servicecenter för Veho Bil, Nordens största återförsäljare av Mercedes-Benz. Byggnaden ska användas för försäljning och service av lastbilar och bussar. Byggnaden certifieras enligt Miljöbyggnad Silver.



Spillepengshagen 3, Malmö

YTA: 1 300 m²

OMRÅDE: Arlöv, Malmö

FÄRDIGSTÄLLANDE: Kvartal 1, 2020

INVESTERING: 15 Mkr

På Spillepengshagen 3 i Arlöv görs underhålls- arbeten och ombyggnation av 1 300 m² tidigare rätta för byggbolaget Servicekuben som blir ny hyresgäst hos Wihlborgs.



Erik Menved 37, Malmö

YTA: 1 500 m²

OMRÅDE: Centrum, Malmö

FÄRDIGSTÄLLANDE: Kvartal 1, 2020

INVESTERING: 13 Mkr

I Erik Menved 37, några minuter från Malmö central, genomförs ombyggnad för hyresgästen Academic Work som flyttar in på 1 500 m² i huset i början av 2020.



Syret 5, Lund

YTA: 7 000 m²

OMRÅDE: Ideon, Lund

FÄRDIGSTÄLLANDE: Kvartal 2, 2020

INVESTERING: 13 Mkr

Volvo Cars etablerade 2016 ett forsknings- och utvecklingscenter på Ideon i lokaler om 600 m² och sedan dess har verksamheten vuxit successivt. Hela fastigheten Syret 5 (Delta 3) om totalt 7 000 m² anpassas nu för Volvos behov.



Musköten 20, Helsingborg

YTA: 4 400 m²
OMRÅDE: Norra Helsingborg
FÄRDIGSTÄLLANDE: Kvartal 4, 2020
INVESTERING: 97 Mkr

Försvarsbolaget MilDef är hyresgäst hos Wihlborgs sedan tidigare. Bolaget är i stark tillväxt och med den nya anläggningen mer än dubblar man verksamhetens yta.



Borupvang 5d, Köpenhamn

YTA: 4 000 m²
OMRÅDE: Ballerup, Köpenhamn
FÄRDIGSTÄLLANDE: Kvartal 4, 2020
INVESTERING: 54 Mkr

Fastigheten genomgår en totalrenovering med bland annat nya installationer och nya tak. Lokalen inrymmer bland annat ett nytt danskt huvudkontor för säkerhetsbolaget Assa Abloy.



Hörkaer 12, Köpenhamn

YTA: 2 600 m²
OMRÅDE: Ballerup, Köpenhamn
FÄRDIGSTÄLLANDE: Kvartal 2, 2020
INVESTERING: 13 Mkr

En rå byggnad omvandlas till helt moderniserade lokaler, inklusive klimatanläggning, för IT-bolaget ECIT och Dansk Sundhedssikring som är största hyresgäster i fastigheten.

Framtida projekt (urval)



Pulpeten 5 (Kvartetten), Malmö

YTA: Ca 20 000 m² BTA
OMRÅDE: Hyllie, Malmö
BYGGSTART: Ej beslutad, möjlig byggstart 2020.

I Hyllie planerar Wihlborgs nu för ett tredje kontorsprojekt, Kvartetten, om 20 000 m². Vi skapar ett spännande hus med flera olika fasaduttryck som alla har anknytning till Öresundsregionen. Byggnadens utformning och storlek ger möjlighet till stora våningsplaner med utblickar åt alla håll. Husets hjärta blir en generös atriumgård.

Strax intill har Wihlborgs förvärvat Bläckhornet 1 med möjlighet till 20 000 m² kontor, samt parkeringshus.



Nyhamnen, Malmö

YTA: Ca 10 000 m² BTA
OMRÅDE: Nyhamnen, Malmö
BYGGSTART: Ej beslutad, möjlig byggstart prel 2022.

Utvecklingen i Nyhamnen kan nu börja ta fart sedan översiktsplanen för området godkänts i december 2019. Wihlborgs är en stor fastighetsägare i området och har en markreservations för nybyggnation av cirka 25 000 m² kontor. Det första projektet, som nu är under planering, ligger vid den så kallade Smörkajen. Byggstart är möjlig så snart detaljplanen är klar, vilket väntas ske under slutet av år 2021.



Posthornet 1, Lund

YTA: Ca 10 000 m² BTA
OMRÅDE: Centrum, Lund
BYGGSTART: Ej beslutad

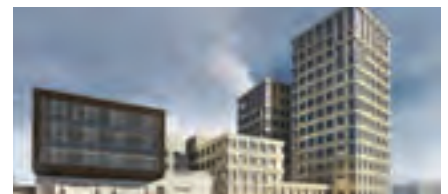
På Sockerbruksområdet, granne med Lunds central, har Wihlborgs under de senaste åren färdigställt kontorshuset Posthornet och Sockerbiten (Raffineriet 5). Nu planeras för utveckling av ytterligare kontorsytor på fastigheten Posthornet 1. Detaljplanen väntas vinna laga kraft under 2020.



Syret 8 (Zenit), Lund

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

I december 2020 invigs spårvägen i Lund. Alldeles intill hållplats Ideontorget planerar Wihlborgs för nya innovationsmiljöer, arbetsplatser, handel, restauranger och annan service. Här finns möjlighet att bygga upp till 30 000 m² fördelat på flera etapper. Detaljplanen väntas vinna laga kraft våren 2020.



Polisen 7, Helsingborg

YTA: 6 000 m²
OMRÅDE: Centrum, Helsingborg
BYGGSTART: Ej beslutad.

Strax söder om Helsingborg C färdigställde Wihlborgs under 2019 en om- och tillbyggnad för Helsingborgs tingsrätt på Polisen 5. På den intilliggande fastigheten planerar Wihlborgs för nya kontorsytor i en hög byggnad på utmärkt kommunikationsläge i centrala Helsingborg.



Hållbara affärer

Wihlborgs ansvar som ledande fastighetsbolag i regionen väger tungt. Men vi bär gärna det ansvaret, eftersom vi vet att det är genom att fortsätta vårt målmedvetna arbete som vi kan bidra till en hållbar utveckling. För oss är det viktigt att ta ansvar inom hållbarhetsområdets alla delar, från miljö och social hållbarhet till bolagsstyrning, riskhantering och rapportering. Hållbar stadsutveckling är en central fråga i takt med den växande befolkningen i våra städer, och detta är ett område där Wihlborgs kan bidra genom både vår egen verksamhet och i samverkan med andra intressenter. De globala klimatutmaningarna är stora och vi är medvetna om att vi verkar i en bransch som står för en tredjedel av Sveriges energianvändning och har en stor klimatpåverkan i våra utvecklingsprojekt. Vi vill göra vad vi kan för att dra vårt strå till stacken i kampen för minskad klimatpåverkan. Frågor om social hållbarhet såsom arbetsmiljö och mänskliga rättigheter är ständigt närvarande, exempelvis när det gäller risken för olyckor, men också genom att vi vill vara en attraktiv arbetsgivare med engagerade medarbetare som kan bidra till utveckling av vår affär och till positiv påverkan även hos våra hyresgäster.

Genom att agera i rätt riktning både i stort och smått kommer vi att kunna bidra till förändring hos oss själva – men också hos våra kunder, samarbetspartners och i regionen i stort. Vi jobbar strukturerat och långsiktigt för att minimera risker och

negativa effekter. Det skapar rum för mer möjligheter och en hållbar utveckling.

För oss är hållbarhet så mycket mer än ett avsnitt på hemsidan eller ett kapitel i årsredovisningen. Hållbarhet är en integrerad del av vår affärsstrategi och ska därför också vara en naturlig del i vår verksamhet. Vi vill vara en ansvarstagande samhällsaktör och ett föredöme, och använder därför vår position till att påverka kunder, leverantörer och samhället i hållbar riktning.

Wihlborgs hållbarhetsrapportering sker enligt Global Reporting Initiative (GRI) med vårt eget ramverk som grund. I vårt ramverk är ett av huvudmålen att utveckla Öresundsregionen, där stadsutveckling, infrastruktur, utbildning, arbetsmarknad och mångfald är exempel på frågor som vi bedömer är viktiga för att ta tillvara regionens stora potential. Som regionsbyggare engagerar vi oss allra helst i samverkan med andra aktörer, för att med gemensamma krafter skapa långsiktigt goda förutsättningar för näringsliv och investeringar. När cirkeln sluts bygger vi ett starkt och lönsamt Wihlborgs.

Hela hållbarhetsområdet är komplext och i ständig utveckling, ofta drivet av ökad medvetenhet och kunskap. Här behöver Wihlborgs förhålla sig till såväl externa krav som intressenternas förväntningar. Ett exempel i tiden är kundernas önskemål om bättre resursutnyttjande och resursdelning, vilket vi bemöter

genom att erbjuda flexibla arbetsytor och gemensamma mötesrum att hyra vid behov. Ett annat exempel är att möjliggöra resursdelning genom gemensamma bil- och cykelpooler för hyresgästerna i våra hus. Vi kommer att lyfta hållbarhetsfrågorna ytterligare framöver, säkra en effektivare styrning och se till att alla medarbetare förstår sitt eget ansvar och sin möjlighet att vara med och påverka. Det är också viktigt att kunna förmedla dessa värden i den dagliga dialogen med kunder. Att vi är lokalt förankrade och nära kunderna innebär också att vi kontinuerligt kan lyssna in nya behov och förväntningar som uppkommer. Dessa lärdomar behöver omsättas i konkreta erbjudanden och kunskapen delas internt. Som ett led i att förverkliga detta inför vi under 2020 Hållbara affärer som ett nytt verksamhetsområde med representation i koncernledningen. Inom Hållbara affärer samlas funktioner som miljö, inköp, HR, affärsutveckling och strategiska partnerskap.

”Jag är stolt över hur vi bidrar i samhället”

91%

Källa: Medarbetarundersökning 2019

Intressenternas förväntningar

Wihlborgs främsta intressenter är våra hyresgäster, medarbetare, aktieägare, styrelsen, långgivare och samhället i stort. I arbetet med att identifiera fokusområden för vårt hållbarhetsarbete genomförde vi 2014–2015 en omfattande intressentdialog. Där framkom hur intressenterna själva arbetar med hållbarhet och vilka förväntningar de har på Wihlborgs hållbarhetsarbete.



Att vara en attraktiv arbetsplats är ett prioriterat område för Wihlborgs. Det är viktigt för att rekrytera nya medarbetare, men framför allt för att befintliga medarbetare ska trivas, utvecklas och vara goda ambassadörer.

Resultatet av dialogen, i kombination med vårt interna arbete, gav oss underlag att formulera de fyra fokusområden vi idag arbetar efter och rapporterar på. Därefter har vi årligen gjort förnyade och fördjupade dialoger med olika grupper. Under 2016 kompletterade vi vår kundundersökning med frågor om hållbarhet, 2017 gjorde vi djupintervjuer med leverantörer och 2018 genomförde vi dialoger med kommunerna för att få kunskap hur de förhåller sig till FN:s globala mål. Frågor om hur vi presterar inom hållbarhetsområdet finns numera i både kundundersökning, som görs vartannat år, och medarbetarundersökning, som görs årligen. De löpande samtal som förs i vårt dagliga arbete är också värdefulla för att fånga upp förväntningar och trender. Dessa ger insikter om hur kunder ser på hållbarhet, men vi ser också ökat fokus från investerare och långgivare på hållbarhetsfrågor. Mer information om intressentdialog och väsentlighetsanalys presenteras i hållbarhetsbilagan som finns på wihlborgs.se/hallbarhet.

Ansvarsfulla affärer

Att ta ansvar i våra relationer med kunder, leverantörer och partners är avgörande för vårt förtroende och för vår förmåga att skapa långsiktigt framgångsrika affärer. Vi lägger stor vikt vid att säkerställa en god ekonomisk stabilitet, ansvarsfulla relationer i hela värdekedjan och prioriterar också arbete med etik och anti-korruption. Se vidare sid 63–65.

Engagemang för region och samhälle

Att regionen är attraktiv för näringslivet är en förutsättning för vår verksamhet. Vi bidrar till regionens utveckling genom vår kärnverksamhet men också genom att engagera oss i initiativ som bidrar till att stärka regionen, såsom infrastruktur, innovation och utbildning. Att välja lokala leverantörer bidrar också till regionens utveckling. Se vidare sid 72–73.



Hållbara fastigheter

Att våra fastigheter är energieffektiva, har låg klimatpåverkan och bidrar till en funktionell och god arbetsmiljö är viktigt. Det är i våra fastigheter vi kan göra mest för att minimera vår påverkan på omgivningen, och vi fokuserar därför på att redovisa och förbättra fastigheternas klimatpåverkan, miljöprestanda och energianvändning. Se vidare sid 66–69.

Attraktiv arbetsgivare

Att våra medarbetare trivs, är engagerade och utvecklas har en direkt påverkan på kundernas upplevelse av relationen med Wihlborgs, liksom vår förmåga leverera goda resultat. I vår strävan att vara en attraktiv arbetsgivare prioriterar vi särskilt aspekterna arbetsmiljö, kompetensutveckling, jämställdhet och mångfald. Se vidare sid 70–71.

Fokusområden och styrning

Ramverket för Wihlborgs hållbarhetsarbete innehåller fyra fokusområden, som vart och ett leds av en ansvarig chef med stort engagemang i frågan (se illustration sid 61). Fokusområdena har identifierats utifrån information som framkommit i våra intressentdialoger och har prioriterats utifrån grad av väsentlighet för Wihlborgs långsiktiga utveckling och möjlighet till positiv påverkan. Även valen av prioriterade aspekter för respektive fokusområde grundar sig i intressentdialogen, kompletterat med egna bedömningar av hållbarhetsrelaterade risker och möjligheter.

En viktig del i utvecklingen av vårt hållbarhetsarbete är att mäta resultatet av våra insatser. Vi har därför formulerat tydliga och mätbara mål för vart och ett av fokusområdena. I vår strävan att förbättra oss arbetar vi löpande med att förfinas vår mätprestanda för att få in så korrekt data som möjligt. Att kontinuerligt analysera risker är också en viktig del i vårt hållbarhetsarbete och ett område vi kommer att lägga mer fokus på framöver. Våra risker beskrivs i förvaltningsberättelsen på sid 79–84 och i hållbarhetsbilagan som finns på wihlborgs.se/hallbarhet.

FN:s 17 globala mål

Vi har vårt fokus på Öresundsregionen. Men vi är också en del av en större, global kontext. Vi är övertygade om att genom att agera kraftfullt lokalt, bidrar vi till utvecklingen globalt. Både genom konkreta förändringar och genom att vårt arbete ger ringar på vattnet när andra aktörer inspireras av, eller måste förhålla sig till, vårt arbetssätt. Detta gäller inte minst FN:s Agenda 2030. De 17 globala hållbarhetsmålen är en ambitiös

satsning på att i hela världen avskaffa extrem fattigdom, minska ojämlikheter och orättvisor, främja fred och rättvisa och lösa klimatkrisen. Inget varken enskilda företag eller länder kan uppnå själva. Däremot ser vi att intentionerna i vårt hållbarhetsarbete rimmar mycket väl med målen och att målen utgör en gemensam målbild för oss och de städer vi verkar i. Detta har vi också fått bekräftat i vår intressentdialog med kommunerna. Vi har under 2019 gjort en övergripande mappning för att säkerställa att vårt hållbarhetsarbete bidrar till de globala målen. Analysen visade att fem av målen har särskilt hög relevans för vår verksamhet och är områden där vi har stor möjlighet till positiv påverkan:



Anständiga arbetsvillkor och ekonomisk tillväxt

Hållbar konsumtion och produktion



Genomförande och globalt partnerskap



Hållbara städer och samhällen



Bekämpa klimatförändringarna

I och med att vi 2020 introducerar vårt nya verksamhetsområde Hållbara affärer kommer vi också göra en fördjupad analys av hur vårt hållbarhetsarbete samspelar med de globala målen. Detta för att tydliggöra kopplingen mellan globalt och lokalt för både medarbetare, leverantörer och kunder.



Hållbarhetsredovisning

Wihlborgs hållbarhetsredovisar enligt Global Reporting Initiative (GRI). För 2019 rapporterar vi enligt GRI Standards, nivå Core. Denna års- och hållbarhetsredovisning med tillhörande Hållbarhetsbilaga 2019 utgör Wihlborgs hållbarhetsredovisning för 2019. Index för indikatorer som redovisas enligt GRI och årsredovisningslagen finns på sidan 130–134. I Hållbarhetsbilaga 2019 finns redovisning av vissa indikatorer samt fördjupad information om intressentdialog, prioritering av aspekter, risker, styrning och uppföljning. Hållbarhetsbilagan finns på wihlborgs.se/hallbarhet. Vi rapporterar också till FN:s Global Compact och GRESB (Global Real Estate Sustainability Benchmark).

Ansvarsfulla affärer – som bygger förtroende

Förtroende kommer inte lättvindigt eller slumpmässigt. Det är något som byggs upp över tid och som måste förtjänas varje dag. Ett förtroendekapital är en viktig tillgång och grunden i all långsiktig affärsverksamhet. Även i Wihlborgs.

Vi behöver förtroende från kunder, leverantörer och andra intressenter – och från samhället i stort. Vårt sätt att förtjäna omvärldens tillit är genom att agera med hög affärsmässig moral och verka för schyssta villkor och en långsiktig hållbar utveckling. Detta har tagit oss till den position vi befinner oss i idag, och på samma sätt vill vi fortsätta utveckla Wihlborgs.

När Wihlborgs levererar ett bra ekonomiskt resultat har vi också medlen och verktygen att verka som den drivkraft vi vill vara i regionen. En livskraftig och attraktiv region kommer i sin tur att fortsätta stärka Wihlborgs affär och tillväxt.

Ansvarsfulla affärer startar med oss själva och sprider sig sedan som ringar på vattnet, genom leverantörsled och genom olika delar av samhället. För att kunna ha denna positiva påverkan på vår omvärld behöver vi se till att vår egen verksamhet vilar på en stabil ekonomisk grund. I våra övergripande mål och affärsstrategier är det fastslaget att Wihlborgs ska ha en affärsmodell för långsiktigt hållbar tillväxt och vara ett av de ledande och mest lönsamma fastighetsbolagen. Läs mer på sid 14–19.

Ekonomiskt resultat

En stabil ekonomi, där vi löpande levererar goda ekonomiska resultat, är en förutsättning för fortsatt tillväxt och lönsamhet. Med stabila och sunda finanser som bas har vi kraft att ta tillvara möjligheter till nya investeringar i form av fastighetsförvärv och ny- och ombyggnadsprojekt. Möjligheter som i sin tur gör att vi kan fortsätta utveckla vår lönsamhet.

Även våra affärspartners bedömer oss utifrån vårt ekonomiska resultat. Det visar tydligt vår förmåga att leverera lönsamhet i vår verksamhet, och likaså hur bra vi är på att upprätthålla stabila och långsiktiga relationer. Detta är också viktigt ur ett medarbetarperspektiv. En god lönsamhet påverkar både vår förmåga att attrahera kompetenta medarbetare och vår möjlighet att erbjuda dem rätt utvecklingsmöjligheter.

Wihlborgs har ett strategiskt fokus på att skapa bestående och hållbara värden. I vår verksamhet skapas nya värden primärt av våra hyresintäkter. För att säkra dessa fokuserar vi på att upprätthålla en hög kvalitet på lokalerna och en hög servicenivå till våra hyresgäster. Uthyrningsgrad och hyresintäkter har en direkt inverkan på våra fastigheters värde.

De ekonomiska värden vi skapar fördelas mellan flera olika grupper; medarbetare, långivare, aktieägare leverantörer och samhället. En stor del används för investeringar i projekt och fastigheter, med målet att skapa ytterligare hållbar tillväxt.

Relationen med kunder

Relationen med hyresgästerna är avgörande för Wihlborgs. För att kunna ha en tät dialog, och snabbt kunna fånga upp kundernas synpunkter och behov, har vi valt att själva förvalta våra fastigheter. Vi har också valt att ha våra egna fastighetsvärdar,



Wihlborgs årsstämma är ett bra tillfälle för medarbetare och aktieägare att mötas och utbyta tankar och erfarenheter.

som finns i fastigheterna och träffar våra kunder varje dag. Den direktkontakt som skapas mellan våra medarbetare och hyresgästerna i den dagliga verksamheten är ovärderlig för att bygga förtroende och långsiktiga relationer med våra kunder.

Vartannat år genomför vi en kundundersökning där hyresgästerna får möjlighet att föra fram sina synpunkter på Wihlborgs erbjudande och agerande. På detta sätt kan de i förlängningen påverka både vårt arbetssätt och vårt erbjudande. Kundundersökningen 2018 gav det samlade betyget 4,15 på en femgradig skala. Under 2019 har vi fortsatt att arbeta med förbättringsplaner på lokal nivå med utgångspunkt i kundundersökningen, och vi arbetar kontinuerligt med att fånga upp nya synpunkter i den dagliga kunddialogen.

För att effektivisera och förbättra relationen med våra kunder installerade vi under 2019 ett nytt ärendehanteringssystem som gör det enkelt för kunder att följa de serviceärenden de anmäler till oss. Systemet ger oss också möjlighet att spåra trender på ett systematiskt sätt och därmed agera tidigare på eventuella återkommande fel i fastigheterna. Detta kan bidra till både nöjdare kunder och minskade kostnader i förvaltningen.

Relationen med leverantörer

Relationen med våra leverantörer är viktig ur både kvalitets- och hållbarhetsperspektiv. Att vi har ansvarstagande leverantörer är centralt i både den dagliga driften i fastigheterna och i våra ny- och ombyggnadsprojekt. Wihlborgs är en stor inköpare och beställare där utgångspunkten är att i första hand alltid anlita leverantörer som vi har ramavtal med. En del av leverantörerna anlitar i sin tur underleverantörer. Vid utgången av 2019 hade vi 487 ramavtal (440) med 364 olika leverantörer (306). De största grupperna sett till inköpsvolym är:

- Bygg och anläggningsentreprenörer
- Elinstallationer
- Energi
- Konsulttjänster
- Ventilationsarbeten



Wihlborgs har egna fastighetsvärdar med ansvar för specifika fastigheter. De tar hand om den dagliga kontakten med hyresgäster, hanterar fel och serviceärenden och sköter kontakten med leverantörer som utför arbeten i fastigheterna.

Vi är beroende av leverantörerna för att vår verksamhet ska kunna bedrivas på ett långsiktigt sätt, vi behöver säkra resurser för utveckling och vår verksamhet påverkas av hur leverantörerna agerar. Området är komplext då värdekedjan består av många led, där våra leverantörer ibland anlitar underentreprenörer och ofta köper in material för vår räkning. Vi ser våra leverantörsrelationer som en ständigt pågående process där vi tillsammans kan nå långt i vårt gemensamma hållbarhetsarbete. När vi har möjlighet hjälper vi gärna en leverantör som inte uppfyller våra krav att utveckla sitt hållbarhetsarbete. På så sätt kan vi ha en positiv påverkan och hjälpa dem att ta ansvar för sin del i värdekedjan. Från Wihlborgs håll vill vi förstås också att alla som arbetar på vårt uppdrag ska ha rimliga arbetsvillkor och en god arbetsmiljö

Genomslagskraften och vår möjlighet att påverka beror dock på var i värdekedjan kontakten sker. Vid direktkontakt har vi naturligt större inflytande än när det gäller kontakter längre bak i värdekedjan, exempelvis med underleverantörer till våra entreprenörer.

Extra stor påverkan på Wihlborgs har de leverantörer som har direktkontakt med våra hyresgäster. Ibland kan dessa leverantörer rentav uppfattas som om de vore Wihlborgspersonal, vilket ställer extra höga krav på deras affäretik, yrkeskompetens och servicegrad.

På samtliga delmarknader prioriterar vi att göra affärer med lokala leverantörer, vilket är en del i vårt arbete med att bygga

en stark och långsiktigt hållbar Öresundsregion. Genom att gynna företag som finns i regionen bidrar vi till tillväxt i företagen och till nya arbetstillfällen. Läs mer om detta i avsnittet Engagemang för region och samhälle, sid 72–73.

Systematisk inköpsprocess

Det är Wihlborgs inköpsfunktion som ansvarar för att säkerställa att vi väljer leverantörer som är hållbara utifrån alla aspekter. Vi har en systematisk inköpsprocess där vi tecknar ramavtal med en majoritet av de leverantörer som används i fastighetsförvaltningen. I samband med detta kontrollerar vi att de har en sund ekonomi och vi kräver att de skriver under vår uppförandekod.

Våra riktlinjer säger att vi alltid ska anlita ramavtalsleverantörer i första hand. När det gäller inköp av varor eller tjänster där ramavtal saknas gör inköpsavdelningen normalt en kreditupplysning för att säkerställa en lägstanivå där vi ser att leverantören har en sund ekonomi och att det inte finns obetalda skatter eller andra varningssignaler.

I vår projektverksamhet används i stor utsträckning samma ramavtal som i förvaltningen. I större byggprojekt skriver vi dock projektavtal som ofta har mer långtgående krav, inte minst när det gäller miljö och arbetsmiljö, än de som finns i vår uppförandekod. I dessa projekt handlar det om stora entreprenörer som ofta är anslutna till FN:s Global Compact och själva bedriver ett aktivt hållbarhetsarbete.

Wihlborgs uppförandekod

Wihlborgs uppförandekod har sin utgångspunkt i FN Global Compact. I uppförandekoden beskriver vi ett antal krav som leverantören ska uppfylla inom miljö, arbetsmiljö, kvalitet samt etik och antikorrupktion. Genom att signera uppförandekoden intygar leverantören att de tagit del av Wihlborgs riktlinjer och förbinder sig att följa dessa under avtalstiden. Leverantörerna ska vidare fylla i en egendeclaration kring sin styrning inom miljö, kvalitet, arbetsmiljö och etik, vilken ligger till grund för Wihlborgs riskbedömning innan en ny leverantör accepteras.

För att säkra ansvaret i värdekedjan ställer vi krav på att våra leverantörer ska ta ansvar för de underleverantörer de anlitar.

På sikt är ambitionen att leverantörerna själva ska kunna hantera och uppdatera sin status via ett digitalt system, samt kunna stiga i ranking genom att vara proaktiva. Detta verktyg kan då användas för att prioritera leverantörer som tar ansvar för en hållbar verksamhet.

En annan del i leverantörsrelationerna är kravställandet när det gäller att säkerställa minimal klimatpåverkan från material och produkter som leverantörerna använder. Vi ställer redan idag krav på produkter som används i den dagliga skötseln av fastigheterna, men när det gäller miljöpåverkan från byggmaterial har både Wihlborgs och branschen i stort mycket arbete kvar att göra. Läs mer i avsnittet Hållbara fastigheter, sid 66–69.

I Wihlborgs danska verksamhet fortsätter arbetet med att implementera uppförandekoden. Under året har de svenska mallarna för leverantörsavtal anpassats för att passa danska förhållanden, och vi har tagit fram en egendeclaration som framöver ska skickas till nya leverantörer. Miljöfrågan har på senare år seglat upp som viktig i dansk samhällsdebatt. Vi märker att marknaden börjar acceptera Wihlborgs professionalisering av inköpsprocessen och ser att den kan innebära affärsmässiga fördelar.

Etik och antikorrupktion

Wihlborgs är regionens ledande fastighetsbolag. Hur vi agerar har stor påverkan på våra affärsrelationer, men även på samhället i övrigt. Vi behöver därför agera affäretiskt korrekt och vara ett föredöme. I allt vi gör ska vi följa våra värdeord; kunskap, ärlighet, handlingskraft och gemenskap. Om dessa genomsyrar våra affärsrelationer är också möjligheten stor att de har en positiv påverkan på kunder, leverantörer och andra intressenter.

Vi vill främja ett hållbart affärsklimat som bygger på sunda principer, vilka speglas i Wihlborgs etiska riktlinjer. Dessa gäller för medarbetare och styrelseledamöter, samt för våra leverantörer och entreprenörer. Alla nyanställda medarbetare får genomgå en praktisk utbildning i affäretik, och som komplement finns även guiden "Wihlborgs affäretik" med konkreta exempel och råd. Som börsnoterat bolag är Wihlborgs skyldigt att följa de regler som finns gällande informations spridning och insiderinformation. Nya medarbetare informeras om dessa regler i samband med introduktionsutbildningen.

Inom Wihlborgs utvärderas korrupsionsrisken årligen av koncernledningen. Affärsenheterna projektutveckling och förvaltning, och den centrala inköpsfunktionen, anses vara mest riskexponerade, då det är de som ansvarar för inköp av varor och tjänster och har upparbetade relationer med leverantörer. För att hantera riskerna använder Wihlborgs en systematiserad upphandlingsprocess. Vi strävar också efter transparens genom att låta flera personer delta i upphandlingarna.



Wihlborgs har ett nära samarbete med leverantörerna och ställer tydliga krav på deras hållbarhetsarbete, både i förvaltningen och projektverksamheten.

Vår inställning är att de etiska frågorna i första hand ska hantearas öppet. Om man hamnar i någon form av etiskt dilemma ska man diskutera det med sin chef, eller med HR- och CSR-chefen. Om detta av någon anledning inte är möjligt finns en whistleblower-funktion, som kan användas för att anonymt anmäla misstankar om korrupktion eller andra missförhållanden. Under året har inga bekräftade incidenter relaterade till korrupktion förekommit. I samband med att ett leverantörsavtal avslutades framkom dock uppgifter om att en eller flera personer på Wihlborgs tillbaka i tiden skulle ha använt sin ställning för egen vinnings skull. Då leverantören inte ville namnge några personer kunde vi inte avgöra om det låg någon sanning i påståendet, men mot bakgrunden av uppgifterna gjordes ett förtydligande från vd på intranätet om de rutiner och etiska riktlinjer som gäller.

Ambitioner och mål framöver

Wihlborgs arbetar aktivt med att förbättra samtliga delområden inom ansvarsfulla affärer och konsekvent arbeta mot de mål som styrelsen fastställt, vilket vi gör genom att systematiskt följa vår affärsidé och strategi.

Vi håller en öppen dialog kring etik och moral och diskuterar praktiska dilemman som kan uppstå i vardagen. Genom öppenhet och medvetenhet kring frågornas komplexitet kan vi förebygga risken att enskilda individer gör felaktiga bedömningar.

Även om vi redan befinner oss på en hög nivå vad gäller kundnöjdhet och medarbetarengagemang är ambitionen att hela tiden förbättra oss. Här använder vi både input från kund- och medarbetarundersökningar och den information som når oss i den dagliga dialogen. Genom att hela tiden bli bättre bygger vi ett varumärke som är attraktivt för våra kunder, medarbetare och intressenter.

Arbetet med att säkerställa att vi har ansvarsfulla leverantörer fortsätter på bred front. Vi kommer att öka systematiken genom att implementera ett webbaserat verktyg för hantering av uppförandekod och uppföljning av leverantörer.

Vi planerar också stickprovskontroller och arbetsplatsbesök för utvalda leverantörsgupper.

Vi fortsätter också dialogen med marknaden, bland annat genom våra återkommande leverantörsdagar där vi berättar om vårt hållbarhetsarbete med målet att skapa förståelse för varför vi ställer höga krav på våra leverantörer. Vår ambition är också att bli ännu bättre på att förmedla bästa praxis och på att uppmärksamma våra leverantörers utmaningar. I Danmark fortsätter arbetet med att implementera vår egen uppförandekod hos nya och befintliga leverantörer.

Mer information och statistik inom området Ansvarsfulla affärer presenteras i Hållbarhetsbilaga 2019 som finns på wihlborgs.se/hallbarhet

Hållbara fastigheter

– som står i generationer

Vad vore en stad utan alla sina byggnader? Vi lever våra liv, arbetar, umgås och gör affärer i alla de hus som utgör ett samhälle. En del byggnader är nybyggda, högteknologiska och med futuristisk arkitektur. Andra är välkända landmärken med en design som speglar svunna tidsepoker. Oavsett när en byggnad har uppförts vet vi en sak – den ska stå där i generationer. Därför är långsiktighet en god egenskap i fastighetsbranschen.

Hållbara fastigheter är ett centralt område i vårt hållbarhetsarbete där prioriterade miljöaspekter är klimatpåverkan, resursoptimering, miljöcertifieringar och livscykelperspektiv. Arbetsmiljö, trivsel, hälsa och ekonomi är andra viktiga aspekter.

För att skapa drivkraft och systematik i miljö- och klimatarbetet har Wihlborgs ett koncernövergripande miljöprogram och en gemensam miljöledningsstruktur. Vår verksamhet styrs av svensk och dansk lagstiftning, och omfattas inte av anmälnings- eller tillståndskrav för miljöfarlig verksamhet.

Miljömål och miljöprogram

Inom området hållbara fastigheter har vi bland annat beslutat om en klimatneutral förvaltning i Sverige, påbörjat arbetet med att ta fram nya miljömål för 2020–2022 och initierat arbetet med vetenskapligt förankrade klimatmål i linje med Science Based Targets Initiative.

Vi har för 2019 haft miljömål kopplade till våra prioriterade aspekter inom klimat, energi, gröna hyresavtal, miljöcertifieringar och transporter. De mest väsentliga målen, och dess utfall, beskrivs kortfattat nedan samt i Hållbarhetsbilaga 2019 på wihlborgs.se/hallbarhet. Beskrivning av våra miljömål för 2020–2022 finns på wihlborgs.se/hallbarhet.

Klimatpåverkan

Wihlborgs viktigaste miljöutmaning är att bidra till minskad klimatpåverkan både i vår egen verksamhet och i de olika delarna av värdekedjan. Vår miljöpolicy säger att vi ska medverka till en resurseffektiv verksamhet baserad på klimat- och kretsloppsperspektiv. Vi har – sett över tid – uppnått en tydlig minskning av direkta och energirelaterade klimatutsläpp.

Vi minskar vår klimatpåverkan genom energieffektivisering, styrning mot förnybara energislag, val av transportslag och fokus på hög miljöprestanda vid ny- och ombyggnation. För våra byggprojekt finns ett särskilt miljöprogram med ambitionen att minimera klimatpåverkan genom god design och krav på byggmaterial och tjänster.

Vi utvecklar också egna kylanläggningar med mycket låg klimatpåverkan, se exempel nederst på sidan 67. Vid utgången av 2019 var 13 kylinstallationer i drift och ytterligare fem är planerade. Vårt engagemang innebär att vi driver på utvecklingen inom kylinstallationsbranschen mot bättre klimatalternativ.

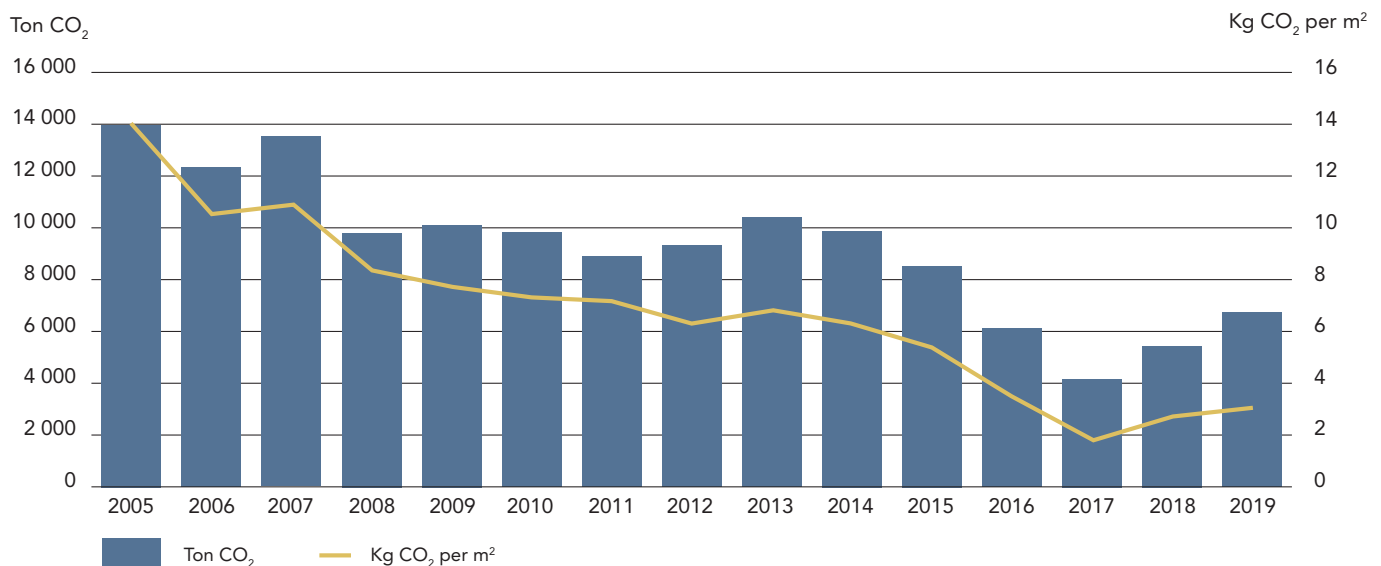
Wihlborgs totala koldioxidutsläpp för scope 1–3 uppgick till 7 239 ton under 2019. Jämfört med 2005, då Wihlborgs bildades i sin nuvarande form, var våra totala koldioxidutsläpp 52 procent lägre under år 2019. Vi når inte målet för år 2019 om att koldioxidutsläppen totalt ska vara 60 procent lägre (<5 600 ton CO₂e) jämfört med basåret 2005.

För Scope 1 och 2 uppgick de redovisade koldioxidutsläppen 2019 till 6 658 ton (5 759), vilket motsvarar 3,05 kg CO₂e per kvadratmeter. En anledning till ökningen är förändrade beräkningar med anledning av att vi successivt anpassar redovisningen till den internationella standarden Greenhouse Gas Protocol (GHG). För scope 3 (indirekta utsläpp) är de beräknade koldioxidutsläppen 581 ton (268). Historiska data per scope finns i Hållbarhetsbilaga 2019 på wihlborgs.se/hallbarhet.

För 2019 satte vi som mål att vår svenska förvaltning skulle vara klimatneutral. Det målet satte vi upp dels för att få till en ytterligare förbättring genom att sätta ett pris på vår klimatpåverkan, dels för att öka diskussionen kring vad klimat-

Trendkurva inom klimatpåverkan

Klimatutsläpp för scope 1 och 2. Fastighetsbeståndet har sedan 2005 vuxit från 994 700 m² till 2 181 000 m².



* För mer utförlig redovisning av koldioxidberäkningar, se Hållbarhetsbilaga 2019 på wihlborgs.se/hallbarhet

Fördelning av klimatutsläpp*

Scope 1

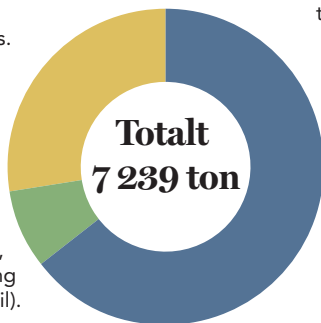
Egen verksamhet, t.ex. köldmedia, servicebilar, förmånsbilar och förbrukning av gas.

1 977 ton

Scope 3

Inköp av varor och tjänster, t.ex. transport av avfall, flygresor, bilkörning i tjänsten (privat bil).

581 ton



Scope 2

Inköp av energi till verksamheten, t.ex. el, fjärrvärme och fjärrkyla.

4 681 ton

* För mer utförlig redovisning av koldioxidberäkningar, se Hållbarhetsbilaga 2019 på wihlborgs.se/hallbarhet

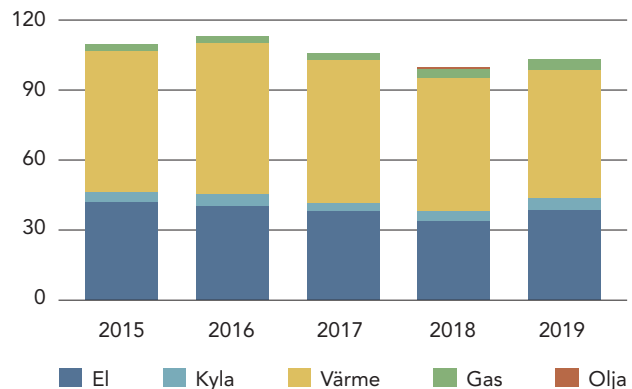
neutralitet egentligen är. Vi är övertygade om att mätmetoder och resonemang behöver utvecklas ytterligare och att det är en gemensam utmaning för många. Som väntat behöver vi klimatkompensera för vår nettoskuld och det gör vi genom investeringar i godkända certifikat för internationella klimatprojekt baserat på Gold Standard och regionala investeringar i förnybar solcellsenergi.

Beräkningen av våra klimatutsläpp baseras på Greenhouse Gas Protocol (GHG). För mer information se avsnittet Nyckeltal och beräkningar i Hållbarhetsbilaga 2019 på wihlborgs.se/hallbarhet. Vi utvecklar vår klimatredovisning successivt och den kommer att kvalitetssäkras och utvecklas ytterligare när vi anpassar oss till Science Based Targets.

I slutet av 2019 gjorde vi en analys av våra indirekta klimatutsläpp (scope 3) i linje med Greenhouse Gas Protocol. Analysen visar att indirekta utsläpp från byggvaror och utsläpp från äldre byggnader som förvärvats har en betydande klimatpåverkan.

Energiförbrukning*

kWh/m²



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

Att utveckla miljödata och mål för scope 3 är därför prioriterat. Mycket arbete återstår att göra inom klimatområdet och vi behöver framöver klimatoptimera vår verksamhet i Danmark, stärka vår förmåga inom klimatanpassning och tillsammans med branschen utveckla processer och metoder för att reducera klimatpåverkan från projektverksamheten.

Energi

Vår energiförbrukning, och vilka energislag vi väljer, har stor påverkan på miljön. Vi arbetar systematiskt med att minska energiåtgången och ställa om till förnybara energislag.

Wihlborgs hade 2019 en total energiförbrukning på 224 GWh köpt energi, vilket är en ökning med 7 procent jämfört med 2018. För vår totala fastighetsportfölj i jämförbart bestånd nådde vi vårt mål att minska energiförbrukningen totalt med 1 procent.



Specialanpassad teknik minimerar klimatpåverkan

Under 2018-2019 har Wihlborgs genomfört ett energiprojekt i Ubåten 2 i Dockan där resultatet är en byggnad som drivs resurseffektivt och klimatneutralt. I fastigheten fanns gamla kylmaskiner som behövde bytas. Eftersom läckage från traditionella kylanläggningar har stor klimatpåverkan ville vi visa att det går att skapa en klimatneutral lösning. Under 2019 installerade vi en ny kylmaskin där Wihlborgs driftsansvarige, Jan Larsson, utformat lösningen tillsammans med leverantören Klimatkyl och tillverkaren SCM Ref AB. Nu kyls huset av en modern anläggning med en liten mängd naturlig köldmedia (propan), som har en mycket liten klimatpåverkan vid eventuellt läckage, och som drivs av el från husets egen solcellsanläggning. Resterande energi är förnybar el från vindkraft och biobaserad fjärrvärme vilket gör att byggnaden energimässigt drivs klimatneutralt. Projektet innebär en årlig besparing på 90 MWh el och 50 MWh fjärrvärme.

I vårt jämförbara bestånd i Sverige som till största del består av kontorsfastigheter hade vi i snitt en förbrukning på 157 kWh per m² uthyrningsbar yta (LOA). Detaljerad redovisning av energiförbrukningen samt beräkningsgrunder finns i Hållbarhetsbilaga 2019 på wihlborgs.se/hallbarhet.

Energiförbrukning

Varje år genomför vi åtgärder i fastigheter där vi ser att det finns potential att spara energi. Ofta handlar det om att trimma in byggnadens energisystem och optimera ventilationssystemet, men samtidigt ta hänsyn till hyresgästens önskan om komfort och ett hälsosamt inomhusklimat.

Under 2019 har vi lanserat en ny metodik för egenkontroller, där alla fastighetsvärdar regelbundet rapporterar såväl teknisk som miljörelaterad data via en mobilapp. På detta sätt får vi tillgång till data som ger oss möjlighet att säkerställa att miljöinstruktionerna kring minskad energiförbrukning följs och att lagkrav efterlevs.

I Danmark har arbetet med energieffektivisering fått ökat fokus under 2019, bland annat med hjälp av ett system för resursoptimering som gör det möjligt att mäta vatten-, el- och värmeförbrukning i varje byggnad.

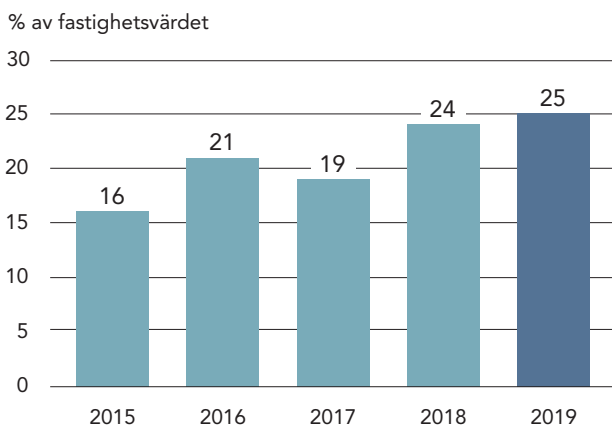
Energikällor

Vilka energikällor vi väljer har en avgörande betydelse för vår miljöpåverkan. Från och med 2019 använder vi primärt miljömärkt el från förnybara källor som sol, vind och vatten i hela koncernen, vilket är i linje med vårt mål att endast köpa in förnybar el. För övriga energislag är målet att förnybar energi ska prioriteras där det är möjligt. I Sverige köper vi fjärrvärme och fjärrkyla med liten klimatpåverkan. I de fall vi använder gas, exempelvis i våra servicefordon och anläggningar med gasvärme, använder vi i Sverige enbart biogas. I Danmark återstår arbete med att öka andelen förnybar fjärrvärme och att hitta alternativ till fossil gas som används för uppvärmning i vissa fastigheter.

Egna solenergianläggningar

Tekniken inom solenergi utvecklas snabbt, vilket innebär allt lägre investeringskostnader och högre effektivitet. Vi har under året installerat nya solenergianläggningar på sex fastigheter och vi har nu solceller på totalt 17 fastigheter. Under året har våra egna solenergianläggningar producerat 803 000 kWh förnybar energi, där merparten används direkt i den byggnad där solenergianläggningen är placerad.

Miljöcertifierade byggnader, koncernen



Certifierade byggnader

En miljöcertifiering är ett sätt att visa att en byggnad är hållbar ur bland annat miljö- och energiperspektiv. Certifieringen är en oberoende kvalitetsstämpel och fungerar som en garanti för att Wihlborgs och byggnaden håller vad som utlovas.

Att följa en ledande miljöcertifiering innebär en riskminimering kopplat till befintliga och eventuella nya myndighetskrav. Efterfrågan på miljöcertifierade byggnader ökar och vi får kontinuerligt upphandlingskrav där hyresgäster enbart söker miljöcertifierade lokaler. Allt fler investerare mäter och följer upp andelen miljöcertifierade byggnader i vårt bestånd.

Vårt mål i Sverige är att alla nybyggnadsprojekt ska certifieras enligt Miljöbyggnad Guld. Under 2019 certifierades tre färdigställda nybyggnadsprojekt på denna nivå. Totalt är 25 av våra fastigheter certifierade, vilka motsvarar 37 procent av fastighetsvärdet, och 33 procent av ytan, för vårt bestånd av kontorsfastigheter i Sverige. Siffror för koncernen visas i diagram nedan. Inga fastigheter är certifierade i Danmark. Se även förteckning i Hållbarhetsbilaga 2019 på wihlborgs.se/hallbarhet.

I Sverige är standarden Miljöbyggnad, som utarbetats av Sweden Green Building Council, SGBC, ett av de vanligaste certifieringssystemen och det system som vi valt att arbeta med. I Danmark efterfrågas inte miljöcertifierade byggnader i samma omfattning och systemen är inte lika väl utvecklade.

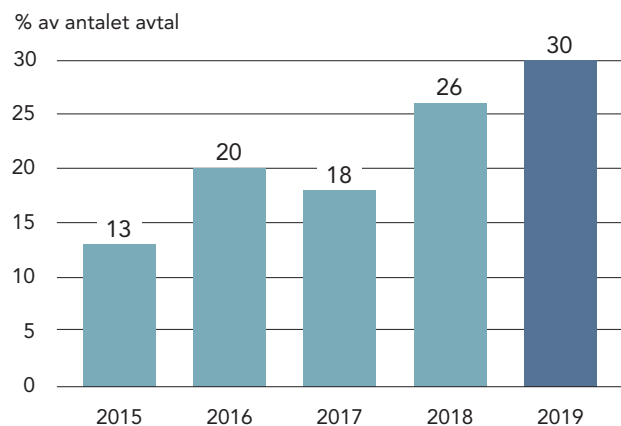
Efterfrågan ökar från både kunder och investerare på att vi ska certifiera även befintliga fastigheter. Under 2020 lanserar SGBC Miljöbyggnad iDrift. Så snart detta sker kommer vi att lägga stort fokus på att systematiskt certifiera våra befintliga kontorsfastigheter med målet att 80 procent av våra kontorsfastigheter i Sverige ska vara certifierade vid utgången av år 2022.

Samverkan med hyresgäster

Gröna hyresavtal är branschens standard för att få in ett miljöfokus i relationen mellan hyresvärd och hyresgäst. Den så kallade gröna bilagan säkerställer ett gemensamt engagemang i frågor som energi, inomhusmiljö, materialval och avfallshantering. Parterna ska bland annat samarbeta för att optimera drifttiderna för uppvärmning, kyla och ventilation.

Vår ambition är att successivt öka antalet gröna hyresavtal och idag är dessa standard i Sverige vid tecknande av nya avtal. Vid årets slut motsvarade andelen aktiva gröna hyresavtal i Sverige 30 procent av det totala antalet lokalhyreskontrakt.

Gröna hyresavtal, Sverige





Fokus på hållbarhet och återbruk

På Ideon bygger Wihlborgs om 7 000 m² i Syret 5 för Volvo Cars som utökar sin verksamhet i Lund. På Volvos önskan är hållbarhet och kostnadseffektivitet centralt i projektet och fokus ligger på att gemensamt hitta lösningar som möjliggör återbruk. Befintliga glas- och dörrpartier behålls och flyttas och endast uttjänt material byts i toaletter och pentryn. Istället för att byta hela undertaket återanvänds befintliga, fullt funktionella, plattor i arbetsplatsytorna medan de allmänna ytorna får nya. När det gäller ventilationen hade Volvos ursprungliga önskemål om placering krävt stora ingrepp i systemet. Istället anpassar Volvo inplaceringen så att befintligt system kan användas. Sommaren 2020 flyttar Volvo in i lokaler utformade med omtanke om miljön och med toppmodern känsla i planlösningar och inredning.

Ökningen av andelen gröna hyreskontrakt påverkas av att omsättningstakten på hyresavtal är låg, och att gröna hyreskontrakt historiskt främst använts för kontorslokaler. I Danmark används i nuläget inte gröna hyreskontrakt.

Det finns stora möjligheter till positiv påverkan i samarbete med våra hyresgäster. En relativt ny möjlighet är att skapa en så kallad grön resplan i samband med att vi bygger en ny fastighet. Resplanen ska innehålla åtgärder som väntas minska efterfrågan på parkeringsplatser från dem som arbetar i byggnaden och i gengäld minskar kommunen kravet på antalet parkeringsplatser som vi är skyldiga att tillhandahålla. Exempel på åtgärder är bil- och cykelpool i fastigheten, omklädningsrum, cykelverkstad och annat som stimulerar cykelpendling samt företagsabonnemang för resor med kollektivtrafik. Vår första gröna resplan kommer att skapas i samband med den kommande nybyggnationen på Posthornet 1 vid centralstationen i Lund med möjlig byggstart under 2021/2022.

Biologisk mångfald

Arbetet med att gynna den biologiska mångfalden har fortsatt under 2019 då vi har satt upp fler fågelholkar, bikupor och insekshotell i anslutning till våra fastigheter. Vi har också fortsatt att utveckla grönytorna för att öka mängden pollinerande växter och lokala kulturväxter. Även i våra nybyggnadsprojekt ökar initiativ kring grönska, biologisk mångfald och så kallade ekosystemtjänster. Det handlar till exempel om att utveckla biotoptak, hur vi hanterar dagvatten lokalt (bevattnings) och vilka växtval vi gör på takterrasser och grönytor runt byggnaden. Ofta drivs och utvecklas dessa frågor i samverkan med kommunerna och premieras av miljöcertifieringssystemen.

Omvärld och samarbete

Vi har ett stort ansvar att minska miljöpåverkan från vår egen verksamhet. Men i samarbete med andra kan vi göra ännu större nytta. Vi är därför aktiva i flera föreningar och nätverk för att själva lära oss mer, bidra till städernas och regionens utveckling och för

att bidra till att utveckla de system som mäter miljö- och klimatpåverkan. Vi är bland annat engagerade i styrelserna för NMC – Nätverket för hållbart näringsliv och Region Solar Skåne. Wihlborgs har signerat en avsiktsförklaring för Science Based Targets initiative (SBTi). Detta är ett initiativ som utifrån vetenskap driver att företag ska anpassa sina utsläpp av växthusgaser så att jordens temperatur maximalt stiger med 1,5°C. Wihlborgs långsiktiga klimatmål och datainsamling kommer att bli granskade och godkända av initiativet och dess forskare. Vi har också ställt oss bakom Fossilfritt Sveriges nationella färdplan 2045 med målet noll nettoutsläpp av växthusgaser i scope 1-2-3, samt anslutit oss till LFM30, lokal färdplan för en klimatneutral bygg- och anläggningssektor i Malmö 2030.

Ambitioner och mål framöver

Vi arbetar vidare med att implementera miljöcertifieringen Miljöbyggnad 3.0, en uppdaterad standard med krav på skärpt uppföljning i förvaltningsskedet. Vår nybyggnation för Mildef på Musköten 20 står klar under 2020 och blir vår första byggnad att certifieras som Miljöbyggnad Guld 3.0. Vi planerar också att påbörja hälsocertifiering enligt WELL i två nybyggnadsprojekt.

Arbetet med att installera solenergianläggningar på våra fastigheter fortsätter. Efterfrågan från hyresgästerna är hög, liksom önskemålen om laddmöjligheter för elbilar.

Vi kommer också att lägga fokus på att optimera förbrukningen av energi och vatten samt konvertera värmelanläggningar som drivs med fossila bränslen till mer miljövänlig fjärrvärme.

Vår miljörapportering kommer fortsätta utvecklas, med målet att även klimatpåverkan från byggvaror och byggavfall ska inkluderas, liksom klimatutsläpp i olika delar av värdekedjan. Arbetet med Malmö stads lokala färdplan (LFM 30) kommer att intensifieras, både internt och i samarbetet med andra branschaktörer. Vi kommer också påbörja vår första klimatcertifiering i ett projekt baserat på miljöcertifieringen Noll CO₂ från SGBC.

Mer information och statistik inom området Hållbara fastigheter presenteras i Hållbarhetsbilaga 2019 som finns på wihlborgs.se/hallbarhet

Attraktiv arbetsgivare

- som skapar engagemang

Wihlborgs har en vision om att bli den bästa arbetsplatsen i fastighetsbranschen. En arbetsplats där alla trivs och ges förutsättningar att utvecklas, både professionellt och som människor. Där spännande utmaningar går hand i hand med en hälsosam balans i livet.

Vi började 2016 arbeta tillsammans med Great Place to Work, som utvärderar tillit, stolthet och gemenskap bland medarbetarna och bygger på forskning om vad som skapar engagemang. Sedan dess har vi varje år blivit certifierade som en utmärkt arbetsplats i vår svenska verksamhet och de senaste åren har vi också legat över branschsnittet på samtliga parametrar. Både 2018 och 2019 fanns vi med på Great Place to Works lista över de allra bästa svenska arbetsplatserna. Under 2019 blev även den danska verksamheten certifierad och kvalade direkt in på listan över Danmarks bästa arbetsplatser. För information om definition och mätning av vårt mål att bli den bästa arbetsplatsen i branschen, se Hållbarhetsbilaga 2019 på wihlborgs.se/hallbarhet.

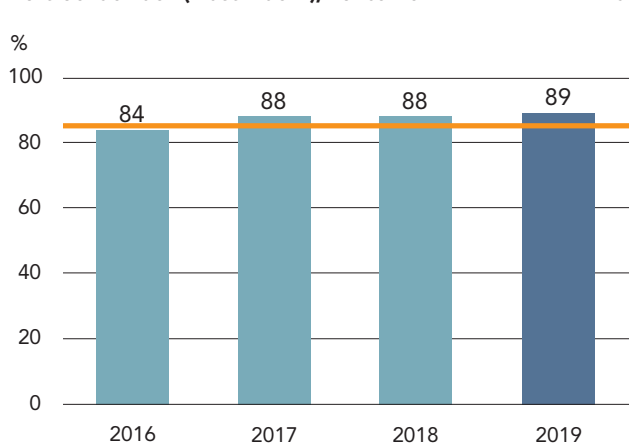
Att vara en bra arbetsplats är viktigt på flera sätt. Det påverkar vår förmåga att attrahera ny kompetens, vilket är strategiskt viktigt då vi genomgår ett generationsskifte. Till specialistroller rekryterar vi inte bara från fastighetsbranschen, där Wihlborgs är välkänt, utan också från andra branscher. Att då ha en kvalitetsstämpel i form av Great Place to Work-certifieringen kan göra att fler blir nyfikna på Wihlborgs.

Men det viktigaste är att medarbetarna känner tillit, förtroende och stolthet för sin arbetsplats. Då stannar man och är dessutom en genuin ambassadör. Engagerade och kunniga medarbetare som trivs är också det bästa sättet att säkerställa en hög kundnöjdhet – och i förlängningen goda ekonomiska resultat.

Förtroendeindex (Trust Index®), %

	Snitt fastighetsbranschen, Sverige	Wihlborgs Sverige	Wihlborgs Danmark
2019	80	91	87
2018	80	87	89
2017	84	88	86
2016	81	83	88

Förtroendeindex (Trust Index®), koncernen



”Jag skulle rekommendera min arbetsgivare till andra.”

96 %

Källa: Medarbetarundersökning 2019

Organisation, kultur, kompetens

Under året har vi vuxit genom flera förvärv i både Sverige och Danmark. Tillväxten ställer krav på att snabbt kunna anpassa organisation och bemanning. I Danmark har vi under 2019 haft fokus på att sätta roller och organisationsstruktur. Idag arbetar vi likvärdigt med introduktion och kultur på båda sidor sundet.

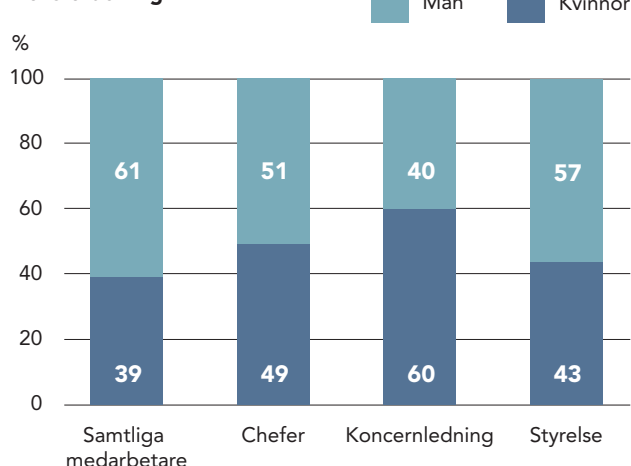
Den kultur som kännetecknar Wihlborgs bygger på våra värdeord; handlingskraft, ärlighet, kunskap och gemenskap. Dessa ord ligger som grund för allt vi gör och är något som sitter i väggarna, och i människorna, snarare än i formella dokument. Ramverket för vårt arbete och vårt förhållningssätt utgörs av vår uppförandekod, etiska riktlinjer och policys.

På Wihlborgs har samtliga roller breda ansvarsområden där man förväntas vara handlingskraftig, ta den hjälp man behöver för att lösa sina uppgifter och också ge hjälp till kollegor. Vi uppmuntrar till utveckling genom deltagande i tvärfunktionella grupper, nätverk och utvecklingsprojekt. Genom att dagligen prata om kunders förväntningar och koppla vår strategiska plan till varje arbetsgrupp får medarbetarna en förståelse för hur de kan bidra till helheten. Arbetet följs upp löpande genom möten och coaching.

Under 2019 har vi fortsatt att utveckla organisationen genom en rad strategiska rekryteringar och kompetensutveckling för olika yrkesgrupper. Vi har också utvecklat vårt arbetssätt, bland annat med ett nytt ärendehanteringssystem som ska ge bättre service till kunder och förenkla för våra medarbetare. Dessutom får vi strukturerad kunskap om det som sker i våra fastigheter.

Under året lanserade vi vår digitala kompetensportal; Wihlborgsakademien. Syftet med denna är dels att samla kompetens och lärande i en portal och dels att säkra ordning och reda avseende certifikat och kompetenskrav. Medarbetare får exempelvis en påminnelse om när certifikat för till exempel Bas U och Bas P går ut. Genom att portalen ger en översikt över kommande utbildningar underlättar vi också kontinuerligt lärande.

Könsfördelning





Wihlborgs har vuxit avsevärt i Danmark och här är personaltätheten större, främst eftersom vi i Danmark har egna medarbetare som sköter exempelvis restauranger, konferensverksamhet och grönytor.

Hälsa, miljö och säkerhet

För att vara en hållbar organisation behöver vi erbjuda en trygg, säker och hälsosam arbetsplats. I ett arbetsliv där tempot skruvas upp och där man kan vara uppkopplad dygnet runt behöver vi arbeta på nya sätt för att förebygga ohälsa.

Under 2019 var sjukfrånvaron 2,22 procent (2,35) i Sverige och 3,42 procent (2,98) i Danmark. Under 2019 hade vi 4 tillbud (5), 5 olycksfall/skada (5), 2 fall av sjukfrånvaro som följd av arbetsrelaterad sjukdom (2) och inga dödsfall (0). I våra byggprojekt är det entreprenörerna som ansvarar för arbetsmiljön, men som beställare vill vi göra allt vi kan för att byggarbetsplatserna ska vara säkra. Därför samlar vi in statistik från entreprenörerna som kan användas i det förebyggande arbetet (se Hållbarhetsbilaga 2019 på wihlborgs.se/hallbarhet).

Wihlborgs arbetsmiljögrupper i Sverige och Danmark har i uppdrag att arbeta med att stärka säkerhetstänkandet, minska risken för olyckor och ohälsa samt att ta initiativ till hälsofrämjande aktiviteter. Att arbeta med hälsa har blivit allt viktigare, både när det gäller fysisk aktivitet och återhämtning i vardagen. Därför erbjuds alla anställda hälsoundersökningar, friskvårdsbidrag och föreläsningar om hälsa. Vi har också Wihlborgs-klassikern som innehåller motionslopp och aktiviteter som både bidrar till gemenskap och ökar motivationen och medvetenheten kring hälsa och friskvård. Årets Wihlborgsklassiker innehöll aktiviteter i både Sverige och Danmark och en majoritet av medarbetarna deltog i någon av aktiviteterna som sträckte sig från stadsvandring till spinning, löpning och dans.

Jämställdhet och mångfald

För att vara en hållbar och attraktiv arbetsplats för alla krävs en inkluderande kultur med en mångfald när det gäller ålder, kön, etnicitet och sexuell läggning. Men för oss är frågan större än så. En del i vår hållbara affär handlar om att bidra till inkludering i samhället. Vi vill aktivt bidra till ett samhälle där fler kan få utbildning och jobb. Vi är också övertygade om att mångfald



För andra året i rad fanns Wihlborgs med på Great Place to Works lista över Sveriges bästa arbetsplatser. Ett tiotal medarbetare fick åka till galan i Stockholm och ta emot priset.

bland våra medarbetare kan hjälpa oss att bättre förstå våra kunder, men även stimulera kreativitet och långsiktigt säkra kompetens.

På Wihlborgs finns medarbetare i alla åldrar. Medelåldern i koncernen är 43 år.

Under 2019 utsågs fastighetsbranschen till Sveriges första jämställda bransch av stiftelsen Allbright. Wihlborgs har de senaste åren funnits med i toppskiktet på Allbrights Gröna Lista över de mest jämställda börsbolagen tack vare en jämn könsfördelning i styrelse, koncernledning och chefsgruppen som helhet.

I de yrkeskategorier som har en ojämn könsfördelning fortsätter vi att göra insatser för att hitta nya vägar. Exempelvis har vi under 2019 initierat ett traineeprogram för fastighetsvärdar, där en majoritet av medarbetarna traditionellt är män. Trainee-programmet startar i början av 2020 och målet är att säkra kompetensen långsiktigt, och dessutom stimulera fler kvinnor att söka sig till yrket. Av tre nya traineer är två kvinnor.

Ambitioner och mål framöver

Ett konkret exempel på aktiviteter som är planerade för 2020 är en fokuserad insats på kompetensutveckling för våra fastighetsvärdar. Genom praktiskt lärande i vardagen kan vi utveckla än bättre fastighetsdrift och stärka våra kundrelationer ytterligare. Vi kommer också att utbilda våra ledare och medarbetare i hållbar arbetsmiljö för att skapa ännu bättre förutsättningar för en hälsosam balans i yrkeslivet.

Under 2020 kommer vi fortsatt utveckla organisation, arbetsmiljö, samarbete och gemensamma arbets sätt. Det är genom att arbeta på bred front med dessa frågor som vår organisation blir hållbar över tid. Vår ambition är fortsatt att vi ska vara den bästa arbetsplatsen i branschen och att den stoltheten, gemenskapen och tilliten ska sprida sig även utanför vår egen organisation.

Mer information och statistik inom området Attraktiv arbetsgivare presenteras i Hållbarhetsbilaga 2019 som finns på wihlborgs.se/hallbarhet

Engagemang för region och samhälle

– som driver utvecklingen

En av grundbultarna i Wihlborgs strategier är att verka som en regionsbyggare. Att använda vår position som ledande fastighetsbolag till att vara en katalysator för hållbar samhällsutveckling. Detta sker dels direkt genom vår egen verksamhet där vi aktivt bidrar till stadsutveckling och bättre infrastruktur, dels via ett antal sponsringsaktiviteter och samarbetsavtal med andra samhällsaktörer.

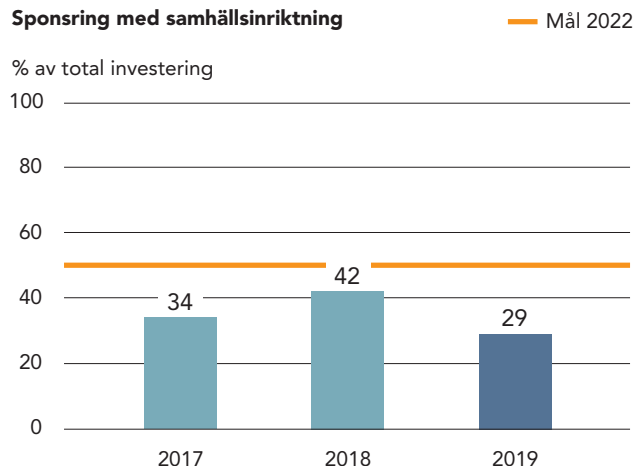
Att Wihlborgs är engagerade i regionen handlar om att vi som en stor aktör vill ta ett stort ansvar. Dessutom har många av våra intressenter uttryckt förväntningar om att vi bör vara delaktiga i att driva regionens utveckling. Vårt engagemang får regionen att växa och vara fortsatt attraktiv för näringslivet och för de företag som är våra hyresgäster. På så sätt kan man säga att våra satsningar gynnar samhället i stort och därmed även Wihlborgs.

I våra olika engagemang samarbetar vi med städer, ideella organisationer och andra verksamheter. Vi bidrar till de olika initiativen med ekonomiska bidrag, men också genom att dela med oss av vår kunskap och nätverk. När Wihlborgs medarbetare tar sig an styrelseuppdrag, eller agerar rådgivare och mentorer, kan vi bidra till att människor och organisationer växer. Erfarenheten visar att vårt engagemang oftast får bäst effekt vid långvariga samarbeten. Därför engagerar vi oss oftast över flera år så att vi kan skapa den kontinuitet som krävs för att nå uppsatta mål.

Fokus på samhällsengagemang

Som ett led i Wihlborgs ökade hållbarhetsfokus har vi under senare år valt att minska andelen traditionell sponsring, exempelvis av elitidrottsföreningar, och istället stödja initiativ med ett tydligt samhällsengagemang. Vi prioriterar initiativ inom områdena arbete, utbildning, inkludering, jämlikhet och regionsutveckling. Här strävar vi efter att ha en stor bredd bland initiativen, och vi ingår gärna partnerskap med näringsliv, universitet, frivilligorganisationer, myndigheter och kommuner för att med gemensamma krafter skapa positiv utveckling.

Sponsring med samhällsinriktning



Totalt stödjer Wihlborgs ett 50-tal initiativ inom ramarna för Engagemang för region och samhälle. Arbetet styrs av en sponsringspolicy som kontinuerligt utvärderas för att vara i fas med våra övergripande strategier. Under 2019 var 29 procent (42) av de investeringar vi gjorde i sponsringsaktiviteter direkt kopplade till socialt engagemang och andra former av samhällsengagemang. Att andelen sponsring med samhällsinriktning minskade under 2019 beror på att vi inom ramen för vårt mångåriga engagemang i tennisens Swedish Open i Båstad bidrog med en större summa som en engångsinsats för att möjliggöra fortsatt damtennis under tennisveckorna i Båstad under flera år framöver. Denna investering kategoriserar vi inte som samhällsinriktad sponsring.

Att vi inte längre sponsrar elitidrott i så stor omfattning innebär inte att idrotten försvunnit från våra engagemang. Idrotten fyller en viktig funktion för integrationen i samhället, inte minst för de unga, och det är därför fortsatt viktigt att stödja sociala projekt inom idrottsrörelsen. Vårt stöd till Malmö FF är numera inriktat på paraplyprojektet MFF i samhället, som bland annat driver karriärakademi, sommarfotboll och skolfotboll mot rasism. Vidare bidrar vi till Eos Cares som är en social verksamhet inom IK Eos i Lund. Här sitter Wihlborgs med i en styrgrupp som arbetar för att främja integration via föreningslivet. Vi stödjer också Boost by FC Rosengård som syftar till att hjälpa unga att komma in på arbetsmarknaden.



Under 2019 ingick Wihlborgs partnerskap med Eos Cares i Lund, basketklubben IK Eos integrationsprogram. Under året har programmet involverat över 2 000 deltagare i allt från nybörjarspel, språkträning i svenska och hemspråksundervisning i arabiska till utflykter i Lund med omnejd för att bryta isolering.



Hur påverkas våra hjärnor av den digitala förändringstakten och hur skapar vi en hälsosam och hållbar arbetsplats samtidigt som vi drar nytta av de digitala verktygen på ett smart sätt? Det var temat för Wihlborgs kontaktyta i november. I panelen fanns Anna Werntoft, Nordic Leader Digital Strategy & iX, IBM, Sandy Errestad, Head of Communications på Mapillary och Calle Rosengren, arbetslivsforskare vid Lunds universitet. Samtalet leddes av Wihlborgskollegorna Hans Andersson, affärsutvecklare och Anna Nambord, HR- och CSR-chef.

I kategorin utbildning stödjer vi organisationen Drivkraft i Malmö och Helsingborg som erbjuder mentorer till både elever och föräldrar och arrangerar läxhjälp. Det övergripande syftet är att ge alla samma möjligheter att lyckas i skolan.

Wihlborgs stödjer även uppbyggnaden av Funnys Äventyr i Malmö, ett kulturhus för barn som öppnar 2020 med syfte att få barn att upptäcka litteraturens värld. Genom att stimulera barnen till läsande lägger vi grunden till ökad kunskap och utveckling, vilket på sikt gynnar både dem själva och samhället. Bland de kulturprojekt vi stödjer kan nämnas Lund Comedy Festival och Skånes Dansteater, som också är hyresgäst hos oss. I Danmark är vi engagerade i en rad lokala mötesplatser där näringsliv och kommun samverkar, exempelvis företagsnätverket Team Herlev och Medborgerhuset Herlev.

För att gynna innovationsklimatet i regionen stödjer vi också Ideons verksamheter, Medeon, Media Evolution City samt nyföretagarcentrum och citysamverkan i våra städer. I Helsingborg är vi partner till stadsmässan H22 – A Smarter City. Denna stadsmässa går av stapeln under 5 veckor sommaren 2022 och syftar till att visa upp, testa och samarbeta kring nya tekniska lösningar för det hållbara och smarta samhället. I Danmark stöttar Wihlborgs Cphbusiness case competition – ett initiativ inom Copenhagen Business Academy som lyfter fram innovationskraften hos studenter.

Vi är också partner till ØresundsInstitutet, ett dansk-svenskt kunskapscentrum som bidrar till att samla in och sprida kunskap om utvecklingen i regionen. Detta partnerskap ger oss också tillgång till värdefull kunskap och statistik.

Diversity Index Award delar årligen ut ett pris till personer, företag eller organisationer som agerar för att stärka mångfald, tolerans och rättvisa. Vi stödjer detta initiativ, bland annat genom att bidra med kompetens i styrelsens advisory board. Vi är också partner till The Conference, ett årligen återkommande event med fokus på digital utveckling.

Under 2019 har vi inlett ett nytt samarbete som partner till Malmö stads Näringslivsgala, som syftar till att uppmärksamma det lokala näringslivet.

Wihlborgs kontaktyta

Wihlborgs Kontaktyta är vår egen plattform för samverkan och kunskapsutbyte. Här tar vi upp aktuella ämnen och bjuder in kunder, samarbetspartners och beslutsfattare för att tillsammans diskutera frågor som berör våra respektive verksamheter. Plattformen och formatet har förutsättningar för nära och personliga samtal, och är en mötesplats där målet är att möjliggöra nya kontakter, utbyten och affärsrelationer. Hösten 2019 var temat Den digitala arbetsplatsen där diskussionen handlade om hur man skapar en hälsosam och hållbar arbetsplats samtidigt som man drar nytta av de digitala verktygen.

“Wihlborgs kontaktyta gav mig nya kontakter”

71%

Källa: Utvärdering av Wihlborgs kontaktyta, nov 2019

Lokala investeringar och inköp

Lokal verksamhet och närvaro är en integrerad del i Wihlborgs strategier, eftersom vår verksamhet uteslutande är koncentrerad till Öresundsregionen. För att stödja utvecklingen av det lokala näringslivet och skapa arbetstillfällen här prioriterar vi att göra inköp av leverantörer som är etablerade i regionen. Vidare är minskade transporter en positiv miljöeffekt som vår lokala inköpsstrategi kan bidra till. Wihlborgs har 483 ramavtal fördelade på 364 olika leverantörer, varav 97 procent är lokala. Läs mer om hur vi arbetar med inköp på sid 63–65.

Ambitioner och mål framöver

Wihlborgs är en stark aktör i Öresundsregionen och kommer även framöver att använda positionen för att bidra till samhällsutvecklingen. Vårt engagemang gynnar det lokala näringslivet, samhället på båda sidor Öresund och inte minst oss själva som företag. Vi kommer att fortsätta rikta om vårt stöd till initiativ av samhällsinriktad karaktär, tills vi nått målet om 50 procent. Därefter kommer vi att utvärdera om målet ska höjas ytterligare. I Sverige har vi arbetat systematiskt med dessa frågor under en längre tid och under 2020 är ambitionen att även i Danmark förtydliga och prioritera engagemang som ligger i linje med målet. För att kunna utvärdera våra insatser på ett relevant sätt arbetar vi också på att hitta rätt verktyg för att mäta resultaten av våra insatser, ett arbete som sker i samverkan med några av de organisationer vi stödjer. Arbetet med lokala leverantörer är fortsatt viktigt för oss och vår ambition är att behålla den höga andelen lokala leverantörer.

Mer information inom området Engagemang för region och samhälle presenteras i Hållbarhetsbilaga 2019 som finns på wihlborgs.se/hallbarhet samt i beskrivningen av respektive stad, sid 31–53.



Ekonomisk redovisning

Rum för mer – gemenskap

Att lägga ihop ett och ett är ingen konst. Det verkligt svåra är att skapa sammanhang där helheten blir större än summan av delarna. Där de värden som går in växer och korsbefruktar varandra, och sedan kommer ut mångdubbelt större. Detta handlar vare sig om magi eller falsk matematik, utan om att ta tillvara människans inneboende kraft. Att skapa rum för mer gemenskap och kunskapsutbyte. På Wihlborgs uppmuntrar vi relationsbyggande, handlingskraft och entreprenörskap. Vi vet att detta är viktiga förutsättningar för att skapa resultat utöver det förväntade.

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Wihlborgs Fastigheter AB (publ), org nr 556367-0230, får härmed avge redovisning för koncernen och moderbolaget för 2019.

Året som gått

Verksamheten

Wihlborgs är ett fastighetsbolag med verksamheten koncentrerad till Öresundsregionen. Fastighetsbeståndet består av 312 (310) kommersiella fastigheter i främst Malmö, Helsingborg, Lund och Köpenhamn med ett redovisat värde på balansdagen om 45 519 Mkr (42 146). Det totala hyresvärdet exklusive projekt och mark per 1 januari 2020 uppgick till 3 288 Mkr (2 973) och de motsvarande kontrakterade hyresintäkterna på årsbasis var 3 057 Mkr (2 792). Detta ger en ekonomisk uthyrningsgrad, exklusive projekt och mark, om 93 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/marknad, HR/CSR, inköp, miljö och affärsutveckling. Dessa funktioner driver koncerngemensam utveckling och stöttar förvaltningen samt projektavdelningen med funktionell expertis. Huvudkontoret finns i fastigheten Gängtappen 1 i Dockanområdet, vilken den 1 december 2019 såldes till Läns hem Skåne. Därutöver finns lokalkontor i Helsingborg, Lund och Köpenhamn. Antalet heltidstjänster uppgick vid årsskiftet till 221, jämfört med 187 förra årsskiftet och medelåldern har sjunkit från 44 till 43 år. Se sid 70–71 för beskrivning av arbetsplatskulturen på Wihlborgs.

Resultat

Under 2019 ökade koncernens hyresintäkter med 11 procent till 2 983 Mkr (2 684). Fastighetsförvärv och försäljningar har netto bidragit med 129 Mkr till ökningen av intäkterna, dessutom har en starkare dansk krona bidragit till en ökning av intäkterna med 17 Mkr. Övrig ökning förklaras av färdigställda projekt, positiv nettouthyrning samt indexeringar i kontrakt. Hyresintäkterna i lika bestånd har ökat med 3,2 procent sedan förra årsskiftet. Efterfrågan på lokaler har varit fortsatt hög även under 2019 vilket lett till en stark nettouthyrning för helåret uppgående till 95 Mkr (85). De totala fastighetskostnaderna uppgick till 843 Mkr jämfört med 743 Mkr föregående år. Av ökningen på 100 Mkr är knappt hälften, 48 Mkr, hänförlig till ökade driftskostnader, främst till följd av fastighetsförvärv samt färdigställda projekt, därutöver avser 44 Mkr ökad fastighetsskatt till följd av ökade taxeringsvärden efter den allmänna fastighetstaxering som skett under 2019. Driftsöverskottet ökade med 199 Mkr till 2 140 Mkr (1 941). Överskottsgraden uppgick oförändrat till 72 procent.

Ränteintäkterna uppgick till 14 Mkr (12). Räntekostnaderna, inklusive realiserade effekter av räntedrivat, och från och med 1 januari 2019 även inkluderat tomträttsavgälder, uppgick till 341 Mkr (482). De minskade räntekostnaderna är främst en effekt av den omstrukturerad av koncernens räntederivatportfölj som genomfördes under fjärde kvartalet 2018. Räntekostnader hänförliga till räntederivat uppgick till 60 Mkr (272). Den genomsnittliga räntan, inklusive kostnad för räntederivat samt kreditavtal, uppgick vid årsskiftet till 1,28 procent (1,40). Under året har andelarna i Fastighets AB ML4 klassificerats om från andelar i andra bolag till andelar i joint ventures, vilket har inneburit en resultat effekt på 34 Mkr.

Värdeökningen i fastighetsbeståndet uppgick under året till 1 479 Mkr (1 312). Nästan hälften av värdeökningen kommer från projektutveckling. Därutöver har ett ökat driftnetto och sänkta avkastningskrav i ungefär lika stor utsträckning bidragit till värdeökningen.

Värdeförändringen på derivat var positiv under året och uppgick till 13 Mkr (37), varav –55 Mkr (37) är hänförliga till räntederivat och 68 Mkr (0) till andra finansiella poster. Värderingen av räntederivat 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 1 684 Mkr jämfört med 1 489 Mkr föregående år, vilket främst beror på ökat driftöverskott samt lägre räntekostnader. Under året har såväl transaktionsvolymen som investeringsvolymen i befintliga fastigheter slagit rekord, totalt sett har kassaflödet från investeringsverksamheten uppgått till -1 784 Mkr (-1 986 Mkr). Finansieringen av investeringar och förvärv sker till viss del via lån och under året har låneskulden ökat med 774 Mkr (1 896). Aktieägarna har erhållit 576 Mkr (480) i utdelning under 2019. Totalt kassaflöde för koncernen uppgick under året till 97 Mkr (4).

Koncernens eget kapital ökade med 2 357 Mkr till 17 887 Mkr, vilket gav en soliditet vid årets slut om 38,4 procent (36,3). De räntebärande skulderna uppgick vid årets slut till 23 628 Mkr (22 814) vilket innebär en belåningsgrad om 51,9 procent (54,1). Samtliga av koncernens finansiella mål (avkastning på eget kapital, soliditet, räntetäckningsgrad samt belåningsgrad) var uppfyllda vid utgången av 2019.

Förvärv och försäljningar av fastigheter och dotterbolag

Under året förvärvades totalt 8 fastigheter (10), varav två projektfastigheter, för totalt 2 881 Mkr (900). Tre av förvärven skedde i Helsingborg, två vardera i Lund och Köpenhamn samt ett i Malmö. Två av förvärven skedde via bolag. 6 fastigheter (6) har avyttrats för 2 764 Mkr (195). 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 2019 har varit ett intensivt år även när det gäller projekt. Under året har 1 659 Mkr (1 239) investerats i befintliga fastigheter. Beslutade investeringar i pågående projekt uppgick vid årsskiftet till 1 585 Mkr (2 295), varav 640 Mkr (1 083) var investerade vid årsskiftet. Under året har två kontorsfastigheter färdigstälts vid Hyllie station i Malmö, Gimle 1 och Bure 2. Därutöver har ytterligare fyra större ombyggnationer åt nya och befintliga hyresgäster genomförts på fastigheterna Kranen 2, Elefanten 40, Stenshuvud 3 samt Boplatsen 3. Även i Lund har två nya fastigheter blivit klara under året, Raffinaderiet 5 i centrala Lund samt kontor och butik på Diabasen 1. I Helsingborg har ombyggnation av tingsrätten slutförts och i Köpenhamn har Abildager 8-14 samt Mileparken 22 genomgått större renoveringar. Vid årsskiftet fanns sex större pågående projekt varav fem avser nybyggnationer och det sjätte ombyggnationen av Helsingborg C. Se sid 54–59 för ytterligare beskrivning av projekten ovan samt framtida projekt.

Moderbolaget

Moderbolaget innehar inga egna fastigheter utan hanterar frågor kring aktiemarknaden och koncerngemensamma funktioner för administration, förvaltning och finans. Omsättningen uppgående till 192 Mkr (162) avser främst försäljning av tjänster

till andra bolag inom koncernen. Årets resultat uppgick till 1 909 Mkr (1 220). Det förbättrade resultatet beror på ökat resultat från andelar i koncernföretag, lägre räntekostnader samt erhållna koncernbidrag. Moderbolaget har under året investerat 972 Mkr (830) i dotterbolagsaktier inklusive aktieägartillskott.

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. 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 58,4 miljoner (61,8) Wihlborgsaktier på Nasdaq Stockholm till ett värde av totalt 8,2 Mdkr (6,3) motsvarande 235 000 aktier (247 000) per dag. Det innebär en omsättningshastighet om 38 procent (40) av antalet utestående aktier. Se sid 21 för en sammanställning av de största ägarna per den 31 december 2019.

Börsvärdet per den 31 december 2019 uppgick till 26,5 Mdkr, jämfört med 15,7 Mdkr föregående år. Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV) uppgick till 140,20 kr (122,64) per årsskiftet. Börskursen uppgick vid samma tidpunkt till 172,50 kr (102,40).

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 2019 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 40 procent (43). De tio största ägarna i Wihlborgs vid årets slut ägde 33,6 procent (30,5) av de registrerade aktierna. Antalet aktieägare vid årsskiftet uppgick till cirka 27 000 (24 000).

Vinstandelstiftelse

Anställdas aktieinnehav via Wihlborgs Vinstandelstiftelse uppgick till 554 824 aktier (559 724) per den 31 december 2019.

Hållbarhetsrapportering

Wihlborgs års- och hållbarhetsredovisning med tillhörande Hållbarhetsbilaga 2019 utgör Wihlborgs hållbarhetsredovisning för 2019 enligt GRI Standards nivå Core. På sid 134 finns ett index som visar var hållbarhetsupplysningar i enlighet med Årsredovisningslagen återfinns. Hållbarhetsbilagan finns publicerad på wihlborgs.se/hallbarhet.

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 2019 omvaldes såväl styrelseordförande Anders Jarl som övriga sex styrelseledamöter. Ingen styrelseledamot har rätt till ersättning vid upphörande av uppdraget. I not 6 framgår ersättningen till styrelsen för 2019.

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 2019 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 6 för belopp avseende ersättningar 2019.

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 2018.

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

Styrelsens förslag till årsstämman för riktlinjer 2020 är desamma som för 2019.

Utsikter inför 2020

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 2020.

Förslag till vinst-disposition m m

Till årsstämmans förfogande finns i moderbolaget följande vinstmedel:

Balanserat resultat	3 839 845 479
Årets resultat	1 908 658 537
Summa, kr	5 748 504 015

Styrelsen föreslår att vinsten disponeras enligt följande:

Till aktieägarna utdelas 4,50 kr per aktie	691 710 552
I ny räkning balanseras	5 056 793 463
Summa, kr	5 748 504 015

Wihlborgs har registrerat 153 713 456 aktier. Om antalet utestående aktier ändras innan avstämningsdagen kommer utdelningsbeloppet om 691 710 552 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 aktieutdelningen.

Styrelsen finner även att den föreslagna utdelningen till aktieägarna är försvarlig med hänsyn till de parametrar som anges i 17 kap 3 § andra och tredje styckena i aktiebolagslagen; verksamhetens art, omfattning och risker samt konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Verksamhetens art, omfattning och risker

Styrelsens bedömning är att bolagets och koncernens eget kapital även efter den föreslagna utdelningen är tillräckligt stort för att kunna ta vara på framtida affärsmöjligheter och kunna fullgöra sina förpliktelser. Styrelsen beaktar i sammanhanget bland annat bolagets och koncernens soliditet, investeringsplaner och konjunkturen.

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 3,9 procent av koncernens och 11,6 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 13 Mkr (37).

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 vägledning i det dagliga arbetet. I många fall kan risker och osäkerheter även ses som möjligheter.

Den riskvärdering som koncernledningen gjort under 2019 har bland annat inneburit att beskrivningen av de operativa riskerna kompletterats och förtydligats.

I följande avsnitt beskrivs de risker och osäkerhetsfaktorer som bedöms som mest väsentliga för Wihlborgs. I Hållbarhetsbilaga 2019 (wihlborgs.se/hallbarhet) finns beskrivning av ytterligare hållbarhetsrelaterade risker.

Hyresintäkter

Hyresintäkterna är avgörande för kassaflödet för den löpande verksamheten, och har stor påverkan på såväl resultat och nyckeltal som värderingen av fastigheterna. 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 konjunkturnedgång 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 är mellan tre och fem år innebär förändringar i marknadshyror inte någon omedelbar effekt på hyresintäkterna. I Wihlborgs hyresavtal med löptid tre år och längre finns i de flesta fall indexklausuler som innebär årliga hyresjusteringar baserat antingen på förändringar i konsumentprisindex eller 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 2019 har ökat med 3,2 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 (3,8). I nedanstående tabell visas avtalstidens slut för lokalhyreskontrakten.

Lokalhyreskontraktens löptider

	Antal avtal	Mkr	Andel, %
2020	1 025	619	21
2021	530	467	16
2022	466	506	17
2023	610	391	13
2024	119	269	9
2025	50	219	7
>2025	104	495	17
Summa	2 904	2 967	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. Produktionen av nya kontorsytor är 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, främst i anslutning till centralstationen och utefter spårvägen som tas i bruk 2020.

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 viktig för att fortsätta växa.

Utfall

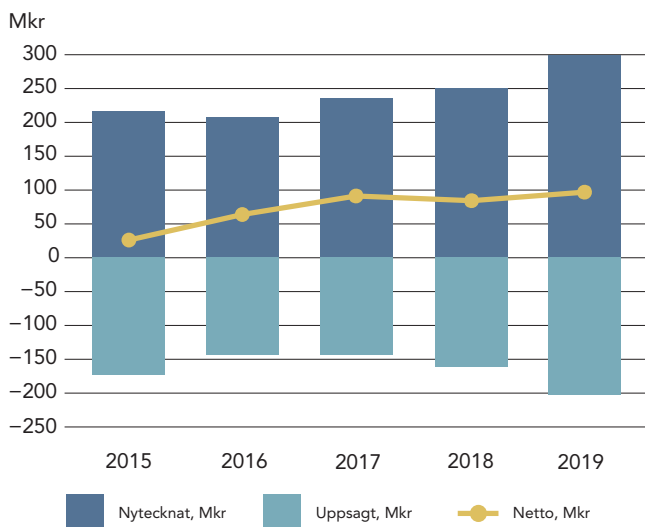
Även 2019 redovisas en rekordhög nettouthyrning, se diagram nedan. Fördelat på region visar alla utom Lund positiv nettouthyrning och aktiviteten på marknaden bedöms fortsatt hög. Vakansen i kronor uppgick under 2019 till 261 Mkr. Per den 1 januari 2020 uppgick vakanserna exklusive projekt och mark till 231 Mkr på årsbasis och uthyrningsgraden var vid samma tidpunkt 93 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 och kassaflöde som fastighetsvärdering. I de flesta fall krävs dessutom större eller mindre anpassningar av lokalerna innan en ny hyresgäst flyttar in.

Nettouthyrning



Riskhantering

Genom en bred kontraktsstock med hyresgäster 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 2 900 lokalhyresavtal fördelat på kontor, butik, logistik/produktion, utbildning/vård samt hotell. De tio största hyresgästerna står för 20 procent (21) av hyresintäkterna per 1 januari 2020. 21 procent (21) av intäkterna vid samma tillfälle kommer från kommuner, landsting och myndigheter. Kundförlusterna för 2019 uppgick till 0,2 procent (0,2) av de totala intäkterna, vilket motsvarar 7 Mkr (6).

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 antogs en ny finanspolicy av styrelsen. 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. Se not 2 för ytterligare beskrivning av Wihlborgs finansiella riskhantering.

Utfall

I fjärde kvartalet 2018 gjordes en omstrukturering av koncernens ränteriskhantering. I samband med detta ingicks nya räntederivat som lett till lägre räntekostnader 2019 jämfört med tidigare år. Den genomsnittliga räntan, inklusive kostnad för kreditavtal och effekten av räntederivat, uppgick vid årsskiftet till 1,28 procent (1,40). 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 (3,5) vid årsskiftet. Värdeförändringen på Wihlborgs derivat har påverkat resultatet positivt med 13 Mkr (37).

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 och risken, för detta ökar om det löpande underhållet är eftersatt. Klimatförändringar ökar risken för storm- och vattenskadorna 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 dessa 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 egenutvecklat system kopplat till såväl hyres- som ekonomisystem.

Utfall

Fastighetskostnaderna ökade med 100 Mkr jämfört med föregående år. Av ökningen avser 48 Mkr driftskostnader som främst är hänförlig till ökat bestånd och 44 Mkr avser fastighetsskatt till följd av ökade taxeringsvärden efter den allmänna fastighetstaxeringen som genomfördes 2019.

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	+/-33
Hysesintäkter	+/-1 %	+/-30
Fastighetskostnader	+/-1 %	+/-8
Marknadsränta	+/-1 %-enhet	-66/+35

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 2019 uppgick till 1 479 Mkr (1 312) varav ungefär hälften är hänförlig till projektutvecklingen och resterande del till lika delar ökat driftnetto och sänkta avkastningskrav för förvaltningsfastigheterna.

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

Känslighetsanalys värdeförändring fastigheter

	-10 %	-5 %	0	5 %	10 %
Resultat före skatt, Mkr	-1 285	991	3 267	5 543	7 819
Soliditet, %	34,1	36,4	38,4	40,3	42,0
Belåningsgrad fastigheter, %	57,7	54,6	51,9	49,4	47,2

Projekt och förvärv

PROJEKTUTVECKLING

Beskrivning av risk

Wihlborgs har som mål att fortsätta växa, vilket kräver investeringar i såväl nya som befintliga fastigheter. Det finns en risk för att ny-, till- eller ombyggnadsprojekt blir dyrare än beräknat, inte är uthyr vid färdigställandet eller blir försenade. Om detta sker påverkas såväl värdering som kassaflöde negativt. Om investeringsobjekten är få och inte anses lönsamma kan tillväxten hämmas.

Riskhantering

Vid alla nyförvärv görs kalkyler för beräknad kostnad och avkastning vilka godkänns enligt fastställda interna rutiner. Projekt över 10 Mkr godkänns av styrelsen. I de egna projekten, som drivs av egna erfarna projektledare, begränsas riskerna för kostnadsökningar dels i avtal gentemot entreprenörer, dels genom regelbunden uppföljning internt mot budget för att upptäcka och hantera eventuella avvikelser i tid. Genom att vara engagerade i våra delmarknader, och därmed delaktiga i att utveckla nya områden, skapar vi möjligheter för tillväxt.

Utfall

Wihlborgs projektavdelning har aldrig haft så mycket att göra som under 2019. Under året investerades 1 659 Mkr (1 239) i befintliga fastigheter och av värdeökningen i fastighetsportföljen står projektutvecklingen för 618 Mkr (243). Vid årsskiftet fanns beslutade investeringar i pågående projekt om 1 585 Mkr, varav 640 Mkr var investerade vid slutet av perioden. För mer information kring projekten se sid 54–59.

FÖRVÄRV

Beskrivning av risk

Wihlborgs har som mål att fortsätta växa, vilket bland annat kan ske genom förvärv av 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.

Riskhantering

Vid alla nyförvärv görs kalkyler för beräknad kostnad och avkastning vilka godkänns enligt fastställda interna rutiner. Vid förvärv av fastigheter/bolag begränsas riskerna genom att due diligence genomförs med hjälp av personer såväl internt som externt med relevant kompetens.

Utfall

Under 2019 har åtta fastigheter, varav två projektfastigheter, förvärvats. I såväl projektfastigheterna som övriga förvärv finns utvecklingspotential under kommande år. För mer information kring förvärvade fastigheter se sidan 29.

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.

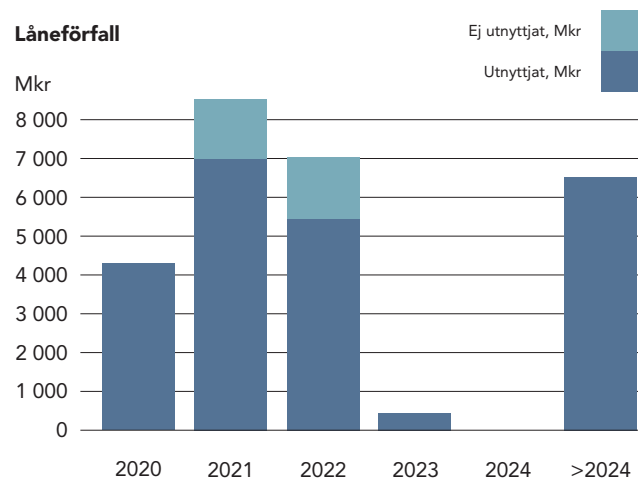
Riskhantering

Finanspolicyn godkänns av styrelsen årligen. Finanspolicyn definierar målsättning samt anger riktlinjer och risklimiterna för finansverksamheten, såsom organisation och ansvarsfördelning, riktlinjer och risklimiterna 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 tre huvudsakliga kreditgivare vars andel av den 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 51,9 procent (54,1) och det fanns nio huvudsakliga kreditgivare, varav den största motsvarar 16 procent (19) 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) uppgår till 24 procent (23) procent och resterande 76 procent (77) avser banklån. Lånens förfallotider samt outnyttjat låneutrymme framgår av diagrammet nedan. För redovisning av andel kortfristiga räntebärande skulder i finansiella rapporterna, se not 26.

Låneförfall



Operativa risker

RUTINER OCH REGELEFTERLEVNAD

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.

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 operativa riskerna. Samtliga medarbetare genomgår regelbundet utbildningar för att bibehålla och utveckla sin kompetens inom relevanta områden.

Utfall

Under 2019 har en genomgång gjorts av leverantörsfaktureringen och arbetet med att genomföra de förbättringar och effektiviseringar som beslutats har påbörjats. Dessutom har upphandling av nytt fakturahanteringssystem inletts i slutet av året.

ETIK OCH ANTIKORRUPTION

Beskrivning av risk

Risk för oetiskt agerande finns såväl i Wihlborgs egen verksamhet som i leverantörsrelationerna. Korruptionsrisk finns främst i affärsenheterna projekt/utveckling och förvaltning samt den centrala inköpsfunktionen då de relativt sett är mest exponerade på grund av att de köper in varor och tjänster till Wihlborgs verksamhet.

Riskhantering

Wihlborgs koncernledning värderar årligen korruptionsrisken i verksamheten. Systematiska upphandlingsprocesser med flera personer involverade ökar transparensen och minskar risken för individuell påverkan. Ramavtalsleverantörer förbinder sig att följa Wihlborgs etiska riktlinjer liksom leverantörerna i projektupphandlingar. Alla nyanställda genomgår en utbildning i affärsetik. Misstankar om korruption och liknande missförhållanden kan anmälas via Wihlborgs whistleblower-funktion.

Utfall

Wihlborgs arbete med etik och antikorrupcion beskrivs på sidan 63–65 och i Hållbarhetsbilaga 2019 (wihlborgs.se/hallbarhet). I hållbarhetsbilagan finns också en mer utförlig riskbeskrivning.

INFORMATION- OCH IT-SÄKERHET

Beskrivning av risk

Tillgången till information och fungerande IS/IT-system är central i hela Wihlborgs verksamhet, såväl affärsverksamhet och drift av

fastigheter som rapportering för att uppfylla regel- och lagkrav. Förlust av kritisk information, störningar eller intrång i IS/IT-system och informationsläckage är risker som kan innebära både ekonomiska förluster och skadat förtroende för bolaget.

Beskrivning av risk

Wihlborgs arbetar löpande med att säkerställa att vi har en hög säkerhet i de olika IS-/IT-systemen. Både det tekniska och det mänskliga perspektivet är viktigt. Genom att löpande informera och utbilda våra medarbetare i beteenden och informationshantering samt uppmana dem vara uppmärksamma minimerar vi riskerna för intrång och exponering av affärskritisk data.

Utfall

Under 2019 har få incidenter avseende informations- och IT-säkerhet inträffat. Vi har haft en stabil IT-drift och inte utsatts för några IT-intrång eller skadlig kod. Vi har som många andra blivit utsatta för bedrägeriförsök via e-post men dessa har stoppats genom uppmärksamma användare, snabbt agerande och snabb kommunikation till användarna. Några fall av försök till kontokapning som är kopplade till användarbeteende har skett, men dessa upptäcktes och hanterades innan någon skada skett.

LEVERANTÖRSRISK

Beskrivning av risk

I leverantörskedjan finns risk för olyckor på arbetsplatser, brister i arbetsmiljö, etik, kvalitet och kränkning av mänskliga rättigheter när det gäller exempelvis löner och andra arbetsvillkor. Dessa risker finns både vid arbete på Wihlborgs uppdrag och vid tillverkning av material och byggvaror/artiklar. Det finns också risk för oönskad miljö- och hälsopåverkan från material som köps in av entreprenörer och underleverantörer. Dessa risker medför i sin tur risk för negativ inverkan på egen personal eller hyresgäster. Indirekt påverkas också vårt varumärke negativt om vi anlitar en leverantör som inte agerar på ett affärs- mässigt och ansvarsfullt sätt. Om en leverantör inte kan fullgöra sina leveranser finns risk för ekonomiska förluster eller ökade kostnader för Wihlborgs samt negativ påverkan på kvaliteten i vår service gentemot hyresgäster.

Riskhantering

I de ramavtal som tecknas specificeras våra krav på leverantörerna bland annat när det gäller miljö och arbetsmiljö. De ska exempelvis verka för minsta möjliga miljöpåverkan och välja de tjänster och produkter som är bäst utifrån miljösynpunkt. I avtalet specificeras också att entreprenören har ansvar för sina anställdas och sina underentreprenörens anställdas arbetsmiljö och att de ska följa Wihlborgs arbetsmiljöplan. För att minimera risken för brott mot mänskliga rättigheter ställer vi också krav på att leverantörerna ska ha kollektivavtal för sina anställda. Vid tecknande av avtal görs också en noggrann kontroll av leverantörens ekonomiska stabilitet. Samtidigt genomförs en granskning av leverantörer med fler än anställda mot Wihlborgs uppförandekod inom miljö, kvalitet, arbetsmiljö och etik.

Vår policy är att ramavtalsleverantörer alltid ska anlitas i första hand, vilket minskar leverantörsrisken då ramavtalen ställer tydliga krav på leverantörerna.

Utfall

Wihlborgs arbete med inköp och leverantörer beskrivs på sidan 63–65 och i Hållbarhetsbilaga 2019 (wihlborgs.se/hallbarhet). I hållbarhetsbilagan finns också en mer utförlig riskbeskrivning.

Miljö/klimat

Beskrivning av risk

Miljö- och klimatrisker kopplade till Wihlborgs verksamhet kan omfatta såväl negativ påverkan på miljö och klimat från vår verksamhet som ekonomiska och andra konsekvenser för Wihlborgs beroende på faktorer inom miljö- och klimatområdet.

Successiva klimatförändringar, exempelvis intensivare skyfall, ökade grundvattennivåer eller fler kraftiga stormar, innebär risk för ökade kostnader för fukt- och skadereglering och missnöjda hyresgäster på grund av brister i lokalerna. Varmare temperaturer innebär risk för ökade kostnader för kyla i lokaler och för hantering av mögel- och fuktskador. Långsiktigt finns det också risk för ökade investeringskostnader för att förebygga skador på grund av klimatförändringar.

Vår verksamhet påverkar miljö och klimat, exempelvis genom utsläpp från våra fastigheter och från inköpta varor och tjänster. Att inte arbeta med att minska denna påverkan innebär risk för lagbrott, minskad efterfrågan från hyresgäster, bristande förtroende och negativ inverkan på vårt varumärke. Detta i sin tur kan göra det svårare att attrahera investeringskapital. På sikt kan utökade miljöskatter införas för koldioxidutsläpp, vilket kan påverka vår lönsamhet om inte utsläppsnivåerna systematiskt minimeras.

Miljörisiker finns också i leverantörskedjan, se vidare under Leverantörsrisk. Fördjupande information om miljörisiker finns i Hållbarhetsbilaga 2019 på wihlborgs.se/hallbarhet.

Riskhantering

Wihlborgs arbetar proaktivt för att minska negativ miljö- och klimatpåverkan med utgångspunkt i FN Global Compacts principer samt Wihlborgs etiska riktlinjer och miljöpolicy. Under året har vi utvecklat vår affärsstrategi för långsiktig hållbar tillväxt. En delstrategi är att vi ska integrera miljömässig hållbarhet, social hållbarhet och bolagsstyrning (ESG) i affären. Som ett led i detta har beslut tagits om att stärka organisationen med en ESG-controller vars roll inkluderar samordning och uppföljning av miljö- och klimatrisker.

I interna analyser och riskbedömningar belyses hur vi minskar våra miljö- och klimatutsläpp – både direkta och indirekta – men också hur ett förändrat klimat och väder påverkar vårt hyresgästerbudande, finanser och våra tillgångar d.v.s. fastigheterna. Under året har vi genomfört en utredning av hur vi kan tillämpa ramverket Task Force on Climate-related Financial Disclosures (TCFD) för att framgent anpassa vårt arbetssätt.

Ett miljöledningssystem styr det interna miljöarbetet och tydliga miljömål finns uppsatta. En lagbevakningstjänst används för kontroll och uppdatering mot gällande miljölagstiftning. En miljöaspekt- och risklista med åtgärdsplan utvärderas av koncernledningen på årsbasis. Klimatutsläpp till luft från olika påverkande gaser är ett av våra mest prioriterade områden, vilket påverkar

framtagna styrdokument och handlingsplaner. Under 2019 har vi haft fokus på klimatpåverkan från projektverksamheten – se vidare under Leverantörsrisk. samt i Hållbarhetsbilaga 2019 på wihlborgs.se/hallbarhet.

All nybyggnation och större ombyggnationer certifieras enligt Miljöbyggnad och en större andel av även det befintliga beståndet kommer att certifieras framöver. Gröna hyreskontrakt är standard för nya hyresgäster.

Utfall

Wihlborgs arbete inom miljö- och klimatområdet beskrivs på sidan 66–69 och i Hållbarhetsbilaga 2019 (wihlborgs.se/hallbarhet). I hållbarhetsbilagan finns också en mer utförlig riskbeskrivning.

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 2019 till 21,4 procent (22) i Sverige och 22 procent (22) Danmark.

Nya skatteregler för företagssektorn

Den 1 januari 2019 trädde nya skatteregler för företagssektorn i kraft, 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. Ränteavdragsbegränsningarna innebär inte en ökad betald skatt de närmaste åren för Wihlborgs.

Aktuell skatt

Wihlborgs aktuella skatt uppgick 2019 till 54 Mkr (39). 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 11 på sid 104 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 %, Logistik/Prod 4 %)
Markanläggning	5 %
Fastighetsinventarier	25 %
Mark	0 %

Avskrivningarna på byggnad och markanläggning beräknas på ackumulerat anskaffningsvärde och avskrivningarna på fastighetsinventarier på skattemässigt restvärde vid årets ingång justerat för årets investeringar och avyttringar. Vid nybyggnation utgör fastighetsinventarierna ofta en betydande del av investeringen. Från och med 2019 finns även möjlighet att göra primäravdrag, se tidigare avsnitt avseende nya skatteregler.

I Danmark sker fördelningen på följande avskrivningsklasser:

Byggnad	0–4 % (Kontor 0 %, Logistik/Prod 4 %)
Installationer	4 %
Fastighetsinventarier	25 %
Mark	0 %

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

Skattemässiga direktavdrag för mindre ombyggnationer

För hyresgästanpassningar, komponentbyten och mindre ombyggnationer medges omedelbart avdrag skattemässigt även om åtgärderna är värdehöjande och aktivering skett i redovisningen.

Försäljning av fastigheter via bolag

Vid försäljning av fastigheter via bolag är vinsten skattefri och eventuell förlust ej avdragsgill. Detta gäller aktier som är näringsbetingade.

Underskottsavdrag

De underskottsavdrag som har beaktats vid beräkning av uppskjuten skatt uppgår till 2 946 Mkr (3 169).

Fastighetsskatt

Fastighetsskatt betalas för nästan alla koncernens fastigheter. Skattefrihet gäller för specialbyggnader, till exempel kommunikationsbyggnad samt utbildnings- och vårdbyggnader. För övriga fastigheter beror skattesatsen på typ av byggnad och mark. För

kontorsfastigheter är skatten 1 procent av taxeringsvärdet och för industri och lager 0,5 procent. I Danmark varierar skattesatserna beroende på vilken kommun fastigheterna är belägna i. Erlagd fastighetsskatt uppgick för koncernen 2019 till 199 Mkr (155).

Mervärdesskatt

Fastigheter är undantagna från obligatorisk momsplikt. Om uthyrning av lokal sker till hyresgäst som stadigvarande bedriver momspliktig verksamhet, kan fastighetsägare frivilligt registrera sig för mervärdesskatt och på så sätt få avdrag för ingående moms på såväl driftskostnader som investering. För uthyrning till stat och kommun finns inget krav på momspliktig verksamhet. Inget avdrag kan ske av ingående mervärdesskatt avseende driftskostnader eller investeringar i lokaler som inte registrerats för frivillig skattskyldighet för moms. Ej avdragsgill ingående moms på driftskostnaderna uppgår för år 2019 till 8 Mkr (8), denna skatt redovisas som en driftskostnad i årsbokslutet. Ej avdragsgill ingående moms på investeringar uppgår för år 2019 till 4 Mkr (6) och redovisas som investering i fastighet.

Stämpelskatter

Vid omsättning av fastighet i Sverige utgår en stämpelskatt (lagfartsavgift) på 4,25 procent beräknat på det högsta av köpeskilling och taxeringsvärde. I Danmark är skatten 0,6 procent och beräknas på liknande sätt. Vid koncerninterna fastighetstransaktioner finns möjlighet att erhålla uppskov med stämpelskatten till dess fastigheten lämnar koncernen. Om fastigheter köps eller säljs via bolag (så kallad paketering) utgår ingen stämpelskatt. Under år 2019 erlades 1 Mkr (7) 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 2019 uppgick denna skatt till 47 Mkr (18).

Energiskatter

Wihlborgs köpte år 2019 energi för 193 Mkr (182) att användas i fastigheterna främst för uppvärmning, kyla, ventilation och belysning. Av detta belopp avser 29 Mkr (23) 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 2019 sammanlagt 342 Mkr (250) i olika slag av skatter, vilka beskrivits ovan och specificeras i tabellen nedan.

Specifikation betalda skatter (Mkr)	2019	2018
Inkomstskatt	54	39
Fastighetsskatt	199	155
Mervärdesskatt	12	14
Stämpelskatt	48	19
Energiskatt	29	23
Summa betalda skatter	342	250

Wihlborgs har, utöver betalda skatter, skulder avseende skatter vars betalning skjutits upp. Uppskjuten inkomstskatt uppgår till 3 582 Mkr (3 295) och stämpelskatt till 27 Mkr (30).

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 2019 till 45 519 Mkr (42 146), värdeökningen var 1 479 Mkr (1 312) under året.

För samtliga förändringsposter, se tabell nedan.

Förändring av fastigheternas redovisade värde 2019

Förändringspost	Koncernen totalt, Mkr
Redovisat värde 1 januari 2019	42 146
Förvärv	2 881
Investeringar	1 659
Avyttringar	-2 764
Värdeförändring	1 479
Valutaomräkningar	118
Redovisat värde 31 december 2019	45 519

Exklusive fastighetsadministration uppgår direktavkastningen för förvaltningsfastigheterna, exklusive projekt och mark, till 5,3 procent (5,4). Nedbrutet per fastighetskategori blir den 5,1 procent (5,2) för kontorsfastigheterna och 7,0 procent (6,7) för logistik- och produktionsfastigheterna.

Extern marknadsvärdering

Wihlborgs har vid värdetidpunkten 2019-12-31 låtit göra en extern värdering av hela fastighetsbeståndet, där de individuella marknadsvärdena bedömts. Det svenska beståndet har värderats av, utav Samhällsbyggarna auktoriserade värderare, på Malmöbyggen Fastighetsekonomi AB, medan det danska beståndet är värderat av Newsec Advisory A/S. Värderingen är utförd i enlighet med International Valuation Standards. Den gängse använda definitionen av marknadsvärde i Sverige är:

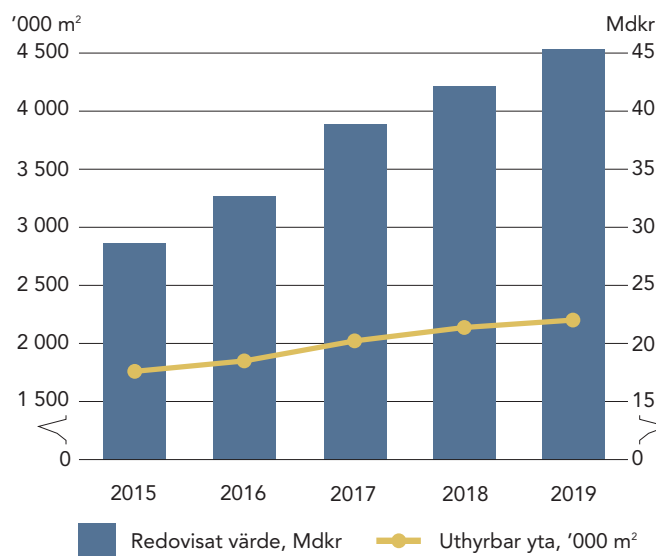
”Sannolikt pris vid försäljning på den allmänna fastighetsmarknaden”.

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

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

Som underlag för värderingarna har bl a använts kvalitetssäkrad kontrakts- och fastighetsrelaterad information från Wihlborgs, uppgifter som hämtats ur offentliga källor och relevant marknadsinformation. Samtliga bebyggda fastigheter har besiktigats under 2017–2019.

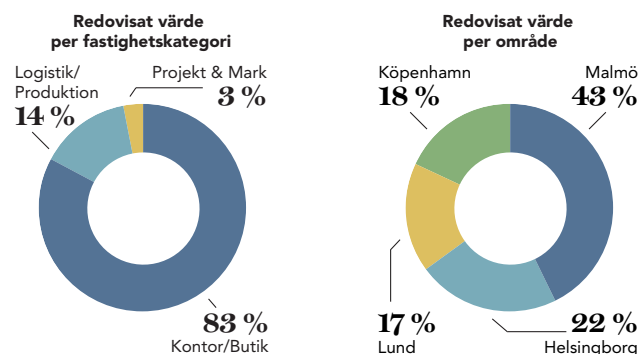
Förändring av fastigheternas redovisade värde samt uthyrbar yta 2015–2019



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 obebyggda fastigheter och förädlingsobjekt uppskattas ett nybyggnadsvärde i en framtida markanvändning, med beaktande av sanerings- och exploateringskostnader, baserat på gällande planföresättningar och prisnivåer för liknande försålda objekt.

Redovisat värde per fastighetskategori samt per område 2019



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	10,2
Marknadshyresnivå	-10	-9,9
Drift- och underhållskostnader	20	-5,8
Drift- och underhållskostnader	-20	5,9
Direktavkastning, restvärde	0,25	-3,6
Direktavkastning, restvärde	-0,25	4,1

Källa: Malmöbryggan 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, %	Direktavkastnings- krav för beräkning av restvärde, %
KONTOR/BUTIK		
Malmö Dockan	4,5–6,5	4,0–5,0
Malmö City Söder	4,5–6,7	4,0–5,5
Malmö City Norr	5,7–6,6	4,0–4,75
Malmö Yttre	6,5–8,4	5,0–7,0
Helsingborg Centrum		
Helsingborg Centrum	4,5–7,1	4,5–5,5
Norra Helsingborg	6,9–8,2	5,25–6,5
Södra Helsingborg	5,5–7,7	5,5–6,25
Lund Ideon		
Lund Ideon	4,5–6,6	4,5–5,0
Lund Centrum/Gastelyckan		
Lund Centrum/Gastelyckan	5,9–7,5	4,25–6,25
Köpenhamn		
Köpenhamn	–	5,25–8,0
LOGISTIK/PRODUKTION		
Malmö Yttre		
Malmö Yttre	6,5–8,2	5,5–7,0
Norra Helsingborg		
Norra Helsingborg	7,3–7,9	5,75–6,50
Södra Helsingborg		
Södra Helsingborg	7,0–8,1	6,25–6,75
Lund Centrum/Gastelyckan		
Lund Centrum/Gastelyckan	7,5–8,1	6,25–7,0
Köpenhamn		
Köpenhamn	–	6,0–8,0



Finansiella rapporter

RESULTAT OCH TOTALRESULTAT FÖR KONCERNEN

Belopp i Mkr	Not 1-3	2019	2018
Hysesintäkter	4	2 983	2 684
Fastighetskostnader	5-6	-843	-743
Driftsöverskott		2 140	1 941
Övriga intäkter		3	0
Central administration och marknadsföring	6-8	-75	-65
Ränteintäkter		14	12
Räntekostnader		-336	-482
Tomträttsavgäld		-5	-
Nedskrivning andelar i andra företag		0	-1
Andel i joint ventures resultat		34	1
Förvaltningsresultat		1 775	1 406
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	9	1 479	1 312
Värdeförändring derivat	10	13	964
Förtidsinlöst värdeförändring derivat	10	0	-927
Resultat före skatt		3 267	2 755
Aktuell skatt	11	-54	-39
Uppskjuten skatt	11	-290	-313
Årets resultat		2 923	2 403
Övrigt totalresultat	12		
Poster som kommer att återföras till årets resultat			
Årets omräkningsdifferenser vid omräkning av utländska verksamheter		41	105
Årets säkring valutarisk i utlandsverksamheten		-36	-102
Skatt hänförligt till poster som kan komma att återföras till årets resultat		5	12
Årets övrigt totalresultat		10	15
Årets totalresultat		2 933	2 418
Årets resultat hänförligt till:			
Moderbolagets aktieägare		2 933	2 403
Innehav utan bestämmande inflytande		-	-
Årets totalresultat hänförligt till:			
Moderbolagets aktieägare		2 933	2 418
Innehav utan bestämmande inflytande		-	-
DATA PER AKTIE (UTSPÄDNINGSEFFEKT FINNS EJ, DÅ INGA POTENTIELLA AKTIER FÖREKOMMER)			
Vinst per aktie, kr		19,02	15,63
Utdelning per aktie (2019, föreslagen utdelning)		4,50	3,75
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	2019	2018
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	13	45 519	42 146
Nyttjanderättstillgångar	14	169	–
Inventarier	15	33	19
Andelar i joint ventures	16	75	20
Fordringar hos joint ventures	17	200	–
Andra långfristiga värdepappersinnehav	18	0	21
Långfristiga fordringar	19	80	291
Summa anläggningstillgångar		46 076	42 497
Omsättningstillgångar			
Kundfordringar	20	63	12
Övriga fordringar		75	9
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	21	63	41
Likvida medel	22	280	183
Summa omsättningstillgångar		482	245
Summa tillgångar		46 558	42 742
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	23		
Aktiekapital		192	192
Övrigt tillskjutet kapital		2 178	2 178
Reserver	12	88	78
Balanserat resultat inklusive årets resultat		15 429	13 082
Eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare		17 887	15 530
Innehav utan bestämmande inflytande		–	–
Summa eget kapital		17 887	15 530
Långfristiga skulder			
Uppskjuten skatteskuld	24	3 582	3 295
Andra avsättningar	25	46	46
Långfristiga räntebärande skulder	26	22 558	19 584
Leasingskuld	14	164	–
Derivatinstrument	27	81	26
Förutbetald intäkt		14	14
Övrig långfristig skuld		9	7
Summa långfristiga skulder		26 454	22 972
Kortfristiga skulder			
Kortfristiga räntebärande skulder	26	1 070	3 230
Leasingskuld	14	10	–
Leverantörsskulder		292	273
Aktuella skatteskulder		53	24
Övriga skulder		241	258
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	28	551	455
Summa kortfristiga skulder		2 217	4 240
Summa eget kapital och skulder		46 558	42 742

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
	12, 23		hänförligt till moderbolagets aktieägare					
Eget kapital 1 januari 2018		192	2 178	63	11 159	13 592	-	13 592
Årets totalresultat								
Årets resultat		-	-	-	2 403	2 403	-	2 568
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
Årets totalresultat								
Årets resultat		-	-	-	2 923	2 923	-	2 923
Övrigt totalresultat		-	-	10	-	10	-	10
Årets totalresultat		-	-	10	2 923	2 933	-	2 933
Transaktioner med koncernens ägare								
Lämnad utdelning		-	-	-	-576	-576	-	-576
Summa transaktioner med koncernens ägare		-	-	-	-576	-576	-	-576
Eget kapital 31 december 2019		192	2 178	88	15 429	17 887	-	17 887

KASSAFLÖDEN FÖR KONCERNEN

Belopp i Mkr	Not	2019	2018
LÖPANDE VERKSAMHETEN			
Driftsöverskott		2 140	1 941
Övriga intäkter		3	0
Central administration		-75	-65
Ej kassflödespåverkande poster		12	4
Erhållen ränta		7	11
Erlagd ränta		-341	-500
Betald inkomstskatt		-25	-14
Kassaflöden före förändring av rörelsekapital		1 721	1 377
FÖRÄNDRING AV RÖRELSEKAPITAL			
Förändring av rörelsefordringar		-135	54
Förändring av rörelseskulder		98	58
Summa förändring av rörelsekapital		-37	112
Kassaflöde från den löpande verksamheten		1 684	1 489
INVESTERINGSVERKSAMHETEN			
Förvärv av fastigheter	13	-2 881	-900
Investeringar i befintliga fastigheter	13	-1 659	-1 239
Avyttring av fastigheter	13	2 764	195
Investeringar i inventarier		-19	-12
Förändring andra långfristiga fordringar		11	-30
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-1 784	-1 986
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN			
Lämnad utdelning		-576	-480
Upptagna lån	30	10 229	5 601
Amortering låneskulder	30	-9 455	-3 705
Ökning andra långfristiga skulder		-1	12
Förtidsinlösen derivat		-	-927
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		197	501
Förändring likvida medel		97	4
Likvida medel vid periodens början		183	179
Likvida medel vid periodens slut	22	280	183

RESULTATRÄKNING FÖR MODERBOLAGET

Belopp i Mkr	Not	2019	2018
	1-2		
Nettoomsättning	31	192	162
Rörelsekostnader	6, 8, 31	-195	-176
Rörelseresultat		-3	-14
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag	32	1 571	1 246
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar	33	256	399
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	34	-330	-586
Värdeförändring derivat	10	-55	964
Förtidsinlösen derivat	10	0	-927
Resultat efter finansiella poster		1 439	1 082
Bokslutsdispositioner	35	548	156
Resultat före skatt		1 987	1 238
Skatt på årets resultat	11	-78	-18
Årets resultat		1 909	1 220

RAPPORT ÖVER ÖVRIGT TOTALRESULTAT FÖR MODERBOLAGET

Årets resultat	1 909	1 220
Årets övrigt totalresultat	-	-
Årets totalresultat	1 909	1 220

BALANSRÄKNING FÖR MODERBOLAGET

Belopp i Mkr	Not	2019	2018
TILLGÅNGAR	1-2		
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Inventarier	15	11	13
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	36	9 591	9 860
Fordringar hos koncernföretag		13 399	12 008
Andelar i joint ventures	16	43	22
Fordringar hos joint ventures	17	217	17
Andra långfristiga värdepappersinnehav	18	0	21
Andra långfristiga fordringar	19	13	212
Uppskjuten skattefordran	37	203	280
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		23 466	22 420
Summa anläggningstillgångar		23 477	22 433
Omsättningstillgångar			
Kundfordringar		0	1
Övriga fordringar		8	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	21	23	9
Kassa och bank	22	116	1
<i>Summa omsättningstillgångar</i>		147	112
Summa tillgångar		23 624	22 444
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	23		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		192	192
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		3 840	3 196
Årets totalresultat		1 909	1 220
<i>Summa fritt eget kapital</i>		5 749	4 416
Summa eget kapital		5 941	4 608
Obeskattade reserver		0	
Avsättningar			
Avsättningar till pensioner	25	18	17
Långfristiga skulder			
Långfristiga räntebärande skulder	26	15 516	13 040
Skulder till koncernföretag		1 997	2 752
Derivatinstrument	27	81	26
Summa långfristiga skulder		17 594	15 818
Kortfristiga skulder			
Kortfristiga räntebärande skulder	26	–	1 933
Leverantörsskulder		7	11
Övriga skulder		9	6
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	28	55	51
Summa kortfristiga skulder		71	2 001
Summa eget kapital och skulder		23 624	22 444

FÖRÄNDRING I EGET KAPITAL FÖR MODERBOLAGET

Belopp i Mkr	Not	Aktiekapital	Bundna reserver	Fritt eget kapital	Summa eget kapital
	23				
Eget kapital 1 januari 2018		192	0	3 676	3 868
Lämnad utdelning		–	–	–480	–480
Årets resultat/Årets totalresultat		–	–	1 220	1 220
Eget kapital 31 december 2018		192	0	4 416	4 608
Eget kapital 1 januari 2019		192	0	4 416	4 608
Lämnad utdelning		–	–	–576	–576
Årets resultat/Årets totalresultat		–	–	1 909	1 909
Eget kapital 31 december 2019		192	0	5 749	5 941

KASSAFLÖDESANALYS FÖR MODERBOLAGET

Belopp i Mkr	Not	2019	2018
LÖPANDE VERKSAMHETEN			
Rörelseresultat		–3	–14
Avskrivningar		3	2
Erhållen ränta och utdelning		1 606	1 576
Erlagd ränta		–279	–505
Kassaflöden före förändring av rörelsekapital		1 327	1 059
FÖRÄNDRING AV RÖRELSEKAPITAL			
Förändring av rörelsefordringar		–21	8
Förändring av rörelseskulder		2	–1
Summa förändring av rörelsekapital		–19	7
Kassaflöde från den löpande verksamheten		1 308	1 066
INVESTERINGSVERKSAMHETEN			
Förvärv av anläggningstillgångar		–1	–10
Lämnade aktieägartillskott samt nyemissioner		–243	–397
Förvärv av andelar i koncernföretag		–729	–433
Försäljning andelar i koncernföretag		1 445	71
Ökning fordringar på koncernföretag		–1 377	–352
Kassaflöde från investeringsverksamheten		–905	–1 121
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN			
Lämnad utdelning		–576	–480
Upptagna lån	30	7 571	3 990
Amortering låneskuld	30	–7 077	–2 743
Ökning övriga långfristiga skulder och avsättningar		–755	41
Förtidsinlösen räntederivat		–	–927
Erhållna koncernbidrag		548	156
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		–289	37
Förändring likvida medel		115	–18
Likvida medel vid periodens början		1	19
Likvida medel vid periodens slut	22	116	1

Noter

Belopp i Mkr om inget annat anges.

NOT 1 | Väsentliga redovisningsprinciper

Allmän information

Koncernredovisningen och årsredovisningen för Wihlborgs Fastigheter AB (moderbolaget) för räkenskapsåret 2019 har godkänts av styrelsen och verkställande direktören för publicering den 12 mars 2020 och föreläggs årsstämman den 28 april 2020 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 rapporterings rekommendation RFR 1 Kompletterande redovisningsregler för koncerner. Moderbolagets årsredovisning är upprättad i enlighet med Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 2 Redovisning för juridiska personer. Avvikelserna 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 intäkt- 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 samt uppskjuten skatteskuld. Ytterligare information om värderingsunderlag och värderingsmetoder gällande fastighetsvärderingen finns på sidan 86–87 i denna årsredovisning, se även not 9 och 13. Vid värdering av underskottsavdrag har en bedömning gjorts av sannolikheten att underskotten kan utnyttjas. Fastställda underskott som med hög säkerhet kan nyttjas mot framtida vinster utgör underlag för beräkning av uppskjuten skattefordran.

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 2019

IFRS 16 Leasingavtal ersatte IAS 17 Leasingavtal, inklusive IFRIC 4 samt SIC 27, från och med 1 januari 2019. Wihlborgs tillämpar inte standarden retroaktivt. Koncernens intäkter omfattas av reglerna för leasegivare i IFRS 16, vilka är i princip oförändrade jämfört med IAS 17, och har inte inneburit någon effekt på redovisningen av hyresintäkterna. För Wihlborgs som leasetagare innebär införandet av IFRS 16 att i stort sett samtliga leasingavtal ska redovisas i rapporten över finansiell ställning, värderade till nuvärdet av framtida leasingbetalningar. Med undantag för ingångna tomträttsavtal är Wihlborgs leasetagare endast i begränsad omfattning avseende hyreskontrakt för lokaler (från 1 december 2019) samt mindre leasingavtal för bl.a. bilar. Per den 31 december 2019 uppgick nyttjanderättstillgången till 169 Mkr varav 146 avsåg tomträtter. Övriga mindre leasingkontrakt redovisas på raden för inventarier. Samtliga leasingavtal ingår i leasingkulden som övervärderas vid förändringar i bl.a. leasingperioden, restvärdegarantier och ev. förändringar i leasebetalningar. Kostnaden för tomträttsavgälder, 5 Mkr har redovisats som en finansiell kostnad, vilket är en skillnad mot tidigare då denna redovisades som en driftskostnad. Övriga kostnader för leasingtillgångarna redovisas som avskrivningar och räntekostnad. Korta leasingkontrakt (12 månader eller kortare) och leasingavtal där underliggande tillgång uppgår till lågt värde behöver inte redovisas i rapporten över finansiell ställning. Dessa redovisas

i rörelseresultatet på samma sätt som tidigare operationella leasingavtal. 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 2019 i RFR 2 Redovisning för juridiska personer har inte haft någon väsentlig påverkan på moderbolagets finansiella rapporter 2019 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 driftsresultatet 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 justerat 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 rörelseresultatet, medan kursdifferenser hänförliga till finansiella tillgångar och skulder redovisas som resultat från finansiella poster.

Säkring av nettoinvestering i en utlandsverksamhet

För att reducera valutarisken avseende nettotillgångar i utlandsverksamheter har lån upptagits i utländsk valuta. Vid bokslutstillfällena omräknas tillgångar och skulder i utländsk valuta till balansdagskurs. Den effektiva delen av periodens valutakursförändringar avseende säkringsinstrumenten redovisas i övrigt totalresultat för att möta omräkningsdifferenserna avseende nettotillgångarna i utlandsverksamheterna. 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 fastighetsskatt. I serviceintäkterna ingår all annan tilläggsdebitering såsom till exempel el, värme, vatten och service till hyresgästerna. 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 intäktförs 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 försäljningskostnader, 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

För Wihlborgs som leasetagare innebär införandet av IFRS 16 den 1 januari 2019 att i stort sett samtliga leasingavtal ska redovisas i rapporten över finansiell ställning, värderade till nuvärdet av framtida leasinginbetalningar. Tidigare har samtliga leasingavtal hanterats som operationella leasingavtal. Med undantag för ingångna tomträttsavtal är Wihlborgs leasetagare endast i begränsad omfattning avseende hyreskontrakt för lokaler (från 1 december 2019) samt mindre leasingavtal för bl.a. bilar. Tomträttsavtal samt hyresavtal redovisas som nyttjanderättstillgång och övriga mindre leasingkontrakt redovisas på raden för inventarier i rapporten över finansiell ställning. Samtliga leasingavtal ingår i leaseingskulden som omvärderas vid förändringar i bl.a. leasingperioden, restvärdegarantier och ev. förändringar i leasebetalningar. Kostnaden för tomträttsavgälder redovisas från och med 2019 som en finansiell kostnad, vilket är en skillnad mot tidigare då denna redovisades som en driftskostnad. Övriga kostnader för leasingtillgångarna redovisas från och med 2019 som avskrivningar och räntekostnad. Korta leasingkontrakt (12 månader eller kortare) och leasingavtal där underliggande tillgång uppgår till lågt värde behöver inte redovisas i rapporten över finansiell ställning. Dessa redovisas i rörelseresultatet på samma sätt som tidigare operationella leasingavtal.

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 i Sverige erhåller andelar i Wihlborgs Vinstandelsstiftelse, som är en från Wihlborgs helt fristående stiftelse. Anställda i Danmark erhåller medarbetaraktier i Wihlborgs Fastigheter AB. Avsättningen såväl i Sverige som Danmark beslutas årligen av styrelsen och förutsätter att vissa kriterier för koncernens resultat uppnåts. Ersättningen redovisas som en personalkostnad i den period som vinstandelarna är hänförliga till.

Finansiella intäkter och kostnader

Finansiella intäkter avser ränteutbetalningar och resultatförs i den period de avser. Även utdelning på aktier redovisas som finansiella intäkter 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 utvecklat, 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 koncernenheter. Aktuell skatt baseras på årets skattepliktiga resultat, vilket skiljer sig från årets redovisade resultat genom att det justerats för ej skattepliktiga intäkter, ej avdragsgilla kostnader samt för förändring av temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden för tillgångar och skulder. Koncernens aktuella skatt har beräknats utifrån de skattesatser som gällt på balansdagen.

Vid beräkning av uppskjutna skatter tillämpas balansräkningsmetoden. Enligt denna redovisas uppskjutna skatteskulder och fordringar för alla temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden för tillgångar och skulder samt för övriga skattemässiga avdrag eller underskott. Uppskjutna skatteskulder och skattefordringar beräknas utifrån den förväntade skattesatsen vid tidpunkten för återföring av den temporära skillnaden. Vid värdering av skattemässiga underskottsavdrag 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 förvärfstillfället 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 innehas i syfte att generera hyresintäkter eller värdeökning eller en kombination av dessa. Wihlborgs förhyr kontor i Köpenhamn, Lund och Helsingborg i egna fastigheter och kontoret i Malmö från extern part från och med 1 december 2019. 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 i not 13 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 erhåll 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 projektiden. Utgifter för reparationer kostnadsförs i den period som de uppkommer.

Finansiella instrument

Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar bland tillgångarna likvida medel, hyresfordringar, övriga fordringar och lånefordringar, samt bland skulderna 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 redovisas 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 kontraktensliga kassaflöden och innehas i en affärsmodell vars syfte är att inkassera dessa kontraktensliga 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.

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 långivarnas 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 2019 var soliditeten 38,4 procent (36,3) och räntetäckningsgraden 6,2 gånger (3,9).

Finanspolicy

Styrelsen fastställer årligen finanspolicyen som styr Wihlborgs finansverksamhet. 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
- Uppnå bästa möjliga tillförlitlighet och diversifiering bland Wihlborgs finansieringskällor
- Uppnå 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 refinansiering, investeringar och övriga betalningsförpliktelser. Wihlborgs ska kunna genomföra affärer när tillfälle ges och alltid kunna möta sina åtaganden. Finansieringsrisken ökar om bolagets kreditvärdighet försämras eller en stor del av skuldportföljen förfaller vid ett eller några enskilda tillfällen.

Likviditetsrisken hanteras dels genom regelbundna likviditetsprognoser och dels genom en likviditetsreserv i form av tillgång till krediter eller likvida medel som kan lyftas med kort varsel. Checkräkningskrediten uppgick vid årsskiftet till 340 Mkr (289), varav 53 Mkr (101) 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 9 (6) huvudsakliga kreditgivare, varav den största motsvarar 16 procent (19) av lånestocken. Utöver dessa har Wihlborgs obligationslån motsvarande 24 procent (23) av totala lånen. Wihlborgs har gett ut icke säkerställda obligationer i ett Medium Term Note program uppgående till 2 651 Mkr (1 289). Vid ingången av året fanns även egna säkerställda obligationer om 785 Mkr som förfallit och återbetalats under 2019. Därutöver har obligationer uppgående till 2 943 Mkr (3 030) getts ut via det delägda finansbolaget Svensk FastighetsFinansiering.

Merparten av de räntebärande skulderna, som vid årsskiftet uppgick till 23 628 Mkr (22 814), 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 26 734 Mkr (23 754), varav 23 628 Mkr (22 814) var utnyttjat per 31 december 2019. Genom långfristiga kreditlöften har Wihlborgs tillgång till finansiering säkerställts. Den genomsnittliga kapital-

bindningstiden inklusive lånelöfte uppgick till 5,7 år (6,0). I nedanstående tabell visas de kreditfaciliteter som fanns vid årsskiftet.

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

Kreditfaciliteter, Mkr

	2019-12-31		2018-12-31	
	Belopp	Utnyttjat	Belopp	Utnyttjat
Långfristiga bindande låneavtal i bank	19 481	16 662	17 221	17 053
Kortfristiga bindande låneavtal i bank	4 262	4 262	4 170	3 586
Checkkredit	340	53	289	101
Summa låneavtal	24 083	20 977	21 680	20 740
Obligation säkerställd	0	0	785	785
Obligation icke-säkerställd, ram 4 000	2 651	2 651	1 289	1 289
	26 734	23 628	23 754	22 814

Förfallostruktur kreditramavtal, Mkr

	2019-12-31		2018-12-31	
	Avtal	Utnyttjat	Avtal	Utnyttjat
0-1 år	4 262	4 262	4 170	3 586
1-2 år	8 520	7 015	7 738	7 471
2-3 år	7 023	5 422	5 395	5 306
3-4 år	431	431	0	0
4-5 år	0	0	0	0
> 5 år	6 498	6 498	6 451	6 451
	26 734	23 628	23 754	22 814

Ränterisk

Räntekostnaderna är en av de största kostnadsposterna för Wihlborgs. Hur mycket och hur snabbt en ränteförändring får genomslag i resultatet beror på vald räntebindningstid. En känslighetsanalys avseende räntekostnaderna visar att vid en ökning respektive minskning av marknadsräntan med 1 procentenhet skulle räntekostnaderna öka med 66 Mkr (85,1) respektive minska med 35 Mkr (43,6). Med ränterisk avses risken för att utvecklingen på räntemarknaden ger negativa effekter på Wihlborgs resultat. Ränterisken påverkar Wihlborgs dels genom löpande räntekostnader för lån och derivat och dels genom marknadsvärdeförändringar på derivat. Målsättningen med ränteriskhanteringen är att uppnå önskad stabilitet i koncernens samlade kassaflöden för att främja fastighetsinvesteringar samt uppfylla krav och förväntningar som kreditgivare och andra externa parter har på Wihlborgs. Vid val av ränteriskstrategi ska hänsyn tas till hur känsligt Wihlborgs samlade kassaflöde är för utvecklingen på räntemarknaden över en flerårig tidshorisont. Ränteriskstrategin uttrycks i form av en normportfölj som beskrivs som en förfallostruktur för räntebidningen i låneavtalen kombinerat med derivatinstrument. Enligt finanspolicyen ska räntetäckningsgraden alltid överstiga 2,0 gånger, per årsskiftet var räntetäckningsgraden 6,2 gånger (3,9).

Nedanstående tabeller visar ränteförfallostruktur per 31 december 2019 respektive 2018.

Ränteförfallostruktur 2019-12-31, Mkr

	Exkl derivat	Ränte- derivat	Netto	Snitt- ränta, %
2020	21 838	-11 222	10 616	1,05
2021	0	2 130	2 130	1,02
2022	0	1 630	1 630	1,13
2023	0	2 130	2 130	1,38
2024	0	1 288	1 288	1,53
>2024	1 790	4 044	5 834	1,67
	23 628	0	23 628	1,26

Ränteförfallostruktur 2018-12-31, Mkr

	Exkl derivat	Ränte- derivat	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

Under fjärde kvartalet 2018 gjordes en omstrukturering av koncernens ränteriskhantering varmed samtliga undervärden i den befintliga räntederivatportföljen förtidslöstes till ett värde av 927 Mkr. Samtidigt ingicks nya räntederivat vilket har medfört lägre räntekostnader under 2019 jämfört med tidigare år. Undervärdet på Wihlborgs räntederivatportfölj uppgick vid utgången av året till 81 Mkr (26). Vid årsskiftet omfattar räntederivatportföljen sammanlagt 12,9 Mdkr (9,4) fördelat på 28 (22) olika ränteswappar. För mer detaljerad information om räntederivatportföljen, se nedanstående tabell.

Räntederivatportfölj

Ränteswappar			
Slutförfall	Belopp, Mkr	Ränta, %	
2020	1 630	-0,04	
2021	2 130	0,05	
2022	1 630	0,16	
2023	2 130	0,41	
2024	1 288	0,56	
2025	788	0,82	
2026	1 252	0,96	
2027	752	1,05	
2028	752	1,12	
2029	500	0,12	
	12 852	0,39	

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 slutamorteras.

Framtida likviditetsflöden krediter, beräknade per 2019-12-31, Mkr

	Förfall krediter	Ränta krediter	Ränta derivat	Totalt
2020	4 262	246	48	4 556
2021	7 015	175	48	7 238
2022	5 422	68	48	5 538
2023	431	49	42	522
2024	0	48	33	81
>2024	6 498	671	68	7 237
	23 628	1 257	287	25 172

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
>2024	6 451	923	140	7 514
	22 814	1 562	483	24 859

Förutbetalad intäkt avser parkeringsintäkt till och med år 2036. Leverantörs-skulder 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 finanspolicyn att Wihlborgs ska sträva efter att sprida motpartsriskerna. För att reducera riskerna får endast godkända motparter användas. Beträffande Wihlborgs kundfordringar genomförs sedvanliga kreditprövningar innan en ny hyresgäst accepteras och vid behov kompletteras hyresavtalet med borgen, hyresdeposition eller bankgaranti. På motsvarande sätt prövas kreditvärdigheten på de eventuella reversfordringar som uppstår i samband med avyttring av fastigheter och bolag. Den maximala kreditexponeringen avseende 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. Valutariskexponeringen avser icke säkrade nettositioner dvs. skillnaden mellan tillgångar och skulder samt skillnaden mellan in- och utflöden i utländsk valuta. För att begränsa valutaexponeringen skall Wihlborgs investeringar i utländsk valuta i så stor utsträckning 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 1 828 miljoner DKK (1 558), dels av utlåning till densamma på 440 miljoner DKK (707) och slutligen av banklån i danska kronor i svenska koncernbolag på 2 000 miljoner DKK (1 922) som upptagits för att valutasäkra nettoinvesteringen och utlåningen. Nettoexponeringen blir 268 miljoner DKK. En valutakursförändring med 1 procent skulle påverka övrigt totalresultat med 13 Mkr (8) inklusive skatteeffekter. I not 12 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	
	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018
Poster fördelade per segment										
Hysesintäkter	1 026	957	646	554	472	378	539	545	2 683	2 434
Serviceintäkter	106	96	50	41	65	50	78	64	300	250
Fastighetskostnader	-287	-273	-178	-160	-162	-118	-215	-192	-843	-743
Driftsöverskott	845	780	518	435	375	309	402	417	2 140	1 941
Tomträttsavgäld	-1	-	-4	-	0	-	0	-	-5	-
Värdoförändring fastigheter	1 101	489	196	133	48	356	134	334	1 479	1 312
Segmentsresultat	1 945	1 269	710	568	423	665	536	751	3 614	3 253
POSTER EJ FÖRDELADE PER SEGMENT										
Central administration	-	-	-	-	-	-	-	-	-72	-65
Räntenetto m m	-	-	-	-	-	-	-	-	-322	-471
Värdoförändring derivat	-	-	-	-	-	-	-	-	13	37
Resultatandel i joint venture	-	-	-	-	-	-	-	-	34	1
Skatt på årets resultat	-	-	-	-	-	-	-	-	-344	-352
Nettoresultat	-	-	-	-	-	-	-	-	2 923	2 403
FASTIGHETSVÄRDEN OCH INVESTERINGAR PER SEGMENT										
Fastigheter	19 747	18 411	10 054	8 198	7 826	7 738	7 892	7 799	45 519	42 146
Årets fastighetsförvärv	92	0	1 313	59	1 260	675	216	166	2 881	900
Övriga investeringar i fastigheter	863	683	347	285	180	170	269	101	1 659	1 239

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

Intäkter och fastighetsvärde per land

	Hysesintäkter		Fastighetsvärde	
	2019	2018	2019	2018
Danmark	617	609	7 892	7 799
Sverige	2 366	2 075	37 627	34 347
	2 983	2 684	45 519	42 146

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

NOT 4 | Intäkter

	Koncernen	
	2019	2018
Hysesintäkter, brutto	2 936	2 663
Hysesintäkter, outhyr	-253	-229
Serviceintäkter, brutto	308	258
Serviceintäkter, outhyr	-8	-8
	2 983	2 684

Koncernens intäkter består av hyresintäkter och serviceavgifter. I hyresintäkterna ingår även fastighetsskatt och hyresrabatter. Serviceintäkter avser vidaredebitering av kostnader för bland annat uppvärmning, elektricitet och VA. Av hyresintäkterna utgör 55 Mkr (51) omsättningsbaserade lokalhyror. Hyror och hyresrabatter som endast debiteras under viss del av ett kontrakts löptid har periodiserats linjärt över respektive kontrakts hela löptid.

Hyses- och serviceintäkterna grundar sig på hyresavtal som är att betrakta som operationella leasingavtal där koncernen är leasegivare. De framtida icke uppsägningsbara betalningarna avseende hyres- och serviceintäkter fördelade på förfallotid är som följer:

	Koncernen	
	2019	2018
Inom ett år	2 845	2 579
Mellan 1 och 5 år	6 342	5 825
Senare än 5 år	2 471	2 784
	11 659	11 188

Av ovan redovisade framtida icke uppsägningsbara betalningar avseende hyres- och serviceintäkter avser 590 Mkr (771) 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	
	2019	2018
Värme, elektricitet och VA	208	199
Övriga driftskostnader	219	180
Reparation och underhåll	94	88
Fastighetsskatt	199	155
Tomträttsavgäld	–	5
Fastighetsadministration	123	116
	843	743

I övriga driftskostnader ingår bland annat kostnader för fastighetsskötsel, renhållning, försäkringar, larm och bevakning samt hyresförluster. För 2019 uppgick hyresförlusterna till 7 Mkr (6), vilket motsvarar 0,2 procent av intäkterna.

Under året har en allmän fastighetstaxering genomförts i Sverige vilket medfört högre taxeringsvärden med höjd fastighetsskatt som följd. Stor del av fastighetsskatten faktureras vidare till hyresgästerna varmed resultat-effekten för koncernen blir begränsad.

Från och med 2019 redovisas tomträtter som nyttjanderättstillgång och tomträttsavgälderna redovisas som en finansiell kostnad istället för en fastighetskostnad.

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

NOT 6 | Anställda, personalkostnader och ledande befattningshavares ersättningar

Medelantalet anställda	varav män		varav män	
	2019	2018	2019	2018
Moderbolaget, Sverige	115	73	108	72
Dotterföretag, Sverige	8	0	8	1
Dotterföretag, Danmark	81	53	57	39
Koncernen totalt	204	126	173	112

Könsfördelning	Styrelse		Ledande befattningshavare	
	2019	2018	2019	2018
Män	4	4	2	2
Kvinnor	3	3	3	3
Totalt	7	7	5	5

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader	Koncernen		Moderbolag	
	2019	2018	2019	2018

LÖNER OCH ANDRA ERSÄTTNINGAR

Verkställande direktör				
Grundlön – Anders Jarl	–	1,0	–	1,0
Grundlön – Ulrika Hallengren	4,0	2,3	4,0	2,3
Förmåner – Anders Jarl	–	0	–	0
Förmåner – Ulrika Hallengren	0	0	0	0
Övriga ledande befattningshavare				
Grundlön	6,9	6,4	6,9	6,4
Förmåner	0,2	0,2	0,2	0,2
Övriga anställda	113,2	91,5	49,6	52,6
Summa	124,5	101,4	60,9	65,0

PENSIONS-KOSTNADER

Verkställande direktör – Anders Jarl	–	3,2	–	3,2
Verkställande direktör – Ulrika Hallengren	1,2	0,8	1,2	0,8
Övriga ledande befattningshavare	1,7	1,9	1,7	1,9
Övriga anställda	16,2	12,9	10,2	9,3
SOCIALA KOSTNADER	29,6	25,3	28,0	24,2
Summa	48,6	44,1	39,4	39,4

Ersättning till ledande befattningshavare**Principer**

Till styrelsens ordförande och ledamöter utgår arvode enligt årsstämmans beslut. Styrelsens ordförande erhåller 350 tkr (250) och övriga ledamöter, förutom verkställande direktören, 165 tkr (150) vardera. Under 2018 erhöll Erik Paulsson 83 tkr i arvode för sin tid som styrelseordförande fram till 25 april. Därefter erhöll Anders Jarl 167 tkr i styrelsearvode som styrelseordförande, samt 1,5 Mkr såsom särskilt arvode för att bistå företagsledningen. Ersättning till Anders Jarl för särskilt arvode för att bistå bolagsledningen uppgår 2019 till 1,5 Mkr. Jan Litborn erhöll 2018 100tkr i styrelsearvode för tiden från årsstämman då han valdes som ny styrelseledamot. Ersättning till verkställande direktören och andra ledande befattningshavare utgörs av grundlön, övriga förmåner och pension. Under 2018 erhöll Anders Jarl i sin roll som vd 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 och sjukvård. Pensionskostnad avser den kostnad som påverkar årets resultat. Pensionsåldern för verkställande direktören är 65 år. Kostnader för verkställande direktörens pension utgår med en premie om 35 procent av den pensionsgrundande lönen under anställningstiden. För andra ledande befattningshavare gäller ITP-plan eller motsvarande och pensionsåldern är 65 år.

För ett antal tjänstemän i Sverige tryggas 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 2019 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 5,2 Mkr (4,1). 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 2019 uppgick Alectas överskott i form av den kollektiva konsolideringsnivån till 148 procent (142).

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 2019 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. Anställda i Danmark erhåller medarbetaraktier i Wihlborgs Fastigheter AB med belopp motsvarande ett danskt prisbasbelopp.

Avsättningen såväl i Sverige som i Danmark beslutas årligen av styrelsen och förutsätter att kriterierna för avsättningen är uppfyllda. I personalkostnader för 2019 ingår avsättningar om totalt 7,9 Mkr (6,4) varav 5,6 Mkr (4,9) i Sverige.

NOT 7 | Central administration och marknadsföring

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

NOT 8 | Arvode och kostnadsersättning till revisorerna, tkr

	Koncernen		Moderbolag	
	2019	2018	2019	2018
Deloitte				
Revisionsuppdrag	2 527	2 586	2 233	2 157
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	290	377	290	250
Skatterådgivning	19	98	19	98
Andra uppdrag	-	-	-	-

Arvodet för svenska dotterbolag faktureras moderbolaget.

Med revisionsuppdrag avses lagstadgad revision av års- och koncernredovisningen och bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning samt revision och annan granskning utförd i enlighet med överenskommelse eller avtal.

Detta inkluderar övriga arbetsuppgifter som det ankommer på bolagets revisor att utföra samt rådgivning eller annat biträde som föranleds av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförandet av sådana övriga arbetsuppgifter.

NOT 9 | Värdeförändring förvaltningsfastigheter

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

	Koncernen	
	2019	2018
Värdeförändring sålda fastigheter	50	19
Värdeförändring fastighetsbestånd 31 dec	1 429	1 293
	1 479	1 312

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 Malmöbyggnads Fastighetsekonomi AB har per 2019-12-31 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 13.

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

NOT 10 | Värdeförändring derivat

Derivat är finansiella instrument som i enlighet med IFRS 9 värderas till verkligt värde i balansräkningen. Värdeförändringar på räntederivat redovisas på

särskild rad efter förvaltningsresultatet i resultaträkningen. Principerna för värdering av derivat framgår av not 1. Undervärdet på derivatportföljen uppgick vid årets slut till 81 Mkr (26).

I slutet av 2018 gjordes en omstrukturering av koncernens ränteriskhantering varvid samtliga undervärden i den befintliga räntederivatportföljen förtidsinlöstes och nya räntederivatavtal ingicks.

	Koncernen		Moderbolag	
	2019	2018	2019	2018
Värdeförändring				
- Räntederivat	-55	964	-55	964
- Övriga finansiella poster	68	-	0	
- Förtidsinlösen räntederivat	-	-927	-	-927
Summa	13	37	-55	37

NOT 11 | Skatt på årets resultat

	Koncernen		Moderbolag	
	2019	2018	2019	2018
Aktuell skatt på årets resultat	-54	-39	0	-
Justering aktuell skatt tidigare år	0	-	-	-
Summa aktuell skatt	-54	-39	0	0
Uppskjuten skatt	-290	-313	-78	-18
Summa skatt	-344	-352	-78	-18
Nominell skatt på resultat före skatt	-679	-606	-425	-272
Skatteeffekter justeringsposter				
- Utdelning från koncernbolag	-	-	292	268
- Nedskrivning/reversering andelar i koncernbolag	-	-	-114	-6
- Försäljning fastighet via bolag	282	12	-	-
- Effekt av sänkning nominell skattesats	-	210	-	-19
- Resultat försäljning dotterbolag	-	-	158	12
- Omvärdering tidigare reservering	32	34	-	-
- Just. ingående temporära skillnader och underskottsavdrag	11	-	10	-
- Resultatandel intressebolag	7	-	-	-
- Övriga justeringsposter	4	-2	1	-1
Summa skatt exkl. aktuell skatt tidigare år	-343	-352	-78	-18
Justering aktuell skatt tidigare år	-1	-	-	-
	-344	-352	-78	-18

Utöver vad som redovisats ovan finns i koncernen en skatteintäkt hänförlig till komponenter i övrigt totalresultat uppgående till 5 (12).

Den nominella skatten är 21,4 procent (22) i Sverige och 22 procent (22) i Danmark. Den aktuella skatten beräknas på de i koncernen ingående bolagens skattepliktiga resultat. Detta är lägre än koncernens redovisade resultat före skatt. Detta beror främst på att:

- Värdeförändring avseende förvaltningsfastigheter inte ingår i det skattepliktiga resultatet.
- Värdeförändringar avseende derivat inte ingår i det skattepliktiga resultatet 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	2019	2018
Resultat före skatt	3 267	2 755
Värdeförändringar	-1 492	-1 349
Förtidsinlösen derivat	-	-927
Skattemässiga avskrivningar fastigheter	-859	-401
Direktavdrag hyresgästpassningar och komponentbyten m m	-311	-251
Skattepliktigt resultat fastighetsförsäljningar	102	34
Resultatandel intresseföretag	-34	-1
Ej avdragsgilla räntekostnader	-16	-
Övrigt	-41	36
Skattepliktigt resultat före underskottavdrag	-616	-104
Underskottsavdrag, ingående balans	-3 169	-2 779
Justering ingående underskott för omvärdering och förvärv	-145	-109
Underskottsavdrag, utgående balans	2 945	3 169
Skattepliktigt resultat	247	177
Aktuell skatt på årets resultat	-54	-39

NOT 12 | Redogörelse för övrigt totalresultat samt förändring reserver

Omräkningsreserven innefattar alla valutadifferenser som uppstår vid omräkning av finansiella rapporter från utländska dotterbolag som har upprättat sina finansiella rapporter i annan valuta än den valuta koncernens finansiella rapporter presenteras i.

Vidare består omräkningsreserven av valutakursdifferenser som uppstår vid omräkning av skulder och annat som upptagits som säkringsinstrument av en nettoinvestering i utländsk verksamhet. Då utländskt dotterbolag avvecklas eller säljs överförs dess del av omräkningsreserven till årets resultat. I eget kapital redovisas reserver som en särskild post. Olika reserver kan förekomma men för närvarande omfattar posten reserver enbart omräkningsreserven.

	2019	2018		
	Ingående Balans	Årets förändring omräknings-reserv	Överfört till årets resultat	Utgående Balans
Omräkning netto-investeringar i utländska verksamheter	234	41	-	275
Säkring av valutarisk i utlandsverksamheten	-165	-36	-	-201
Skatt hänförligt till ovanstående poster	9	5	-	14
	78	10	-	88
	Ingående Balans	Årets förändring omräknings-reserv	Överfört till årets resultat	Utgående Balans
Omräkning netto-investeringar 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

I syfte att minimera den påverkan valutakursförändringar har på omräkning av utländska verksamheters nettotillgångar till svenska kronor har historiskt använts såväl terminsaffärer i valuta som lån i utländsk valuta. För närvarande används enbart lån i utländsk valuta för denna säkring.

NOT 13 | Förvaltningsfastigheter

Wihlborgs samtliga fastigheter har klassificerats som förvaltningsfastigheter. Förvaltningsfastigheter är fastigheter som innehas i syfte att generera hyresintäkter eller värdeökning eller en kombination av dessa. Förvaltningsfastigheter redovisas i rapport över finansiell ställning till verkligt värde. Wihlborgs förhyr kontor i Köpenhamn, Lund och Helsingborg i egna fastigheter och fram till 1 december 2019 även i Malmö. 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 förvärvat eller byggts om för att i nära anslutning därtill säljas, varför ingen fastighet redovisas som lagerfastighet.

Beslutade investeringar uppgår till 1 585 Mkr (2 295), varav 640 Mkr (1 083) var nedlagt vid årsskiftet.

Av fastigheternas redovisade värden beräknas 148 Mkr (168) avse aktiverade låneutgifter. Vid beräkning av låneutgift att aktivera har en räntesats baserad på den genomsnittliga räntan på låneportföljen använts. Per 2019-12-31 uppgick räntesatsen till 1,66 procent (2,64).

Fastighetsbeståndets skattemässiga restvärde uppgick vid årets slut till 20 405 Mkr (19 022).

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 obebbyggda fastigheter uppskattas ett nybyggnadsvärde i en framtida markanvändning med beaktande av sanerings- och exploateringskostnader, baserat på gällande planföresättningar 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	
	2019	2018
Redovisat värde årets ingång	42 146	38 612
Fastighetsförvärv	2 881	900
Investeringar	1 659	1 239
Avyttrade fastigheter	-2 764	-195
Värdeförändring	1 479	1 312
Valutaomräkningar	118	278
Redovisat värde	45 519	42 146

Aggregerad känslighetsanalys, bebyggda svenska fastigheter

Parameter	Antagen ändring, %	Avkastningsvärde ändring, %	
		2019	2018
Marknadshyresnivå	10	10,2	9,9
Marknadshyresnivå	-10	-9,9	-9,8
Drift- och underhållskostnader	20	-5,8	-5,7
Drift- och underhållskostnader	-20	5,9	5,8
Direktavkastning, restvärde	0,25	-3,6	-3,6
Direktavkastning, restvärde	-0,25	4,1	4,1

Källa: Malmöbryggan Fastighetsekonomi AB

Sammanfattning värderingsantaganden

Värdetidpunkt	2019-12-31	2018-12-31
Verkligt värde	45 519 Mkr	42 146 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 4,0 procent (4,25) och 8,0 procent (8,5).	
Kalkylränta	Mellan 4,5 procent (4,5) och 8,2 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 14 | Leasing enligt IFRS 16**Nyttjanderättstillgångar IB/UB per leasingklass**

	Tomträtter	Kontorslokaler	Bilar
Öppningsbalans 2019-01-01	146	–	6
Nya leasingavtal	0	23	2
Avskrivningar	0	0	–3
Omvärderingar	0	0	0
Termineringar	0	0	0
Utgående balans 2019-12-31	146	23	5

Tomträtter samt kontorslokaler redovisas på raden för nyttjanderättstillgångar och bilar redovisas som inventarier.

Förfallotidpunkter leasingsskuld

Förfallotidpunkt upp till 1 år från balansdagen	10
Förfallotidpunkt mellan 1 och 5 år från balansdagen	18
Förfallotidpunkt senare än 5 år från balansdagen	146
Summa	174
–varav långfristig del	164
–varav kortfristig del	10
	174

Belopp redovisade i Resultaträkningen

	2019
Avskrivning på nyttjanderättstillgångar	–3
Räntekostnader för leasingsskulder	–5
Kostnader för leasingavtal av lågt värde samt korttidsleasingavtal	–1
Summa	–9

Framtida leasingbetalningar

	2019
År 1	14
År 2–5	34
Senare än 5 år	93
Summa	141

NOT 15 | Inventarier

	Koncernen		Moderbolag	
	2019	2018	2019	2018
Ingående anskaffningsvärde	57	47	22	14
Justering IB – leasinginventarier	6	–	–	–
Investeringar	17	12	1	10
Försäljningar och utrangeringar	0	–2	0	–2
Utgående anskaffningsvärden	80	57	23	22
Ingående avskrivningar	–38	–36	–9	–9
Försäljningar och utrangeringar	0	2	–	2
Årets avskrivning	–9	–4	–3	–2
Utgående avskrivningar	–47	–38	–12	–9
Redovisat värde	33	19	11	13

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 klassificeras 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 har under 2019 omklassificerats till Joint Venture från att tidigare ha redovisats som ett icke-konsoliderat strukturerat företag. Resultateffekten av omklassificeringen uppgår till 34 Mkr.

	Koncernen		Moderbolag	
	2019	2018	2019	2018
Redovisat värde vid årets ingång	20	19	22	22
Omklassificering	21	–	21	–
Förvärv	0	–	–	–
Resultatandel	34	1	–	–
Redovisat värde vid årets utgång	75	20	43	22

Namn/Org nr	Säte	Kapitalandel, %	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	1	0
Ideon AB				
559033-2598	Lund	66,6	0	0
Ideon Open AB				
556862-4026	Lund	60,0	1	–
Fastighets AB ML4	Lund	50,0	54	21
556786-2155				
			75	43

Beskrivning av andelar klassificerade som joint ventures

- Hälsostaden Ängelholm AB är ett joint venture mellan Region Skåne, Peab och Wihlborgs. Bolaget äger, utvecklar och förvaltar fastigheterna inom Ängelholms sjukhusområde. Vid årsskiftet färdigställdes Parkhuset i Lindhagaparken med Ängelholms kommun som hyresgäst. Här bedrivs en korttidsverksamhet för vård och omsorg. Detaljplanearbetet för ett nytt hälsotellet är försenat men planbeslut väntas i början av 2020. Under 2019 har Hälsostaden förvärvat en fastighet i anslutning till norra sjukhusområdet för framtida utveckling. Ett hyresavtal har träffats med Region Skåne för en ny vårdbyggnad på norra området så att lokalerna på södra sjukhusområdet ska kunna avvecklas senast 2022. Därefter kan utvecklingen av en helt ny stadsdel påbörjas, nära centrum och kollektivtrafik.
- 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 Castellum har till uppgift att marknadsföra Ideon-området. I förväret av Nya Vattentornet 2 och 4 AB i februari 2019 ingick Vasakronans andel (33,3%) av Ideon AB.
- 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.
- Fastighets AB ML4 ska utveckla, äga och förvalta fastigheten i Lund där forskningsanläggningen MAX IV uppförts som Wihlborgs äger tillsammans med Peab Sverige AB. Hyreskontraktet med Lunds Universitet som hyr MAX IV-anläggningen löper till 2040. Under 2019 har bolaget skrivit ett 20-årigt hyresavtal med Lunds Universitet om förhyrning av en ny forskningsanläggning "Comparative Medicine Unit" (CMU) om ca 4 000 kvm. Byggnationen har påbörjats under året och inflyttning beräknas till slutet av 2021. Finansieringen av såväl CMU- som MAX IV-anläggningen sker genom Nordiska Investeringsbanken (NIB). Innehavet klassificerades 2018 som "Andra långfristiga värdepappersinnehav".

Beskrivning av innehav klassificerade som gemensam verksamhet

- Dockan Exploatering AB bedriver exploateringsverksamhet inom Dockanområdet i Malmö. Bolaget har till uppgift att förse delägarna med byggbar mark.
- 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, Fabega 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 8 852 Mkr (9 446), varav Wihlborgs andel uppgick till 2 943 Mkr (3 030).

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

Resultat	2019	2018
Rörelseintäkter	230	105
Rörelsekostnader	-80	-57
Finansnetto	-51	-15
Avskrivningar	-79	-32
Skatt	-5	1
Resultat	15	2
Tillgångar		
Anläggningstillgångar	3 118	1 061
Omsättningstillgångar	66	83
	3 184	1 144
Skulder och eget kapital		
Eget kapital	169	60
Långfristiga skulder	2 845	1 031
Kortfristiga skulder	170	53
	3 184	1 144
Redovisat värde	75	20

NOT 17 | Fordringar hos joint ventures

	Koncernen		Moderbolag	
	2019	2018	2019	2018
Förfallotidpunkt mellan 1–5 år från balansdagen	-	-	17	17
Förfallotidpunkt senare än 5 år från balansdagen	200	-	200	-
Redovisat värde	200	-	217	17

NOT 18 | Andra långfristiga värdepappersinnehav

	Koncernen		Moderbolag	
	2019	2018	2019	2018
Ingående värde	21	21	21	21
Omklassificering till andelar i JV	-21	-	-21	-
Redovisat värde	0	21	0	21

NOT 19 | Långfristiga fordringar

	Koncernen		Moderbolag	
	2019	2018	2019	2018
Förfallotidpunkt mellan 1–5 år från balansdagen	48	64	-	-
Förfallotidpunkt senare än 5 år från balansdagen	32	227	13	212
Redovisat värde	80	291	13	212

Av fordringarna ovan är 10 Mkr (210) i koncernen och 0 Mkr (212) i moderbolaget räntebärande fordringar. Fordran om 200 Mkr till Fastighets AB ML4 har under 2019 omklassificerats till fordringar hos Joint Ventures. Se not 17.

NOT 20 | Analys av kreditriskexponering i kundfordringar

	Koncernen	
Åldersfördelning – förfallna kundfordringar	2019	2018
Kundfordringar som är varken förfallna eller nedskrivna	23	4
Kundfordringar som är förfallna		
1–30 dagar	13	3
31–60 dagar	2	2
61–90 dagar	3	1
>90 dagar	40	20
Varav reserverat (exklusive moms)	-18	-18
Summa	63	12

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

NOT 21 | Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	Koncernen		Moderbolag	
	2019	2018	2019	2018
Upplupna hyresintäkter m.m	20	12	2	-
Upplupna ränteutgifter	5	-	5	-
Förutbetalda kostnader	38	29	16	9
Summa	63	41	23	9

NOT 22 | Likvida medel

Likvida medel utgörs av banktillgodohavanden. Outnyttjade checkräkningskrediter som ej ingår i likvida medel uppgår till 287 Mkr (189), varav i 200 Mkr (166) i moderbolaget.

NOT 23 | Eget kapital

Antal registrerade och utestående aktier vid årets in- och utgång 153 713 456

Alla aktier har lika rösträtt, en röst per aktie. Kvotvärde per aktie är 1,25 kr (1,25). Under år 2019 har aktieägarna erhållit utdelning per aktie med 3,75 kr (3,13) eller totalt 576 Mkr (480).

VINSTDISPOSITION

Styrelsen har föreslagit att till stämmans förfogande stående vinstmedel om 5 748 504 015 ska disponeras enligt följande; utdelning till aktieägarna 4,50 kr/aktie, totalt 691 710 552 kr och att i ny räkning överföra 5 056 793 463 kr.

Utdelningen blir föremål för fastställelse på årstämman den 28 april 2020.

Den föreslagna utdelningen anknuter till utdelningspolicyn 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 2019	Utfall 2019	Genomsnitt 2015-2019
Räntabilitet på eget kapital ska överstiga den riskfria räntan med minst sex procentenheter, %	5,6	17,5	22,5
Soliditet, %	>30	38,4	34,9
Belåningsgrad, %	<60	51,9	54,0
Räntetäckningsgrad, ggr	>2,0	6,2	4,0

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 2019. På sidan 19 och 20 finns ytterligare information om koncernens finansiella mål, utdelningspolicy med mera.

NOT 24 | Uppskjuten skatteskuld

	Koncernen	
	2019	2018
Uppskjuten skatt har beräknats på nettot av:		
- Underskottsavdrag	-607	-653
- Skillnad redovisat och skattemässigt värde avseende fastigheter	4 249	3 955
- Skillnad redovisat och skattemässigt värde avseende derivat	-17	-5
- Andra temporära skillnader	-43	-2
	3 582	3 295

De underskottsavdrag som har beaktats vid beräkning av uppskjuten skatt uppgår till 2 946 Mkr (3 169). Av dessa är 1 993 Mkr (2 013) koncernbidrags- eller fusionsspärrade underskott.

Vid beräkning av uppskjuten skatt på outnyttjade underskottsavdrag, har underskott behäftade med betydande osäkerhet exkluderats. Ej beaktade underskott uppgår till 213 Mkr (316)

NOT 25 | Andra avsättningar

	Koncernen		Moderbolag	
	2019	2018	2019	2018
Stämpelskatt, fastighetsförvärv	28	29	-	-
Avsättningar till pensioner	18	17	18	17
Redovisat värde	46	46	18	17

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	
	2019	2018	2019	2018
Förfallotidpunkt upp till 1 år från balansdagen	4 262	3 586	2 476	2 289
Förfallotidpunkt mellan 1 och 5 år från balansdagen	12 868	12 777	10 806	10 479
Förfallotidpunkt senare än 5 år från balansdagen	6 498	6 451	2 235	2 205
	23 628	22 814	15 516	14 973
- varav långfristig del	22 558	19 584	15 516	13 040
- varav kortfristig del	1 070	3 230	0	1 933
	23 628	22 814	15 516	14 973

I belopp ovan ingår utnyttjad del av checkräkningskredit med 53 Mkr (101) för koncernen och för moderbolaget med 0 Mkr (34). Beviljad kreditlimit för checkräkningskredit uppgår för koncernen till 340 Mkr (289) och för moderbolaget till 200 Mkr (200). Kortfristig del av lån har helt eller delvis reducerats med utnyttjade långfristiga kreditavtal. I låneportföljen ingår förutom lån från banker och kreditinstitut även obligationslån upptagna via finansbolaget Svensk FastighetsFinansiering AB med 2 943 Mkr (3 030) och egna obligationslån om 2 651 Mkr (2 074).

NOT 27 | Derivatinstrument

Fördelning värde utifrån derivatinstrumentens slutförfallotidpunkt	Koncernen		Moderbolag	
	2019	2018	2019	2018
Mindre än 1 år från balansdagen	2	–	2	–
Mellan 1 och 5 år från balansdagen	16	3	16	3
Senare än 5 år från balansdagen	67	23	67	23
	81	26	81	26
varav redovisas som				
Långfristig fordran				
– Räntederivat, övervärde	–	–	–	–
Långfristig skuld				
– Räntederivat, undervärde	81	26	81	26

Derivatinstrument klassificeras som långfristiga skulder i balansräkningen och värderas löpande i enlighet med IAS 39 till verkligt värde enligt nivå 2. Under det fjärde kvartalet 2018 gjordes en omstrukturering av koncernens räntehantering, varvid samtliga undervärden i den befintliga räntederivatportföljen förtidslöstes och nya räntederivat har ingicks. Värdeförändringen på förtidsinlösta räntederivat uppgick till 0 Mkr (–927) och redovisas på en separat rad i resultaträkningen. Årets värdeförändring redovisas i resultaträkningen på separat rad benämnd "Värdeförändring derivat" och uppgår till 13 Mkr (964).

I not 2 – Finansiell riskhantering lämnas mer detaljerad information om Wihlborgs derivatinstrument och vilka risker de avser att minimera.

NOT 28 | Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	Koncernen		Moderbolag	
	2019	2018	2019	2018
Förskottsbetalda hyror	396	316	–	–
Räntekostnader	30	30	22	21
Tillkommande kostnader				
sålda fastigheter	17	10	–	–
Övrigt	108	99	33	30
	551	455	55	51

NOT 29 | Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter	Koncernen		Moderbolag	
	2019	2018	2019	2018
Fastighetsinteckningar	23 086	21 661	–	–
Andelar i koncernföretag	3 249	2 625	1 224	1 349
Andel i JV/Andra andelar	21	21	21	21
Kapitalförsäkring	13	12	132	12
Reverser	–	–	12 885	13 427
Bankmedel	9	9	–	–
	26 378	24 328	14 262	14 809
Eventalförpliktelser				
Borgensättagande för dotterbolag	–	–	4 772	4 325
Övriga ansvarsförbindelser	342	341	342	341
	342	341	5 114	4 666

Fyllnadsborgen för Fastighets AB ML4

Som säkerhet för samtliga lån i Fastighets AB ML4 till NIB har banken pant i hyresavtalen med Lunds universitet samt i hyresinbetalningarna, panträtt i försäkringsfordringar samt inteckning i tomträtt och byggnader. För det fall att Lunds universitet underlåter att erlagga 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 (obetald men ej förfallen) skuld till 724 Mkr (713).

NOT 30 | Avstämning av räntebärande skulder

	Koncernen		Moderbolag	
	2019	2018	2019	2018
Lån vid årets ingång	22 814	20 653	14 973	13 623
Upptagna lån	10 229	5 601	7 571	3 990
Amortering låneskuld	–9 455	–3 705	–7 077	–2 743
Summa kassaflödespåverkande poster	774	1 896	494	1 247
Omräkning lån i utländska bolag	66	162	–	–
Valutakursförändring lån i utländsk valuta	42	103	49	103
Övrigt	–68	–	–	–
Summa ej kassaflödespåverkande poster	40	265		103
Lån vid årets utgång	23 628	22 814	15 516	14 973

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	2019	2018
Personalkostnader	125	116
Administrationskostnader	70	60
	195	176

NOT 32 | Resultat från andelar i koncernföretag

	Moderbolaget	
	2019	2018
Utdelning på andelar	1 366	1 218
Nedskrivning andelar	–533	–25
Resultat försäljning andelar	738	53
	1 571	1 246

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 2019 har nedskrivning av andelsvärdet skett i 15 (5) koncernföretag.

NOT 33 | Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar

	Moderbolaget	
	2019	2018
Ränteintäkter, koncernbolag	243	388
Ränteintäkter, övriga	13	11
	256	399

NOT 34 | Räntekostnader och liknande resultatposter

	Moderbolaget	
	2019	2018
Räntekostnader, koncernbolag	23	63
Räntekostnader, övriga	307	523
	330	586

NOT 35 | Bokslutsdispositioner

Avsättning till periodiseringsfond uppgår till 0 (-). Därutöver avser posten 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	
	2019	2018
Ingående anskaffningsvärde	12 220	11 410
Förvärv	729	433
Lämnade aktieägartillskott /nyemissioner	243	397
Försäljning	-707	-20
Utgående anskaffningsvärde	12 485	12 220
Ingående nedskrivningar	-2 360	-2 337
Försäljning	-	2
Årets nedskrivningar	-534	-25
Utgående nedskrivningar	-2 894	-2 360
Redovisat värde	9 591	9 860

Dotterbolag Namn	Org nr	Redovisat
		värde
Balken 10 i Malmö AB	556705-3334	19
Bastionen Syd AB	556072-2042	115
Berga V5, AB	556742-9443	1
Bruksgatans Fastighets AB	556401-0675	32
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	18

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	36
Ishavet Malmö AB	556928-0737	15
Kalinehuset AB	556129-5824	130
Kniven 2 AB	556706-9355	4
Kolgafour AB	556627-7843	7
Lund Lagret 1 AB	556730-3820	35
M2 Fastigheter AB	556101-4332	119
Malmö Börshus AB	556115-8543	109
Medeon Fastigheter AB	556034-1140	31
Neptuninnan AB	556743-5465	96
Ringcentralen i Hälsingborg Fastighets AB	556115-9483	0
Spillepengen Fastighets AB	556107-5002	67
Studentkåren 6 Fastighets AB	556730-3499	129
Tågarp 16:19 Fastighets AB	556692-9336	8
Utvecklings AB Kranen	556286-9999	117
Weraco AB	556509-6418	58
Wihlborg & Son AB	556298-1893	0
Wihlborgs A/S	14 12 50 43	820
Wihlborgs Ackumul 17 AB	556742-5813	12
Wihlborgs Ametisten 5 AB	556686-0457	7
Wihlborgs Armorstet 6 AB	556966-7081	15
Wihlborgs Benkammen 16 AB	559096-6213	18
Wihlborgs BG 6 AB	559063-5545	0
Wihlborgs Boplatsgatan 5 AB	556675-2449	0
Wihlborgs Borgeby AB	556675-2639	0
Wihlborgs Bronsdolken AB	556232-5919	4
Wihlborgs Bure 2 AB	559053-5372	42
Wihlborgs Bytarebacken AB	556822-0171	262
Wihlborgs Cinder AB	556518-5732	6
Wihlborgs Cityfastighet AB	556862-2848	1
Wihlborgs Cylindern 2 AB	559015-5023	7
Wihlborgs Erik Menved 37 AB	556704-3699	417
Wihlborgs Fastigheter i Helsingborg AB	556101-6295	424
Wihlborgs Fastigheter i Nordvästra Skåne AB	556271-3924	3
Wihlborgs Fisken 18 AB	556675-2357	150
Wihlborgs Flintan 3 AB	556675-2647	4
Wihlborgs Flounderone AB	556727-7909	20
Wihlborgs Forskaren 3 AB	556690-0667	129
Wihlborgs Fosieberg AB	556188-3223	50
Wihlborgs Gallerian AB	556704-3632	181
Wihlborgs Gimlett AB	556704-3681	127
Wihlborgs Gjuteriet 18 AB	556717-2282	0
Wihlborgs Gåsebäck AB	556303-1326	9
Wihlborgs Gångtappen 2 AB	556813-3572	149
Wihlborgs Havskryssaren AB	556703-0613	43
Wihlborgs Hermes 10 AB	556721-4225	6
Wihlborgs Holding AB	556701-2827	0
Wihlborgs Hordaland 1 AB	556704-3731	8
Wihlborgs Ideon Fastigheter AB	556239-8718	194
Wihlborgs Kalifornien 11 AB	556093-4944	109
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	70
Wihlborgs Kunskapen 1 AB	559054-2741	6
Wihlborgs KV 9 AB	559063-5495	0
Wihlborgs Kärnan Södra 9 AB	556824-7661	77
Wihlborgs Lönngatan AB	556704-3657	10
Wihlborgs Mobergsgården Västra 8 AB	556831-9130	29
Wihlborgs Motorseglaren AB	556703-0605	0
Wihlborgs MS 9 AB	559025-2598	0
Wihlborgs Musköten 17 AB	559021-1081	18
Wihlborgs Måsen 17 AB	556627-7835	2
Wihlborgs Nya Vattentornet 2 4 AB	556137-8562	694
Wihlborgs Nora 11 AB	556761-9001	209
Wihlborgs Obligation Holding AB	556240-3633	30
Wihlborgs Olsgård 8 AB	556775-6019	10
Wihlborgs Pajao 17 AB	559063-3821	0
Wihlborgs Pajao 22 AB	559155-7391	0
Wihlborgs Polisen 6 AB	559063-5529	0
Wihlborgs Polisen 7 AB	559063-5537	1
Wihlborgs Poliset AB	556703-0589	118
Wihlborgs Pulpeten 5 AB	556910-1016	3
Wihlborgs Raffinaderiet 3 AB	559117-8750	10
Wihlborgs Raffinaderiet 5 AB	559117-9923	6
Wihlborgs Rigger AB	556701-5028	202
Wihlborgs Ritaren 1 AB	556675-2605	1
Wihlborgs Rosengård AB	556699-7986	49
Wihlborgs Rubinen AB	556862-2855	4
Wihlborgs Skrovet 3 AB	556468-5385	170
Wihlborgs Skrovet 4 AB	556173-9417	5
Wihlborgs Skrovet 5 AB	556237-6268	146
Wihlborgs Skrovet 6 AB	556681-1898	283
Wihlborgs Spanien 5 AB	556710-4574	0
Wihlborgs Sparven 15 AB	556704-3624	292
Wihlborgs Spettet 11 AB	556761-9050	12
Wihlborgs Statten 7 AB	559012-4995	0
Wihlborgs Stenåldern 7 AB	556120-9759	0
Wihlborgs Sufflören 3 AB	556704-3640	6
Wihlborgs Sunnanå 12:27 AB	556766-4098	50
Wihlborgs Sunnanå 12:53 AB	559063-5479	1
Wihlborgs Sunnanå 12:54 AB	559063-5487	1
Wihlborgs Sydporten AB	556726-0202	36
Wihlborgs Tegelvägen 4 AB	556824-7653	0
Wihlborgs Terminalen 1 AB	556726-1663	78
Wihlborgs Terminalen 3 AB	556962-9859	64
Wihlborgs Tyfonen 1 AB	556692-2570	1
Wihlborgs Ursula 1 AB	559063-5503	190
Wihlborgs Uvenine AB	556695-2502	36
Wihlborgs Tower AB	556962-8695	411
Wihlborgs Vetskapen 1 AB	559163-3440	8
Wihlborgs Väktaren 3 AB	556743-6109	174
Wihlborgs Zirkonen 2 AB	556788-4852	17
Wihlborgs Östersjön 1 AB	556637-7361	143
Wihlborgsporten AB	556630-3797	59
Wihlodia AB	556301-8109	2
WJ Bygg AB	556060-0529	0

9 591

NOT 37 | Uppskjuten skattefordran

	Moderbolaget	
	2019	2018
Uppskjuten skatt har beräknats på:		
– Underskottsavdrag	134	223
– Skillnad redovisat och skattemässigt värde avseende derivat	17	5
– Övriga temporära skillnader	52	52
	203	280

Moderbolaget hade vid årets slut outyttjade underskottsavdrag uppgående till 649 Mkr (1 083).

Nedskrivning av andelar i koncernföretag sker när redovisat värde i moderbolaget överstiger det verkliga värdet på enskilt koncernföretag. I de fall nedskrivna andelars värde ökat och överstiger redovisat värde i moderbolaget reverseras dessa nedskrivningar helt eller delvis.

Av ovan redovisade dotterbolag utgör 12 st moderbolag i underkoncerner. Samtliga dotterbolag är helägda bolag och alla har säte i Malmö utom Wihlborgs A/S som har säte i Köpenhamn. Totalt finns i koncernen 165 (161) bolag.

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.

2019-12-31	Koncernen		Moderbolaget	
	Upplupet anskaffningsvärde	Verkligt värde via resultaträkningen	Upplupet anskaffningsvärde	Verkligt värde via resultaträkningen
Finansiella tillgångar				
Fordringar hos koncernföretag			13 399	
Fordringar hos Joint ventures	200		217	
Andra långfristiga fordringar	80		13	
Kundfordringar	63		0	
Övriga kortfristiga fordringar	75		8	
Kassa och bank	280		116	
Summa	698	0	13 753	0
Finansiella skulder				
Skulder till kreditinstitut	23 628			
Skulder till koncernföretag			15 516	
Övriga långfristiga skulder	9		1 997	
Leasingskulder	174			81
Derivatinstrument		81		
Leverantörsskulder	292		7	
Övriga kortfristiga skulder	221		34	
Summa	24 324	81	17 554	81
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	22 814		14 973	
Skulder till koncernföretag			2 752	
Övriga långfristiga skulder	7			
Derivatinstrument		26		26
Leverantörsskulder	273		11	
Övriga kortfristiga skulder	276		26	
Summa	23 370	26	17 762	26

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 6. Under 2018 fakturerade två av styrelseledamöterna sina styrelsearvoden via bolagen InPower AB respektive PEKE Konsult AB. Ingen fakturering har skett av styrelsearvode under 2019.

Samtliga transaktioner med närstående är prissatta på marknads-mässiga villkor.

Sammanställning över närståendetransaktioner

TRANSAKTIONER MED SAMARBETSARRANGEMANG	Koncernen	
	2019	2018
Försäljning till samarbetsarrangemang	4	2
Fakturering från samarbetsarrangemang	-17	-3
Förvärv av fastighet från samarbetsarrangemang	0	15
Ränteintäkter från samarbetsarrangemang	11	1
Räntekostnader till samarbetsarrangemang	-20	-16
Fordran på samarbetsarrangemang per 31 december	217	17
Skuld till samarbetsarrangemang per 31 december	-3 144	-3 215

TRANSAKTIONER MED SAMARBETSARRANGEMANG	Moderbolaget	
	2019	2018
Försäljning till samarbetsarrangemang	3	1
Ränteintäkter från samarbetsarrangemang	11	1
Fordran på samarbetsarrangemang per 31 december	217	17

TRANSAKTIONER MED KONCERNBOLAG

Försäljning till koncernbolag	186	157
Inköp från koncernbolag	9	6
Ränteintäkter från koncernbolag	243	388
Utdelning från koncernbolag	1 366	1 218
Räntekostnader till koncernbolag	-37	-63
Fordran på koncernbolag per 31 december	13 399	12 008
Skuld till koncernbolag per 31 december	-1 997	-2 752

NOT 40 | Händelser efter balansdagen

Spridningen av covid-19 har under inledningen av 2020 redan fått stor effekt på världsekonomin och hur stor påverkan pandemin får i det längre perspektivet är svårt att bedöma. Wihlborgs kontraktsstock är bred och endast en mindre del av kunderna finns inom de segment som drabbas negativt redan på kort sikt, såsom hotell-, restaurang- och besöksnäringarna. Wihlborgs soliditet är god liksom tillgången till finansiering. Wihlborgs följer situationen kontinuerligt och har beredskap för att vidta åtgärder för att så långt möjligt minimera de negativa konsekvenserna för bolaget.

Årsredovisningens undertecknande

Koncernens rapport över resultat och rapport över finansiell ställning samt moderbolagets resultat- och balansräkning blir föremål för fastställelse på årsstämman den 28 april 2020.

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 12 mars 2020

Anders Jarl
Ordförande

Per-Ingemar Persson
Vice ordförande

Tina Andersson
Styrelseledamot

Sara Karlsson
Styrelseledamot

Jan Litborn
Styrelseledamot

Helen Olausson
Styrelseledamot

Johan Qviberg
Styrelseledamot

Ulrika Hallengren
Vd

Vår revisionsberättelse har lämnats den 18 mars 2020
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 räkenskapsåret 2019-01-01–2019-12-31 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 2019 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 2019 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 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/EU) artikel 11.

Grund för uttalanden

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

dess moderföretag eller dess kontrollerade företag inom EU.

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

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 45 519 Mkr och årets värdeförändringar uppgår till 1 479 Mkr. 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 obebyggda 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 sid 79, koncernens redovisningsprinciper på sid 97, not 9 och not 13.

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 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. Det har i år införts nya skatte-regler för företagssektorn som inkluderar nya ränteavdragsbegränsningar. 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 11.

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 och som i år påverkats av nya ränteavdragsbegränsningar.
- Vi har granskat att realiserade och orealiserade vinster och förluster på derivat och förvaltningsfastigheter 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.

Annat information än årsredovisningen och koncernredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen och återfinns på sidorna 1–75 och 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 misstag.

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

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen och koncernredovisningen.

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 misstag, 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. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, 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 2019-01-01–2019-12-31 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 och koncernens ekonomiska situation och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt. 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 ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet 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 revisionssed 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 AB:s revisor av bolagsstämman 2019-04-25 och har varit bolagets revisor sedan 2004-12-28.

Malmö den 18 mars 2020
Deloitte AB

Richard Peters
Auktoriserad revisor

Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016	2015
Totalresultat, Mkr					
Hysesintäkter	2 983	2 684	2 351	2 062	1 968
Driftsöverskott	2 140	1 941	1 717	1 518	1 445
Förvaltningsresultat	1 775	1 406	1 179	1 035	975
Värdetförändringar	1 492	1 349	2 052	2 239	1 884
Skatt	-344	-352	-663	-298	-581
Årets resultat	2 923	2 403	2 568	2 976	2 278
Årets totalresultat	2 933	2 418	2 571	2 990	2 274
Finansiell ställning, Mkr					
Förvaltningsfastigheter	45 519	42 146	38 612	32 755	28 623
Övriga anläggningstillgångar	558	351	312	290	247
Kortfristiga fordringar	201	62	114	117	88
Likvida medel	280	183	179	252	75
S:a tillgångar	46 558	42 742	39 217	33 414	29 033
Eget kapital	17 887	15 530	13 592	11 463	8 876
Uppskjuten skatteskuld	3 582	3 295	2 989	2 362	2 199
Övriga långfristiga skulder	22 872	19 677	20 932	17 877	16 016
Kortfristiga skulder	2 217	4 240	1 704	1 712	1 942
S:a eget kapital och skulder	46 558	42 742	39 217	33 414	29 033
Finansiella nyckeltal					
Räntabilitet på eget kapital, %	17,5	16,5	20,5	29,3	28,8
Räntabilitet på sysselsatt kapital, %	9,0	8,8	11,1	14,8	13,1
Soliditet, %	38,4	36,3	34,7	34,3	30,6
Räntetäckningsgrad, ggr	6,2	3,9	3,4	3,3	3,2
Belåningsgrad fastigheter, %	51,9	54,1	53,5	53,6	56,8
Skuldsättningsgrad, ggr	1,3	1,5	1,5	1,5	1,8
Aktierelaterade nyckeltal					
Resultat per aktie, kr	19,02	15,63	16,71	19,36	14,82
Resultat före skatt per aktie, kr	21,25	17,92	21,02	21,30	18,60
EPRA EPS, kr	10,53	8,06	6,84	6,77	6,30
Kassaflöde från löpande verksamhet per aktie, kr	10,96	9,69	8,45	6,92	6,66
Eget kapital per aktie I, kr	116,37	101,03	88,43	74,58	57,75
Eget kapital per aktie II, kr	139,67	122,47	107,87	89,94	72,05
EPRA NAV (långsiktigt substansvärde) per aktie, kr	140,20	122,64	114,00	97,38	77,77
Börskurs per aktie, kr	172,50	102,40	98,15	84,70	85,50
Utdelning per aktie, kr (år 2019= föreslagen utdelning)	4,50	3,75	3,13	2,88	2,63
Aktiens direktavkastning, %	2,6	3,7	3,2	3,4	3,1
Aktiens totalavkastning, %	72,1	7,5	19,3	2,1	23,1
P/E-tal I, ggr	9,1	6,6	5,9	4,4	5,8
P/E-tal II, ggr	16,4	12,7	14,4	12,5	13,6
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	312	310	308	282	276
Fastigheternas redovisade värde, Mkr	45 519	42 146	38 612	32 755	28 623
Estimerad direktavkastning, % – Alla fastigheter	4,9	4,9	4,9	4,9	5,1
Estimerad direktavkastning, % – Exkl projektfastigheter	5,0	5,1	5,1	5,1	5,5
Uthyrbar yta, m ²	2 181 359	2 105 851	2 066 874	1 848 738	1 745 992
Hysesvärde, kr per m ²	1 508	1 423	1 322	1 285	1 302
Driftsöverskott, kr per m ²	1 015	972	912	868	832
Ekonomisk uthyrningsgrad, % – Alla fastigheter	93	93	93	91	88
Ekonomisk uthyrningsgrad, % – Exkl projektfastigheter	93	94	94	92	91
Estimerad överskottsgrad, %	72	73	74	74	73
Medarbetare					
Antal anställda vid periodens slut	221	187	149	132	122

För beräkningsunderlag och definitioner till nyckeltal se sid 120–121

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

	2019-12-31	2018-12-31
Räntabilitet på eget kapital		
Periodens resultat	2 923	2 403
Eget kapital, IB	15 530	13 592
Eget kapital, UB	17 887	15 530
Genomsnittligt eget kapital	16 709	14 561
Räntabilitet på eget kapital, %	17,5	16,5
Räntabilitet på sysselsatt kapital		
Resultat före skatt	3 267	2 755
Räntekostnader (inkl värdeförändring räntederivat)	349	445
Summa	3 616	3 200
Balansomslutning, IB	42 742	39 217
Balansomslutning, UB	46 558	42 742
Ej räntebärande skulder och avsättningar, IB	-4 383	-4 957
Ej räntebärande skulder och avsättningar, UB	-4 856	-4 383
Genomsnittligt sysselsatt kapital	40 031	36 310
Räntabilitet på sysselsatt kapital, %	9,0	8,8
Soliditet		
Eget kapital	17 887	15 530
Balansomslutning	46 558	42 742
Soliditet, %	38,4	36,3
Räntetäckningsgrad		
Förvaltningsresultat	1 775	1 406
Räntekostnader	341	482
Summa	2 116	1 888
Räntekostnader	341	482
Räntetäckningsgrad, ggr	6,2	3,9
Belåningsgrad fastigheter		
Låneskulder	23 628	22 814
Redovisat värde förvaltningsfastigheter	45 519	42 146
Belåningsgrad fastigheter, %	51,9	54,1
Skuldsättningsgrad		
Räntebärande skulder	23 816	22 814
Eget kapital	17 887	15 530
Skuldsättningsgrad, ggr	1,3	1,5

	2019-12-31	2018-12-31
Resultat per aktie		
Periodens resultat	2 923	2 403
Genomsnittligt antal aktier, tusental	153 713	153 713
Resultat per aktie, kr	19,02	15,63
Resultat före skatt per aktie		
Resultat före skatt	3 267	2 755
Genomsnittligt antal aktier, tusental	153 713	153 713
Resultat före skatt per aktie, kr	21,25	17,92
EPRA EPS		
Förvaltningsresultat	1 775	1 406
Skattemässiga avskrivningar, direktavdrag mm	-1 047	-649
Skattepliktigt förvaltningsresultat	728	757
Aktuell skatt på dito	-156	-167
Förvaltningsresultat efter avdrag för aktuell skatt	1 619	1 239
Genomsnittligt antal aktier, tusental	153 713	153 713
EPRA EPS, kr	10,53	8,06
Kassaflöde från den löpande verksamheten per aktie		
Kassaflöde löpande verksamheten	1 684	1 489
Genomsnittligt antal aktier, tusental	153 713	153 713
Kassaflöde från den löpande verksamheten per aktie, kr	10,96	9,69
Eget kapital per aktie I		
Eget kapital	17 887	15 530
Antal aktier vid periodens slut, tusental	153 713	153 713
Eget kapital per aktie I, kr	116,37	101,03
Eget kapital per aktie II		
Eget kapital	17 887	15 530
Uppskjuten skatteskuld	3 582	3 295
Summa	21 469	18 825
Antal aktier vid periodens slut, tusental	153 713	153 713
Eget kapital per aktie II, kr	139,67	122,47
EPRA NAV (långsiktigt substansvärde)		
Eget kapital	17 887	15 530
Uppskjuten skatteskuld	3 582	3 295
Derivat	81	26
Summa	21 550	18 851
Antal aktier vid periodens slut, tusental	153 713	153 713
EPRA NAV per aktie, kr	140,20	122,64
Aktiens direktavkastning		
Föreslagen utdelning, kr	4,50	3,75
Börskurs vid årets slut	172,50	102,40
Aktiens direktavkastning, %	2,6	3,7
Aktiens totalavkastning		
Börskurs vid årets början	102,40	98,15
Börskurs vid årets slut	172,50	102,40
Förändring aktiekurs under året, kr	70,10	4,25
Lämnad utdelning under året, kr	3,75	3,13
Aktiens totalavkastning, %	72,1	7,5
P/E-tal I		
Börskurs vid periodens slut	172,50	102,40
Resultat per aktie	19,02	15,63
P/E tal I, ggr	9,1	6,6
P/E-tal II		
Börskurs vid periodens slut	172,50	102,40
EPRA EPS per aktie	10,53	8,06
P/E tal II, ggr	16,4	12,7

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 långivare tillsammans ställt till förfogande förräntas.

Soliditet

Eget kapital i procent av balansomslutningen vid periodens slut. Nyckeltalet är ett mått på den finansiella styrkan.

Räntetäckningsgrad

Förvaltningsresultat ökat med räntekostnader dividerat med räntekostnader. Nyckeltalet är ett mått på hur mycket resultatet kan sjunka utan att räntebetalningarna kommer i fara eller alternativt hur mycket räntekostnaden kan öka utan att förvaltningsresultatet blir negativt.

Belåningsgrad fastigheter

Låneskulder i procent av fastigheternas redovisade värde. Nyckeltalet visar hur högt/lågt fastighetsbeståndet är belånat.

Skuldsättningsgrad

Räntebärande skulder dividerat med eget kapital. Räntebärande skulder inkluderar låneskulder, leasingskulder samt eventuella övriga räntebärande skulder. Nyckeltalet visar relationen mellan lånat och eget kapital och därmed hävstångseffekt och finansiell styrka.

Överskottsgrad

Driftsöverskott i procent av hyresintäkterna. Nyckeltalet visar hur mycket av hyresintäkterna som kvarstår efter avdrag för fastighetsförvaltningens kostnader.

Direktavkastning

Driftsöverskott i procent av genomsnittligt redovisat värde på fastigheterna. Med genomsnittligt redovisat värde avses genomsnittet av ingående och utgående värden för året. Nyckeltalet visar avkastningen på fastighetsbeståndet utan hänsyn till kostnader för dess finansiering.

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 ökat 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.

Genomsnittlig räntebindningstid

Återstående tid tills dess att hela den räntebärande skulden i genomsnitt haft räntejustering.

Genomsnittlig Kapitalbindningstid

Återstående tid tills dess att hela den räntebärande skulden i genomsnitt har refinansierats.

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 inkl fastighetsadministration i procent av fastigheternas redovisade värde vid periodens slut.

Hyresvärde per m²

Driftsöverskott inkl fastighetsadministration 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 ESMA:s 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 finanspolicyen.

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 2019 33 procent. Antalet aktieägare uppgick till 26 634 vilket är ca 2 200 fler än vid föregående årsskifte. Andelen juridiska personer av ägandet uppgår till 80 procent och fysiska personer till 20 procent.

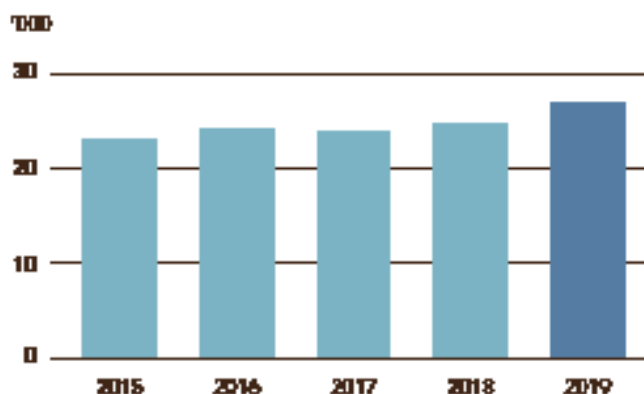
Andelen utländska ägare uppgick vid utgången av december till 40 procent vilket är en minskning med tre procentenhet sedan förra årsskiftet.

Ytterligare information om aktien och aktieägare kan utläsas på sid 20–21.

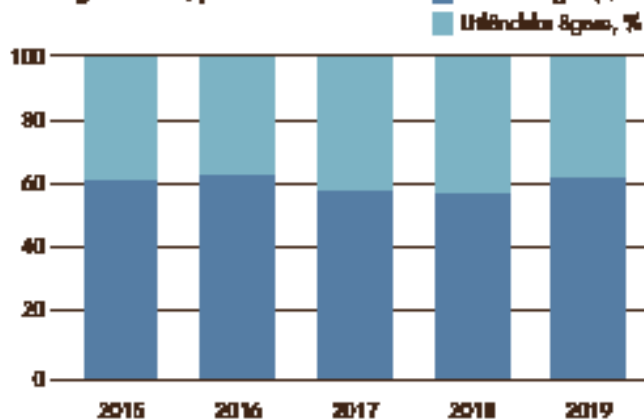
Bolagsordning

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.

Aktieläggare, per 31 december



Aktieägarstruktur, per 31 december



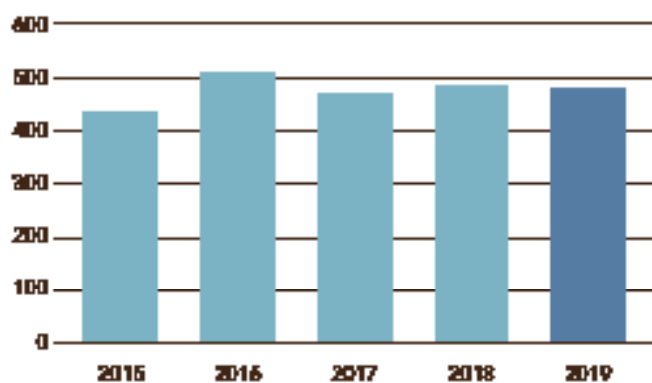
Årsstämma 2019

Wihlborgs årsstämma ägde rum den 25 april 2019. Vid stämman var 477 aktieägare närvarande, personligen eller genom ombud. Dessa representerade 43,8 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, Jan Litborn, Helen Olausson, Per-Ingemar Persson och Johan Qviberg. Till styrelsens ordförande utsågs Anders Jarl. Beslutades utse Deloitte AB till revisor med Richard Peters som huvudansvarig revisor.

Antal deltagande vid årsstämmor 2016-2019



Valberedningen – En valberedning ska bildas genom att de tre största aktieägarna, minst sex månader före årsstämma, utser var 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 utsetts 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.

Valberedningen och förslag inför årsstämman 2020

Koden anger att årsstämmans beslut om tillsättning av styrelse respektive revisorer bör beredas genom en av ägarna styrd, strukturerad och transparent process som ger alla aktieägare möjlighet att ge sin syn på och lämna förslag i respektive fråga och som skapar goda förutsättningar för väl underbyggda beslut. Valberedningen är årsstämmans organ för beredning av stämmans beslut i tillsättningsfrågor. Valberedningen i Wihlborgs har därför arbetat med förslag till årsstämmoordförande, styrelseordförande, styrelseledamöter, arvoden till styrelsen samt revisorer och deras arvode. Valberedningen har valt att som mångfaldspolicy för styrelsen använda avsnitt 4.1 i Svensk kod för bolagsstyrning, vilken anger att styrelsen ska präglas av mångsidighet och bredd avseende kompetens, erfarenhet och bakgrund. Därutöver ska en jämn könsfördelning eftersträvas.

I enlighet med årsstämmans beslut offentliggjordes namnen på valberedningens ledamöter i oktober 2019. I valberedningen ingår Lennart Mauritzson som företräder Backahill, Hans Ek från SEB Investment Management, Eva Gottfridsdotter-Nilsson från Länsförsäkringar Fonder och Krister Eurén som representant för de mindre aktieägarna. Ledamöterna för de tre största ägarna i valberedningen representerar 22 procent av rösterna i Wihlborgs. I valberedningen har Lennart Mauritzson utsetts till ordförande.

Valberedningen har sammanträtt tre 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 28 april 2020 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 1 565 000 kr (2 395 000). Till styrelsens ordförande utgår ett arvode om 425 000 kr (350 000) och till övriga ledamöter 190 000 kr (165 000). Vid årsstämman 2019 beslutades att styrelsens ordförande erhåller 1 055 000 kr såsom särskilt arvode för att bistå ledningen fram till nästa årsstämma. Inget särskilt arvode till styrelsens ordförande föreslås för 2020.

Valberedningens förslag till revisor är omval av Deloitte AB med huvudansvarig revisor, Richard Peters.

Valberedningen inför årsstämman 2020			
Namn	Företrädare	Andel av Röster 2019-08-31	Andel av Röster 2019-12-31
Lennart Mauritzson	Backahill AB	10,3	10,3
Hans Ek	SEB Investement Management	7,3	7,4
Eva Gottfridsdotter-Nilsson	Länsförsäkringar Fonder	4,5	4,9
Krister Eurén	De mindre aktieägarna	–	–

Övriga beslut inför årsstämman 2020

Inför årsstämman den 28 april har styrelsen föreslagit:

- En utdelning om 4,50 kr per aktie med avstämningsdag den 30 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 2019 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.

Det är styrelsens och koncernledningens ansvar att arbetet inom miljö, arbetsmiljö, översyn av etiska riktlinjer, socialt ansvar och hållbar ekonomisk utveckling efterföljs enligt de regler, strategier och mål som satts upp.

Styrelsen uppfyller kodens och 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 2019 har styrelsen haft tolv styrelsemöten inklusive konstituerande- och per capsulam sammanträden. Av de tolv 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	12 av 12
Per-Ingemar Persson, vice ordf	ja	ja	12 av 12
Tina Andersson	ja	ja	12 av 12
Sara Karlsson	ja	nej	11 av 12
Helen Olausson	ja	ja	11 av 12
Johan Qviberg	ja	ja	12 av 12
Jan Litborn	ja	ja	12 av 12

Styrelsens arbete

januari	Nr 1	Prospekt för MTN-program
februari	Nr 2	Bokslutskommuniké, slutrevision, finansrapport, projekt, beslut inför årsstämman, anställningsvillkor för vd och företagsledning
mars	Nr 3	Emission av obligationer
april	Nr 4	Kvartalsrapport 1, finansrapport och projekt
april	Nr 5	Konstituerande sammanträde
maj	Nr 6	Garantifråga
juni	Nr 7	Strategi, hållbarhetsfrågor, projekt, efterkalkyler, förvärv, finansrapport
juli	Nr 8	Pantsättning
augusti	Nr 9	Kvartalsrapport 2, projekt, förvärv och försäljningar, finansrapport, genomgång av arbetsordningen och etiska riktlinjer
november	Nr 10	Kvartalsrapport 3, finansrapport, utvärdering av vds prestationer, planering av revisionen, principer för ersättning till bolagsledningen
november	Nr 11	Fastighetsförsäljning
december	Nr 12	Budget, 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 policies och strategiska planer för Wihlborgs samt fortlöpande övervaka såväl efterlevnaden av dessa som att de, efter rapport från verkställande direktören, blir föremål för uppdatering och översyn.

Normalt ska fem ordinarie styrelsemöten hållas per kalenderår, utöver det konstituerande mötet. Sammanträdena behandlar bland annat ekonomiska rapporter, finansrapporter, försäljningar

och investeringar, aktuella marknadsfrågor samt personalfrågor. Extra möten kan hållas för överläggning och beslut i ärenden som inte kan hänskjutas till ordinarie styrelsemöten.

Enligt arbetsordningen åligger det styrelsens ordförande att, genom kontakter med verkställande direktören, följa Wihlborgs utveckling och se till att styrelseledamöterna genom verkställande direktörens försorg får den information som behövs. Styrelsens ordförande ska även samråda med verkställande direktören i strategiska frågor samt tillse att handläggning av ärenden inte sker i strid med bestämmelserna i aktiebolagslagen, bolagsordningen eller koden för bolagsstyrning.

Koncernledningen

Verkställande direktören är ansvarig för bolagets löpande förvaltning och att leda verksamheten i enlighet med styrelsens riktlinjer, instruktioner och anvisningar. I Wihlborgs arbetsordning för styrelsen ingår en instruktion för verkställande direktören som har att tillse att styrelsen erhåller erforderligt informations- och beslutsunderlag inför styrelsemötena, att styrelsen hålls informerad mellan styrelsemötena, samt att den ekonomiska rapporteringen fullföljs på ett sådant sätt att styrelsen kan göra en välgrundad bedömning. Vidare ingår en särskild rapporteringsinstruktion med angivande av tidplaner. I koncernledningen diskuteras och beslutas övergripande verksamhetsfrågor inom områden som affärsutveckling, organisation, hållbarhet och digitalisering. När det gäller frågor inom hållbarhetsområdet tas dessa löpande upp på koncernledningsmötena. Löpande rapportering och uppföljning i koncernledningen sker genom föredragningar av personer ansvariga för olika delområden som miljö, inköp, HR, kommunikation och finans.

Koncernledningen utgörs av:

Ulrika Hallengren, vd
 Andreas Ivarsson, projekt- och utvecklingschef
 Arvid Liepe, ekonomi- och finanschef
 Anna Nambord, HR- och CSR-chef
 Karin Wittsell Heydl, kommunikations- och marknadschef

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 marknadsmissiga 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 vinststiftelse 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 månaderslöner och för övriga i koncernledningen till upp till 12 månader. Avgångsvederlaget ska avräknas mot andra inkomster.

Hela styrelsen, exklusivt 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 2019, tkr

	Lön	Övriga förmåner	Pension	Summa
Vd Ulrika Hallengren	4 038	52	1 196	5 286
Övriga i koncernledningen	6 950	221	1 653	8 824

Övriga förmåner utgörs av ersättning för bil, drivmedel och sjukvård.

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 2019 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 2020. 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, Midway Holding AB och Lammhult Design Group.

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.

Arvode och kostnadsersättning till revisorerna, tkr

Koncernen	2019	2018
Deloitte		
Revisionsuppdrag	2 527	2 586
Revisionsverksamhet		
utöver revisionsuppdraget	290	377
Skatterådgivning	19	98
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.

Styrelsen



Anders Jarl

Styrelseordförande sedan 2018, invald 2004
Malmö, född 1956

Utbildning: Civilingenjör, Lunds tekniska högskola.

Huvudsaklig sysselsättning: Styrelseordförande i Wihlborgs.

Övriga styrelseuppdrag: Styrelseledamot i Platzer Fastigheter AB och Brinova Fastigheter AB.

Innehav i Wihlborgs: 1 033 422 aktier i eget innehav och via bolag.



Helen Olausson

Styrelseledamot, invald 2007
Stockholm, född 1968

Utbildning: Civilingenjör, Kungliga tekniska högskolan, EMBA, Handels-högskolan i Stockholm.

Huvudsaklig sysselsättning: Vd Årehus AB, Vd Duved Framtid AB.

Övriga styrelseuppdrag: Styrelseordförande i AB Jämtsol och Fastighetsaktiebolaget Palindromet. Styrelseledamot i Skärvångens Bymejeri m fl.

Innehav i Wihlborgs: 2 000 aktier.



Tina Andersson

Styrelseledamot, invald 2014
Malmö, född 1969

Utbildning: Civilekonom, Lunds universitet.

Huvudsaklig sysselsättning: Direktör, konsumentupplevelse, Fiskars Group.

Övriga styrelseuppdrag: Styrelseledamot i Älvsbyhus AB och Malmö FF.

Innehav i Wihlborgs: 4 000 aktier via bolag.



Per-Ingemar Persson

Vice styrelseordförande, invald 2010
Lund, född 1956

Utbildning: Civilingenjör, Lunds tekniska högskola.

Huvudsaklig sysselsättning: Egen rådgivningsverksamhet.

Övriga styrelseuppdrag: Styrelseordförande i Northern Environmental and Water Solutions och ELU Konsult AB. Styrelseledamot i Fabege AB och Finja Prefab AB. Medlem i internstyrelser inom Veidekke-koncernen.

Innehav i Wihlborgs: 4 000 aktier i privat kapitalförsäkring.



Sara Karlsson

Styrelseledamot, invald 2007
Bästad, född 1969

Utbildning: Gymnasieutbildning.

Huvudsaklig sysselsättning: 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, invald 2004
Stockholm, född 1981

Utbildning: Civilekonom, Handels-högskolan i Stockholm.

Huvudsaklig sysselsättning: Vd Quinary Investment AB.

Övriga styrelseuppdrag: Styrelseledamot i Ework Group AB och Svolder AB.

Innehav i Wihlborgs: 1 560 000 aktier.



Jan Litborn

Styrelseledamot, invald 2018
Stockholm, född 1951

Utbildning: Jur. kand. (advokat) vid Stockholms universitet, Handelshögskolan i Stockholm (ej examen).

Huvudsaklig sysselsättning: Managing Partner, delägare och advokat, Advokatfirman Glimstedt

Övriga styrelseuppdrag: Styrelseordförande i Fabege AB, Logistea AB, I.A. Hedin Bil AB, Arenabolaget i Solna AB och Erlandsson Holding AB. Styrelseledamot i Consensus Asset Management AB, Profi Förvaltning AB och Anders Hedin Invest AB.

Innehav i Wihlborgs: 5 000 aktier.

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 2019. 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 ledningen för fastighetsförvaltningen för att rapportera om avvikelser och större nyuthyrningar och uppsägningar.

Kvartalsvis upprättar en central enhet koncernredovisning samt finansiell rapportering. Vid dessa tillfällen upprättas också en fastighetstabell som belyser hyresvärde, löpande hyresintäkter, vakanser, driftöverskott, 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 policier.

Wihlborgs hemsida uppdateras kontinuerligt för att anpassa och förbättra den externa informationsgivningen till marknadens krav.

Uppföljning – För att garantera kvaliteten på kontrollsystemet sker uppföljning och utvärdering kontinuerligt. Löpande uppföljning sker per delmarknad till ledningen och eventuella brister som då har uppstått i den interna kontrollen åtgärdas.

Koncernledningen rapporterar till styrelsen i enlighet med instruktionerna för den ekonomiska rapporteringen. Bolagets revisorer granskar den finansiella rapporteringen avseende helårsbokslutet samt gör en översiktlig granskning av bokslutet för tredje kvartalet. Revisionen lämnar årligen minst två gånger sin bedömning om bolagets interna kontroll till styrelsen.

Intern revision – Kontinuerligt pågår, som ett komplement till den externa revisionen, ett arbete med egna utvärderingar av den interna kontrollen i de viktigaste rutinerna i bolaget. När dessutom organisationen är enkel och verksamheten geografiskt begränsad har styrelsen funnit att tillsättande av en internrevision inte är nödvändig.

Koncernledning



Ulrika Hallengren

Verkställande direktör
Lomma, född 1970
Anställd i Wihlborgs sedan 2010

Utbildning: Högscoleingenjör bygg,
Lunds Tekniska Högskola.

Innehav i Wihlborgs: 118 900 aktier
privat och via bolag.



Andreas Ivarsson

Projekt- och utvecklingschef
Helsingborg, född 1977
Anställd i Wihlborgs sedan 2017

Utbildning: Fastighetsutveckling,
organisation, ledarskap, marknads-
föring, Högskolan i Kalmar, Kungliga
tekniska högskolan, Malmö universitet.

Innehav i Wihlborgs: 10 128 aktier
via bolag.



Karin Wittsell Heydl

Kommunikations- och marknadschef
Lomma, född 1972
Anställd i Wihlborgs sedan 2014

Utbildning: Fil. kand. i kommunika-
tionsvetenskap, Örebro universitet

Innehav i Wihlborgs: 10 128 aktier
via bolag.



Anna Nambord

HR- och CSR-chef
Lomma, född 1973
Anställd i Wihlborgs sedan 2013

Utbildning: Fil. kand. i handelsrätt,
Lunds universitet.

Innehav i Wihlborgs: 10 128 aktier
via bolag.



Arvid Liepe

Ekonomi- och finanschef
Falsterbo, född 1967
Anställd i Wihlborgs sedan 2013

Utbildning: Civilekonom,
Handelshögskolan i Stockholm

Innehav i Wihlborgs: 118 900 aktier
privat och via bolag.

Bolagsstyrningsrapportens undertecknande

Malmö den 12 mars 2020

Anders Jarl
Ordförande

Per-Ingemar Persson
Vice ordförande

Tina Andersson
Styrelseledamot

Sara Karlsson
Styrelseledamot

Jan Litborn
Styrelseledamot

Helen Olausson
Styrelseledamot

Johan Qviberg
Styrelseledamot

Ulrika Hallengren
Vd

GRI-index

Wihlborgs har sedan 2011 redovisat sitt hållbarhetsarbete enligt GRI (Global Reporting Initiative). Denna Års- och hållbarhetsredovisning 2019 med tillhörande Hållbarhetsbilaga 2019 utgör Wihlborgs hållbarhetsredovisning för 2019 enligt GRI Standards, nivå Core. Hållbarhetsredovisningen omfattar perioden 1 januari–31 december 2019 och innehåller inga väsentliga förändringar i omfattning, avgränsning eller mätmetoder jämfört med tidigare redovisningar. Rapporteringen avser hela koncernen, inklusive samtliga dotterbolag (165 st) om inte annat anges. 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 HB anger att vissa upplysningar finns i Wihlborgs hållbarhetsbilaga 2019 på wihlborgs.se/hallbarhet.

Föregående hållbarhetsredovisning, som avsåg 2018, publicerades den 3 april 2019. Nästa hållbarhetsredovisning publiceras i april 2021.

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	6–7
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
102-7 Organisationens storlek	6–7
102-8 Personalstyrka	70–71, HB
102-9 Organisationens leverantörskedja	16, 63–64
102-10 Väsentliga förändringar i organisationen och dess leverantörskedja	29
102-11 Tillämpning av försiktighetsprincipen	HB
102-12 Externa initiativ	62
102-13 Medlemskap i organisationer	69, HB
STRATEGI	
102-14 Uttalande från vd	9–10
ETIK OCH INTEGRITET	
102-16 Värderingar, principer, standarder och uppförandekoder	63–65
BOLAGSSTYRNING	
102-18 Bolagsstyrning, inkl. kommittéer samt styrelseansvar för ekonomisk, miljömässig och social påverkan	122–129

INTRESSENTENGAGEMANG

102-40 Intressentgrupper som organisationen har kontakt med	HB
102-41 Andel av personalstyrkan med kollektivavtal	HB
102-42 Identifiering och urval av intressenter	61, HB
102-43 Tillvägagångssätt vid intressentdialog	HB
102-44 Viktiga områden och frågor som lyfts i kommunikationen med intressenter och hur organisationen hanterat dessa frågor	61–62, HB

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	HB
102-47 Väsentliga aspekter identifierade i processen för att definiera innehåll	HB
102-48 Effekten av och orsaken till omräkning av data/information som lämnats i tidigare redovisningar	130
102-49 Väsentliga förändringar i redovisningen	130
102-50 Redovisningsperiod	130
102-51 Datum för förra redovisningens publicering	130
102-52 Redovisningscykel	130
102-53 Kontaktperson för frågor angående redovisningen	130
102-54 Val av rapporteringsnivå enligt GRI Standards	130
102-55 GRI-index	130–132
102-56 Extern granskning	130

VALDA ASPEKTER OCH SPECIFIKA INDIKATORER

ASPEKT	STYRNING/INDIKATOR	SIDA
201 Ekonomisk prestanda (2016)	103-1 Förklaring av den väsentliga aspektens påverkan samt dess avgränsningar, 103-2 Beskrivning av styrning, 103-3 Utvärdering av styrning	63, HB
	201-1 Ekonomiskt värde	HB
204 Lokala inköp (2016)	103-1 Förklaring av den väsentliga aspektens påverkan samt dess avgränsningar, 103-2 Beskrivning av styrning, 103-3 Utvärdering av styrning	73, HB
	204-1 Andel inköp från lokala leverantörer	73
205 Antikorruption (2016)	103-1 Förklaring av den väsentliga aspektens påverkan samt dess avgränsningar, 103-2 Beskrivning av styrning, 103-3 Utvärdering av styrning	65, 83, HB
	205-2 Kommuniaktion och utbildning kring policys och arbetssätt med avseende på antikorruption	HB
	205-3 Bekräftade korruptionsincidenter och vidtagna åtgärder	65
302 Energi (2016)	103-1 Förklaring av den väsentliga aspektens påverkan samt dess avgränsningar, 103-2 Beskrivning av styrning, 103-3 Utvärdering av styrning	65–69, HB
	302-1 Energiförbrukning i den egna organisationen	HB
	302-3 Relativ energiförbrukning	HB
	302-4 Energibesparing	HB
305 Utsläpp till luft (2016)	103-1 Förklaring av den väsentliga aspektens påverkan samt dess avgränsningar, 103-2 Beskrivning av styrning, 103-3 Utvärdering av styrning	66–67, HB
	305-1 Direkta utsläpp av växthusgaser (Scope 1)	66–67, HB
	305-2 Totala indirekta utsläpp av växthusgaser (Scope 2)	HB
	305-3 Övriga indirekta utsläpp av växthusgaser (Scope 3)	HB
	305-4 Relativa utsläpp från byggnader	HB
	305-5 Åtgärder för att minska utsläpp av växthusgaser	66–69, HB
Certifierade byggnader (2016)	103-1 Förklaring av den väsentliga aspektens påverkan samt dess avgränsningar, 103-2 Beskrivning av styrning, 103-3 Utvärdering av styrning	68, HB
	CRE8 Andel certifierade byggnader	68, HB
308 Miljöpåverkan hos leverantörer (2016)	103-1 Förklaring av den väsentliga aspektens påverkan samt dess avgränsningar, 103-2 Beskrivning av styrning, 103-3 Utvärdering av styrning	63–64, HB
	308-1 Andel nya leverantörer som utvärderats utifrån miljömässiga kriterier	HB
403 Arbetsmiljö, hälsa och säkerhet (2018)	103-1 Förklaring av den väsentliga aspektens påverkan samt dess avgränsningar, 103-2 Beskrivning av styrning, 103-3 Utvärdering av styrning	71, HB
	403-1 Ledningssystem för hälsa och säkerhet	71, HB
	403-2 Identifiering av faror, risker och händelseutredning	71, HB
	403-3 Hälsovård	71, HB
	403-4 Medarbetares deltagande, samråd och kommunikation i hälso- och säkerhetsfrågor	71, HB
	403-5 Utbildning för medarbetare i hälsa och säkerhet	71, HB
	403-6 Främjande av medarbetares hälsa	71, HB
	403-7 Förhindrande och begränsning av påverkan på hälsa och säkerhet kopplad till affärsrelationer	63–64, 66–69, HB
	403-8 Arbetstagare som omfattas av ett hälso- och säkerhetsledningssystem	HB
	403-9 Arbetsrelaterade skador	HB
404 Kultur och kompetens/utveckling av anställda (2016)	103-1 Förklaring av den väsentliga aspektens påverkan samt dess avgränsningar, 103-2 Beskrivning av styrning, 103-3 Utvärdering av styrning	70, HB
	404-3 Procentandel av medarbetarna som fått regelbundna medarbetarsamtal, per kön och anställningskategori	HB
	Egen indikator: Andel medarbetare som skulle rekommendera Wihlborgs som arbetsgivare/rekommendera Wihlborgs produkter och tjänster	HB
405 Jämställdhet och mångfald (2016)	103-1 Förklaring av den väsentliga aspektens påverkan samt dess avgränsningar, 103-2 Beskrivning av styrning, 103-3 Utvärdering av styrning	71, HB
	405-1 Mångfald i styrelsen, ledningsgrupp och bland anställda	70–71, HB
414 Sociala förhållanden hos leverantörer (2016)	103-1 Förklaring av den väsentliga aspektens påverkan samt dess avgränsningar, 103-2 Beskrivning av styrning, 103-3 Utvärdering av styrning	55, 63–64, HB
	414-1 Andel nya leverantörer som utvärderats utifrån sociala kriterier	HB
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	72, HB
	Egen indikator: Andel sponsringsinitiativ direkt kopplade till socialt engagemang/samhällsengagemang	72

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 2019 lämnades den senaste Communication on Progress i enlighet med riktlinjerna för Global Compact.

Beteckningen HB innebär att uppgiften återfinns i Hållbarhetsbilaga 2019 på wihlborgs.se/hallbarhet

PRINCIP	SIDA
MÄNSKLIGA RÄTTIGHETER	
1. Företagen ombeds att stödja och respektera skydd för internationella mänskliga rättigheter inom den sfär som de kan påverka; och	60–61, 70–71
2. försäkra sig om att deras eget företag inte är delaktiga i brott mot mänskliga rättigheter.	63–65, HB
ARBETSVILLKOR	
3. Företagen ombeds att upprätthålla föreningsfrihet och ett faktiskt erkännande av rätten till kollektiva förhandlingar;	HB
4. avskaffa alla former av tvångsarbete;	63–64, 70–71
5. avskaffa barnarbete; och	63–64, 70–71
6. avskaffa diskriminering vid anställning och yrkesutövning.	63–64, 70–71
MILJÖ	
7. Företag ombeds att stödja försiktighetsprincipen vad gäller miljörisiker;	HB
8. ta initiativ för att främja större miljömässigt ansvarstagande; och	55, 66–69
9. uppmuntra utveckling och spridning av miljövänlig teknik.	55, 66–69
ANTI KORRUPTION	
10. Företag bör motarbeta alla former av korruption, inklusive utpressning och bestickning.	65, HB

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 redovisningsstruktur. Nedanstående index är avsett

att visa var upplysningar kopplade till årsredovisningslagen återfinns. Beteckningen HB innebär att uppgiften återfinns i Hållbarhetsbilaga 2019 på wihlborgs.se/hallbarhet

LAGKRAVSOMRÅDE	SIDA
Beskrivning av affärsmodell	14–16
MILJÖ	
Risker	83–84, HB
Hantering av risker	83–84, HB
Policy	83–84, HB
Resultat av policy	66–69, HB
Granskningsförfaranden	66–69, HB
Indikatorer	66–69, HB
PERSONAL OCH SOCIALA FÖRHÅLLANDEN	
Risker	83, HB
Hantering av risker	83, HB
Policy	83, HB
Resultat av policy	HB
Granskningsförfaranden	HB
Indikatorer	HB

MÄNSKLIGA RÄTTIGHETER	SIDA
Risker	83, HB
Hantering av risker	83, HB
Policy	83, HB
Resultat av policy	HB
Granskningsförfaranden	HB
Indikatorer	HB
ANTIKORRUPTION	
Risker	82, HB
Hantering av risker	82, HB
Policy	65, 82, HB
Resultat av policy	65, HB
Granskningsförfaranden	65, HB
Indikatorer	65, HB

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 2019. 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 18 mars 2020

Deloitte AB

Richard Peters
Auktoriserad revisor

Hållbarhetsbilaga 2019

Bilaga till Wihlborgs Årsredovisning
& Hållbarhetsredovisning 2019

Hållbarhetsbilaga 2019

Bilaga till Wihlborgs Års- och hållbarhetsredovisning 2019

Wihlborgs Års- och hållbarhetsredovisning 2019 utgör, tillsammans med denna hållbarhetsbilaga, Wihlborgs hållbarhetsredovisning för 2019 enligt GRI Standards, nivå Core.

Denna bilaga ska läsas som ett komplement till års- och hållbarhetsredovisningen och innehåller främst upplysningar som inte finns i den. Bilagan innehåller också information om väsentliga aspekters påverkan, avgränsningar, styrning och utvärdering. Den kompletterar även vår rapportering av hållbarhetsrelaterade verksamhetsrisker. Rapporten har samma avgränsningar och omfattning som tidigare år, om inte annat anges i samband med rapportering av specifika indikatorer. Rapporteringen avser hela koncernen om inte annat anges. Informationen är inte granskad av extern part. Dock konsulteras externa miljö- och hållbarhetsexperter, med särskild GRI-expertis, för att verifiera vår GRI-rapportering.

Innehåll hållbarhetsbilaga

Generella upplysningar

Organisationsprofil	3
Intressentengagemang och redovisningsmetodik	4

Valda aspekter och specifika indikatorer

Ansvarsfulla affärer	7
Ekonomisk prestanda	7
Antikorruption	9
Miljöpåverkan hos leverantörer	10
Sociala förhållanden hos leverantörer	11

Hållbara fastigheter	13
Energi	13
Utsläpp till luft	16
Certifierade byggnader	20

Attraktiv arbetsgivare	22
Arbetsmiljö, hälsa och säkerhet	22
Kultur, kompetens/utveckling av anställda	24
Jämställdhet och mångfald	26

Engagemang för region och samhälle	27
Lokala inköp	27
Socialt engagemang	28

Generella upplysningar

Organisationsprofil

Se även sid 70–71 i Års- och hållbarhetsredovisning 2019.

102-8 Personalstyrka

405-1 Mångfald i styrelse, ledningsgrupp och bland anställda

Nyckeltal

Antal medarbetare per 2019-12-31	234
Antal heltidstjänster per 2019-12-31	191
Andel heltidsarbetande medarbetare, %	82
Andel deltidssamarbetande medarbetare, %	18
Personalomsättning, %*	Totalt 12,6 Sverige 8,0 Danmark 18,9
Medelålder, år	43

* Personalomsättning beräknas som antalet avgångar i procent av det genomsnittliga antalet anställda.

Åldersfördelning

Under 30 år	21 %
30–49 år	42 %
Över 50 år	37 %

Medarbetare per region

Malmö	74
Helsingborg	31
Lund	26
Köpenhamn	103
Totalt	234

Könsfördelning

	%	Antal
Kvinnor	39 %	91
Män	61 %	143
Totalt	100 %	234

102-41 Andel av personalstyrkan med kollektivavtal

Samtliga medarbetare på Wihlborgs i Sverige omfattas av kollektivavtal. De danska medarbetarna omfattas inte av kollektivavtal.

102-13 Medlemskap i organisationer

Många av Wihlborgs medarbetare är engagerade i externa styrelser och forum där de är med och driver frågor som rör exempelvis stadsutveckling. Vi har styrelserepresentanter i Fastighetsägarna Syd, Fastighetsföreningen Lund City, Malmö Citysamverkan, Lund Citysamverkan, Helsingborg Citysamverkan, Medeon, Ideon, och Øresundsinstitutet.

Inom miljö- och hållbarhetsområdet är vi verksamma i nätverk som Sweden Green Building Council (SGBC), Tankesmedjan Miljö, Klimatsamverkan Skåne, Klimatallians Lund, Nätverket för Hållbart Näringsliv (NMC), Global Compact Sweden, Solar Region Skåne, CSR Skåne och Sustainable Talks i Helsingborg.

Intressentengagemang Redovisningsmetodik

102-40 Intressentgrupper som organisationen har kontakt med.

102-42 Identifiering och urval av intressenter.

102-44 Viktiga områden och frågor som lyfts i kommunikationen med intressenter och hur organisationen hanterat dessa frågor.

102-46 Process för att definiera redovisningens innehåll samt var påverkan sker.

102-49 Väsentliga förändringar i redovisningen.

Intressentdialog och väsentlighetsanalys

Arbetet med prioriteringen av de mest väsentliga aspekterna påbörjades 2014 med en omfattande intressentdialog och det var då som Wihlborgs övergripande hållbarhetsramverk togs fram, enligt dåvarande GRI G4.

Intressentdialogen bestod av intervjuer med representanter från våra olika grupper av nyckelintressenter. Följande grupper var representerade: långivare, hyresgäster, leverantörer, samarbetspartners, investerare och styrelse. Urvalet av nyckelintressenter har gjorts utifrån storlek och tillgänglighet samt långsiktiga relationer. I intervjuerna bad vi respektive intressent att resonera kring vilka aspekter de såg som högst prioriterade för Wihlborgs. Resultaten från dessa intervjuer vägdes samman med information från andra dialogtillfällen såsom kundundersökningar och medarbetarundersökningar – och med våra egna prioriteringar och strategier. Med detta som grund identifierade vi ett antal väsentliga aspekter, se översikt på sidan 5. Dessa aspekter delade vi in i fyra huvudområden som sedan dess utgör vårt hållbarhetsramverk:

- Ansvarsfulla affärer
- Hållbara fastigheter
- Attraktiv arbetsgivare
- Engagemang för region och samhälle

Ramverket ger en god översikt och en tydlig koppling mellan GRI och vår verksamhet. Målet med att prioritera utvalda aspekter är också att få en större effekt av de insatser som görs och att bli mer stringenta i vår rapportering och kommunikation.

I GRI:s bruttolista finns också aspekter som handlar om lagefterlevnad. För Wihlborgs är det en självklarhet att följa och arbeta i enlighet med gällande lagar – och utifrån detta beslutades att de aspekter som kan kopplas till lagefterlevnad ska anses som prioriterade även om vi inte sätter mål och löpande rapporterar på dessa enligt GRI. I de fall eventuella lagöverträdelser sker kommer vi att rapportera om dessa.

Det finns självklart fler viktiga områden och initiativ, och de som inte redovisas enligt GRI informerar vi om på vår webbplats och i mer direkt dialog med våra intressenter.

Tabellen på sidan 6 visar vilka aspekter vi valt att rapportera

Wihlborgs hållbarhetsramverk



enligt GRI och vilka vi valt att informera om, exempelvis på vår webbplats.

Uppdatering och komplettering av intressentdialoger

Efter den intressentdialog som gjordes 2015, och som ligger till grund för vårt nuvarande ramverk, har vi kompletterat och uppdaterat med fler intressentdialoger. Ett omtag gjordes i samband med vår övergång till GRI Standards år 2017. Under 2017 genomfördes också en intern workshop med särskilt fokus på hållbarhetsrisker och våra möjligheter till positiv påverkan. Detta ledde till att vi ökade fokus på leverantörsbedömningar avseende miljö och mänskliga rättigheter och därför rapporterar vi sedan dess även på GRI-aspekterna 308 Miljöpåverkan hos leverantörer och 414 Sociala förhållanden hos leverantörer.

Under 2018 valde vi att ha ytterligare dialog, denna gång med särskilt fokus på representanter från de kommuner där vi har fastigheter. Att bidra till regionen, dess människor och miljöer, är vår mest centrala hållbarhetsfråga och vi valde därför att med utgångspunkt i de globala målen föra en specifik dialog med dessa intressenter. Här framkom att man uppskattar att Wihlborgs tar en aktiv roll i stadsutvecklingen, i exempelvis byggherredialoger och andra forum. Det fanns också förväntningar på att vi ska arbeta aktivt och samverka kring sociala frågor samt trygghets- och säkerhetsfrågor. Detta bekräftar för oss att "engagemang för region och samhälle" även fortsatt ska vara ett prioriterat fokusområde. Intressenterna lyfte också fram att de gärna ser att vi är delaktiga i initiativ kring delningsekonomi och mobilitetslösningar.

Vi genomför kundnöjdhetsundersökningar vartannat år. Den senaste gjordes 2018 och då tillfrågades kunder i både Sverige och Danmark. Här framkom att hållbarhet inte är ett av de högst prioriterade områdena initialt när kunder väljer lokal, men att det finns höga förväntningar på att vi håller en hög standard när kunden väl är på plats. Svaren visade också höga förväntningar på oss som hyresvärd när det gäller att arbeta med hållbarhetsfrågor, exempelvis med frågor som källsortering, laddstolpar,

socialt engagemang och energieffektivisering. Hyresgästerna i Danmark uttrycker dock inte förväntningar inom hållbarhetsområdet i samma höga utsträckning – här handlar det främst om källsortering.

I slutet av 2018 genomförde vi en workshop med målet att ta vårt hållbarhetsarbete till nästa nivå. I workshopen deltog koncernledningen och representanter från alla regioner och specialistfunktioner. Där identifierades prioriterade områden för arbetet framåt. Under 2019 har vi fortsatt samla kunskap om våra intressenters prioriteringar inom hållbarhetsområdet. Istället för riktade dialoger vid specifika tillfällen för vi numera löpande dialoger kring hållbarhetsfrågorna med alla intressentgrupper. Detta kommer numera naturligt in i den dagliga verksamheten eftersom samtliga våra intressentgrupper självmant lyfter hållbarhetsfrågor på olika sätt och i olika sammanhang. Särskilt tydligt är det ökade fokuset på hållbarhetsfrågor från investerare och långgivare som ställer både frågor och krav på oss som bolag.

Medarbetarnas uppfattningar fångas upp i den årliga medarbetarundersökningen och här är hållbarhet i stort och vårt bidrag till regional utveckling i synnerhet fortsatt viktiga.

I början av 2019 hade vi en leverantörsdag dit vi bjöd in våra avtalsleverantörer för att förklara varför hållbarhetsfrågorna är viktiga för oss och samtidigt fånga upp hur leverantörerna ser på hållbarhetsfrågorna.

Utifrån insikten att kommunerna där vi verkar har förväntningar på vårt engagemang i städernas och regionens utveckling har vi prioriterat att engagera oss i initiativ som LFM30 (lokal färdplan för klimatneutral bygg- och anläggningssektor i Malmö), stadsmässan H22 i Helsingborg där stort fokus kommer att ligga på hållbarhet. Vi finns också representerade i den kommitté som arbetar för en metro mellan Malmö och Köpenhamn, för att nämna några exempel.

102-43 Tillvägagångssätt vid intressentdialog

Exempel på intressentgrupper och mer formaliserade dialoger som görs med våra nyckelintressenter på regelbunden basis.

Nyckelintressenter	Dialogform	Tidpunkt/intervall
Hyresgäster	Kundnöjdhetsundersökning Wihlborgs Kontaktyta Dialog med ansvarig fastighetsvärd/förvaltare Avstämning gröna hyresavtal	Vartannat år Två gånger per år Löpande Anpassas efter hyresgästens önskemål
Aktieägare	Årsstämma Investerarmöten	En gång per år Flera gånger årligen
Medarbetare	Medarbetarsamtal Medarbetarundersökning Månadsmöten (resp. kontor) Arbetsmiljögrupp Miljöledningsgrupp	En gång per år Vartannat år Varje månad Fyra gånger per år Fyra gånger per år
Långgivare	Möten med respektive bank Finansiell rapportering/Presentation av kvartalsrapporter Insamling, enkäter och dialog om Wihlborgs hållbarhetsstyrning	Flera gånger årligen Kvartalsvis Flera gånger årligen
Leverantörer	Upphandlingsprocess Årlig avtalsrevidering Revidering av hållbarhetsarbetet i samband med omförhandling/omtecknande av avtal Wihlborgs Kontaktyta Uppföljningsmöten under/efter byggprojekt	Löpande för olika områden Årligen Löpande Två gånger per år Löpande
Samhälle		
Offentlig sektor Idéburen sektor	Dialogforum i samband med stadsplanering, byggherredialoger m.m. Styrelse- och styrgruppsmöten med FC Rosengård, Drivkraft, Diversity Index m.fl. Medlemsmöten i Citysamverkan Malmö, Lund och Helsingborg.	Vid inbjudan från kommun Flera gånger per år
Universitet och högskolor	Partnergruppsmöten och arbetsmarknadsdagar Föredrag för studenter samt erbjuder projekt-/examensarbeten	Flera gånger per år Någon/några gånger per år Vid förfrågan, normalt flera gånger årligen
Styrelse	Styrelsemöten	Sex gånger per år

Valda aspekter och specifika indikatorer

102-47 Väsentliga aspekter identifierade i processen för att definiera innehåll

	Ansvarsfulla affärer	Hållbara fastigheter	Attraktiv arbetsgivare	Engagemang för region och samhälle
Rapportera (enligt GRI)	<p>201 EKONOMISK PRESTANDA 201-1 Ekonomiskt värde.</p> <p>205 ANTIKORRUPTION 205-2 Kommunikation och utbildning kring policy och arbetssätt med avseende på antikorrupktion. 205-3 Bekräftade korrupsionsincidenter och vidtagna åtgärder.</p> <p>308 MILJÖPÅVERKAN HOS LEVERANTÖRER 308-1 Andel nya leverantörer som utvärderats utifrån miljömässiga kriterier.</p> <p>414 SOCIALA FÖRHÅLLANDEN HOS LEVERANTÖRER 414-1 Andel nya leverantörer som utvärderats utifrån sociala kriterier.</p>	<p>CERTIFIERADE BYGGNADER CRE8 Andel certifierade byggnader.</p> <p>302 ENERGI 302-1 Energiförbrukning i den egna organisationen. 302-3 Relativ energiförbrukning. 302-4 Energibesparing.</p> <p>305 UTSLÄPP TILL LUFT 305-1 Direkta utsläpp av växthusgaser (Scope 1). 305-2 Totala indirekta utsläpp av växthusgaser (Scope 2). 305-3 Övriga indirekta utsläpp av växthusgaser (Scope 3). 305-4 Relativa utsläpp från byggnader. 305-5 Åtgärder för att minska utsläpp av växthusgaser.</p>	<p>403 ARBETSMILJÖ, HÄLSA OCH SÄKERHET 403-8 Arbetstagare som omfattas av ett hälso- och säkerhetsledningssystem. 403-9 Arbetsrelaterade skador.</p> <p>404 KULTUR OCH KOMPETENS/ UTVECKLING ANSTÄLLDA 404-3 Procentandel av medarbetarna som fått regelbundna medarbetarsamtal. Egen indikator: Andel medarbetare som skulle rekommendera Wihlborgs.</p> <p>405 JÄMSTÄLLDHET OCH MÅNGFALD 405-1 Mångfald i styrelsen, ledningsgrupp och bland anställda.</p>	<p>SOCIALT ENGAGEMANG Egen indikator: Andel sponsringsinitiativ direkt kopplade till socialt engagemang/samhällsengagemang.</p> <p>LOKALA INKÖP 204-1 Andel inköp från lokala leverantörer.</p>
Informera	Klagomålshantering/Whistleblowing	Avfall Biologisk mångfald Materialanvändning	Icke-diskriminering Rättvisa anställningsvillkor	Kunders hälsa och säkerhet

Ansvarsfulla affärer

För Wihlborgs är det en självklarhet att varumärket ska stå för sunda värden. Vi har ett engagemang i samhällsutvecklingen och arbetar aktivt med hållbarhetsrådets olika delar. Wihlborgs ska ha en affärsmodell för tillväxt och vara ett av de ledande och mest lönsamma fastighetsbolagen på Stockholmsbörsen. Genom vår verksamhet påverkar vi de samhällen vi verkar i. Målen för vårt hållbarhetsarbete måste integreras med de ekonomiska målen, eftersom de båda aspekterna påverkar varandra.

Affärsmodell och ekonomiska mål fastställs av Wihlborgs styrelse. Ansvar för företaget fördelas mellan styrelse och vd enligt aktiebolagslagen, andra lagar och förordningar, noteringsavtalet med Nasdaq, bolagsordningen samt interna styrinstrument som styrelsens arbetsordning och instruktion för vd. Wihlborgs uppförandekod med tillhörande policier och riktlinjer utgör styrdokument för såväl Wihlborgs som för våra leverantörer och entreprenörer.

201 Ekonomisk prestanda

Se även sid 63 i Års- och hållbarhetsredovisning 2019.

103-1 Förklaring av den väsentliga aspektens påverkan samt dess avgränsningar

103-2 Beskrivning av styrning

103-3 Utvärdering av styrning

201 – EKONOMISK PRESTANDA

Beskrivning och avgränsning

Denna aspekt handlar om att Wihlborgs behöver vara ett lönsamt företag för att vi ska kunna fullfölja våra strategier och nå våra mål. Vi måste nå de ekonomiska målen för att kunna satsa på ett hållbart arbetssätt. Men vi måste också arbeta hållbart för att i längden kunna uppnå våra ekonomiska mål. En stabil ekonomisk grund är också en förutsättning för att Wihlborgs ska kunna vara en stabil affärspartner för såväl kunder som leverantörer. Denna aspekt omfattar Wihlborgs resultat, vilket i sin tur påverkar företagets aktieägare och det omgivande samhället.

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.

Risker

Riskbeskrivning: Det finns såväl externa som interna risker som kan påverka Wihlborgs ekonomiska resultat. De huvudsakliga riskområdena är minskade hyresintäkter, ökad vakansgrad, kundberoende, ökade räntekostnader, ökade fastighetskostnader, värdeförändringar på fastigheter, risker i projekt eller nyförvärv och bristande tillgång på extern finansiering. Dessa risker beskrivs utförligt i förvaltningsberättelsen i årsredovisningen för 2019, sidan 79–82.

Riskhantering: Hantering av ekonomiska risker beskrivs i förvaltningsberättelsen i årsredovisningen för 2019, sidan 79–84.

Styrning

Ledningen och ansvaret för Wihlborgs är fördelat mellan styrelsen och verkställande direktören enligt aktiebolagslagen, andra lagar och förordningar, noteringsavtalet med Nasdaq Stockholm, svensk kod för bolagsstyrning, bolagsordningen samt interna styrinstrument som styrelsens arbetsordning och instruktion för verkställande direktören.

Wihlborgs övergripande ekonomiska mål fastställs och följs kontinuerligt upp av styrelsen. Den operativa fastighetsförvaltningen är organiserad i fyra geografiska regioner med totalt tio förvaltningsområden vilka alla har mål för exempelvis intäkter, resultat och nettouthyrning.

Mål

Övergripande finansiella 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

Mål per region och förvaltningsområde för exempelvis intäkter, resultat och nettouthyrning

Uppföljning

201-1 Skapat och levererat direkt ekonomiskt värde

Årsredovisning och delårsrapporter

201-1 Ekonomiskt värde

Skapat och fördelat ekonomiskt värde, Mkr	2019	2018	Kommentar
Direkt tillskapat värde			
Intäkter	2 983	2 684	Våra hyresintäkter kommer från företag och organisationer som är verksamma i vår region. Våra lokaler skapar förutsättningar för dem att bedriva och utveckla sina respektive verksamheter.
Värdeförändringar fastigheter	1 479	1 312	En god långsiktig förvaltning av våra fastigheter samt investeringar i, och uthyrning av dessa, driver värdeutvecklingen av fastighetsbeståndet.
Värdeförändringar derivat	13	37	Värdet på räntesäkringar påverkas av förändringar i marknadsräntorna.
Övriga intäkter	48	13	Inkluderar ränteintäkter och resultatandelar.
Summa direkt tillskapat värde, Mkr	4 523	4 046	

Skapat och fördelat ekonomiskt värde, Mkr	2019	2018	Kommentarer
Fördelat ekonomiskt värde			
Medarbetare	185	152	Inkluderar löner och sociala avgifter till våra anställda i Malmö, Helsingborg, Lund och Köpenhamn.
Långgivare	336	482	Räntekostnader till våra långgivare som primärt är de större nordiska bankerna samt investerare i våra företagsobligationer.
Samhället	550	515	Inkluderar bokförda skatter, fastighetsskatt och moms. I tillägg till detta betalar Wihlborgs även energiskatter och stämpelskatter.
Leverantörer	527	492	Wihlborgs leverantörer finns i stor utsträckning på de lokala marknader där vi verkar. Förutom de kostnader som betalas till leverantörer investerar vi även betydande belopp i våra fastigheter, under 2019 totalt 1 659 Mkr. Även dessa inköp sker till stor del från lokala leverantörer.
Ägarna	576	480	Utdelning till de ca 27 000 aktieägarna.
Summa fördelat värde, Mkr	2 174	2 121	
Kvar i verksamheten	2 349	1 925	
Avkastning på eget kapital i procent	17,5	16,5	
Mål i procent	6,1	6,1	

205 Antikorrupktion

Se även sid 65 och 83 i Års- och hållbarhetsredovisning 2019.

103-1 Förklaring av den väsentliga aspektens påverkan samt dess avgränsningar

103-2 Beskrivning av styrning

103-3 Utvärdering av styrning

205 – ANTI-KORRUPTION

Beskrivning och avgränsning

Denna aspekt handlar om att motverka korrupktion och oetiskt agerande, vilket är en förutsättning för ett långsiktigt lönsamt och hållbart företag. Aspekten berör styrelseledamöter och medarbetare inom Wihlborgs samt medarbetare hos leverantörer och entreprenörer som anlitas av Wihlborgs. Wihlborgs whistleblowerfunktion kan användas av såväl anställda som personer utanför företaget, exempelvis medarbetare hos entreprenörer/leverantörer, som vill rapportera om oetiskt/olagligt beteende i någon form.

Risker

Risker kopplat till korrupktion och affärsetik beskrivs i förvaltningsberättelsen i årsredovisningen för 2019, sidan 83.

Styrning

Wihlborgs etiska riktlinjer beslutas av styrelsen och revideras årligen. Dessa utgör generella riktlinjer för styrelseledamöter, medarbetare, leverantörer och entreprenörer. Wihlborgs inköpschef ansvarar för att nya leverantörer informeras om Wihlborgs etiska riktlinjer i samband med att ramavtal tecknas samt att de signerar Wihlborgs uppförandekod och därigenom förbinder sig till att följa etiska riktlinjer och andra policies. Även i FN:s Global Compact finns riktlinjer för detta område. Interna attestregler förebygger att oetiskt agerande eller otillbörlig påverkan inte förekommer. HR-avdelningen ansvarar för att utbilda personal gällande etik och antikorrupktion.

Mål

Samtliga nyanställda ska genomgå utbildning i affärsetik och antikorrupktion
Inga fall av korrupktion ska förekomma inom Wihlborgs

Uppföljning

205-2 Kommunikation och utbildning kring policies och arbetssätt med avseende på antikorrupktion
205-3 Bekräftade fall av korrupktion och vidtagna åtgärder
Utvärdering av fall inkomna via whistleblowerfunktion

205-2 Kommunikation och utbildning kring policies och arbetssätt med avseende på antikorrupktion

Under året har alla nyanställda i både Sverige och Danmark utbildats i affärsetik och antikorrupktion. Samtliga medarbetare har tillgång till Wihlborgs guide för affärsetik och etiska riktlinjer, bland annat via intranätet.

308 Miljöpåverkan hos leverantörer

Se även sid 55 i Års- och hållbarhetsredovisning 2019.

103-1 Förklaring av den väsentliga aspektens påverkan samt dess avgränsningar

103-2 Beskrivning av styrning

103-3 Utvärdering av styrning

308 – MILJÖ- PÅVERKAN HOS LEVERANTÖRER

Beskrivning och avgränsning

Denna aspekt handlar om att Wihlborgs ska ställa krav på leverantörer och entreprenörer att minimera miljöpåverkan i sin verksamhet. För att uppnå detta gör Wihlborgs bedömningar av leverantörer bland annat när det gäller miljöpåverkan. Wihlborgs eget miljöarbete beskrivs i avsnittet Hållbara fastigheter i Års- och hållbarhetsredovisningen för 2019.

Risker

Riskbeskrivning: Om Wihlborgs inte ställer krav på leverantörerna finns risk för oönskad miljöpåverkan vilket är negativt för miljön och dessutom innebär det en risk för negativ påverkan på Wihlborgs anseende och varumärke om vi anlitar en leverantör som inte agerar på ett ansvarsfullt sätt.

Om Wihlborgs anlitar leverantörer som vi inte har ramavtal med, och som därmed inte har signerat Wihlborgs uppförandekod, finns risk för större miljöpåverkan än om vi använder leverantörer som vi har ramavtal med och som därmed förbundit sig att följa vår uppförandekod. Detta kan i sin tur få ekonomiska konsekvenser och även riskera en negativ påverkan på Wihlborgs anseende och varumärke om det visar sig att leverantörerna inte agerar på ett miljömässigt ansvarsfullt sätt.

Riskhantering: När Wihlborgs anlitar entreprenörer eller andra leverantörer har dessa miljöansvar för sin egen verksamhet. Men som ansvarstagande aktör ställer Wihlborgs krav på att de följer Wihlborgs uppförandekod med målet att våra leverantörer, liksom Wihlborgs, ska agera på ett långsiktigt hållbart sätt. Vi förutsätter också att våra leverantörer för vidare våra förväntningar och miljökrav mot sina partners och underleverantörer. På så vis bidrar vi som fastighetsbolag till en positiv effekt längre bak i värdekedjan, både lokalt och globalt.

Styrning

Wihlborgs har en uppförandekod som alla våra ramavtalsleverantörer inom den svenska förvaltnings- och projektverksamheten behöver ta del av samt godkänna. Wihlborgs inköpschef ansvarar för att nya ramavtalsleverantörer i den svenska verksamheten signerar uppförandekoden. Genom signeringen bekräftar leverantörerna att de har tagit del av våra policys samt att de förbinder sig att följa dessa under avtalstiden. I uppförandekoden ingår bland annat miljöpolicy med leverantörskrav inom miljöområdet. De leverantörer som har fler än 20 anställda fyller dessutom i en egendeklaration som beskriver hur de arbetar internt med styrning av bland annat miljöfrågor. Uppförandekod och egendeklaration är implementerade i den svenska verksamheten sedan ett antal år. I Danmark har implementation av Wihlborgs uppförandekod och egendeklaration påbörjats under 2019 och väntas vara genomförd under 2020. I den danska verksamheten ansvarar den administrativa direktören för att säkerställa att leverantörerna uppfyller Wihlborgs krav.

Genom att uppmärksamma, granska och bedöma miljöaspekter hos våra leverantörer kommunicerar vi till våra samarbetspartners att dessa frågor är viktiga för vår verksamhet. Vi säkerställer också att det finns en struktur och systematik i hur våra leverantörer exempelvis hanterar sin miljöstyrning. I vissa upphandlingar ställs också direkta miljökrav utifrån den tjänst/produkt som ska anskaffas. För miljökraven finns det också bedömningskriterier för hur miljöprestanda ska utvärderas i relation till pris och funktion.

För att öka kontrollen av materialanvändningen i leverantörskedjan försöker Wihlborgs påverka materialval och följer utvecklingen när det gäller certifieringar och bedömningssystem för material. Wihlborgs är medlem i Byggvarubedömningen som tillhandahåller ett digitalt verktyg där byggvarors miljöprestanda granskas och bedöms. I vår mall för anbud och avtal ställs numera krav på att våra leverantörer ska använda av Wihlborgs godkända byggvaror utifrån Byggvarubedömningens grundkriterier (godkänt alternativt acceptabelt).

Mål

Samtliga leverantörer som vi tecknar ramavtal med ska signera Wihlborgs uppförandekod.

Uppföljning

308-1 Andel nya leverantörer som utvärderats utifrån miljökriterier

308-1 Andel nya leverantörer som utvärderats utifrån miljökriterier

Av de nya leverantörer som Wihlborgs tecknat ramavtal med under 2019 har samtliga (100 procent) utvärderats utifrån miljökriterier (genom Wihlborgs uppförandekod och egendeklaration). Denna siffra gäller den svenska verksamheten, då uppförandekoden ännu inte är implementerad i den danska verksamheten. I nuläget sker därmed ingen systematisk granskning av leverantörer inom miljöområdet i Danmark. I augusti 2019 påbörjades implementering av uppförandekoden i Danmark.

414 Sociala förhållanden hos leverantörer

Se även sid 55 i Års- och hållbarhetsredovisning 2019.

103-1 Förklaring av den väsentliga aspektens påverkan samt dess avgränsningar

103-2 Beskrivning av styrning

103-3 Utvärdering av styrning

414 – SOCIALA FÖRHÅLLANDEN HOS LEVERANTÖRER

Beskrivning och avgränsning

Denna aspekt handlar om att ställa krav på mänskliga rättigheter, god arbetsmiljö och hög säkerhet hos de leverantörer och entreprenörer som Wihlborgs anlitar. Genom stickprovskontroller bland leverantörer som signerat uppförandekoden får vi ytterligare en kontroll av att de arbetar i linje med Wihlborgs uppförandekod när det gäller exempelvis mänskliga rättigheter. Under Attraktiv arbetsgivare behandlas denna aspekt när det gäller Wihlborgs egna medarbetare.

Risker

Riskbeskrivning: Om Wihlborgs inte ställer krav på leverantörerna finns risk för exempelvis olyckor på arbetsplatser och att leverantörerna kränker sina medarbetares mänskliga rättigheter som anständiga arbetsvillkor, rimliga löner, rätten till föreningsfrihet osv. Detta är självfallet tragiskt för de som eventuellt drabbas och innebär också en risk för negativ påverkan på Wihlborgs anseende och varumärke kopplat till att vi anlitar en leverantör som inte agerar på ett ansvarsfullt sätt. I leverantörskedjan finns det också risk för kränkningar av mänskliga rättigheter vid tillverkning av material och byggvaror/artiklar.

Om Wihlborgs anlitar leverantörer som vi inte har ramavtal med, och som därmed inte har signerat Wihlborgs uppförandekod, finns större risk för en otillfredsställande arbetsmiljö och därmed större olycksrisk hos leverantörens medarbetare än om vi använder leverantörer som vi har ramavtal med och som därmed förbundit sig att följa vår uppförandekod. Detta kan i sin tur få såväl mänskliga som ekonomiska konsekvenser och även riskera en negativ påverkan på Wihlborgs anseende och varumärke om det visar sig att leverantörerna inte agerar på ett ansvarsfullt sätt.

Riskhantering: Det första steget för att minska risken för sociala missförhållanden är att alltid anlita leverantörer som Wihlborgs har ramavtal med och som därmed förbundit sig att följa vår uppförandekod. När Wihlborgs anlitar entreprenörer eller andra leverantörer har dessa arbetsmiljöansvar för sina anställda. Som ansvarstagande aktör ställer Wihlborgs krav på att de även följer Wihlborgs uppförandekod med målet att våra leverantörer, liksom Wihlborgs, ska agera på ett långsiktigt hållbart sätt.

För att öka kontrollen av materialanvändningen i leverantörskedjan försöker Wihlborgs påverka materialval och följer utvecklingen när det gäller certifieringar och bedömningssystem för material. Wihlborgs är medlem i Byggarubedömningen som i sitt bedömningsunderlag samlar in information om hur leverantörer presterar när det gäller social hållbarhet.

Styrning

Wihlborgs har en uppförandekod som alla våra ramavtalsleverantörer inom den svenska förvaltnings- och projektverksamheten behöver ta del av samt godkänna. Wihlborgs inköpschef ansvarar för att nya ramavtalsleverantörer signerar uppförandekoden. Genom signeringen bekräftar leverantörerna att de har tagit del av våra policys samt att de förbinder sig att följa dessa under avtalstiden. I uppförandekoden ingår bland annat arbetsmiljöpolicys. De leverantörer som har fler än 20 anställda fyller dessutom i en egendeclaration som beskriver hur de arbetar internt med styrning inom bland annat arbetsmiljöområdet. I den danska verksamheten ansvarar den administrativa direktören för att säkerställa att leverantörerna uppfyller Wihlborgs krav.

Genom att uppmärksamma, granska och bedöma våra leverantörer inom dessa fyra områden kommunicerar vi till våra samarbetspartners att dessa frågor är viktiga för vår verksamhet. Vi säkerställer också att det finns en struktur och systematik i hur våra leverantörer exempelvis hanterar sitt arbetsmiljöarbete och arbetet med mänskliga rättigheter.

Mål

Samtliga leverantörer som vi tecknar ramavtal med ska signera Wihlborgs uppförandekod.

Uppföljning

414-1 Andel nya leverantörer som utvärderats utifrån sociala kriterier

414-1 Andel nya leverantörer som utvärderats utifrån sociala kriterier

Av de leverantörer som Wihlborgs tecknat ramavtal med under 2019 har samtliga (100 procent) utvärderats utifrån sociala kriterier (genom Wihlborgs uppförandekod och egendeclaration). Denna siffra gäller den svenska verksamheten, då uppförandekoden ännu inte är implementerad i den danska verksamheten. I nuläget sker därmed ingen systematisk granskning av leverantörer utifrån sociala kriterier i Danmark. I augusti 2019 påbörjades implementering av uppförandekoden i Danmark.

Wihlborgs uppförandekod

När Wihlborgs tecknar ramavtal med leverantörer förbinder leverantörerna sig att följa Wihlborgs uppförandekod. Genom att signera uppförandekoden bekräftar våra leverantörer att de har tagit del av Wihlborgs riktlinjer och policys samt att de förbinder sig att följa dessa under avtalstiden. Här ingår etiska riktlinjer, miljöpolicy, kvalitetspolicy, arbetsmiljöpolicy och inköspolicy. Leverantörer med 20 anställda eller färre behöver endast signera uppförandekoden och får då riskklassificeringen U, vilken betyder godkänd signering av uppförandekod. De leverantörer som har fler än 20 anställda ska dessutom fylla i

en egendeclaration som beskriver hur de arbetar internt med styrning inom miljö, kvalitet, arbetsmiljö och etik. De ska även bifoga handlingar som styrker deras svar. Utifrån detta underlag gör Wihlborgs en riskbedömning av leverantören på en skala från U, 3, 2, 1, till 1+. Se beskrivning och utfall nedan.

Dessa uppgifter avser leverantörer i den svenska fastighetsförvaltningen. Arbetet med att implementera uppförandekoden i den danska verksamheten inleddes under 2019 och planeras var slutfört under 2020.

Signering av uppförandekod – leverantörer i Sverige*

	Riskklassificering	Beskrivning	Andel av ramavtalsleverantörer (482 leverantörer)
Leverantörer med 20 anställda eller färre – endast signering av uppförandekod	U	Godkänd signering av uppförandekod	17 %
Leverantörer med fler än 20 anställda – signering av uppförandekod samt ifylld egendeclaration	3	Endast signerad uppförandekod. Ledningssystem och policys kan finnas men är inte kompletta enligt Wihlborgs krav.	1 %
	2	Leverantören har som minimum framtagna policys inom miljö, kvalitet och arbetsmiljö.	66 %
	1	Som nivå 1+ men Global Compact är inte formellt signerad och leverantören kan ha ledningssystem som inte är externt certifierade.	10 %
	1+	Leverantörens ledningssystem inom miljö, kvalitet och arbetsmiljö är externt certifierade och leverantören har signerat FN:s Global Compact	1 %

*5 procent av leverantörerna saknar bedömning på grund av att de t.ex. är statliga myndigheter.

Hållbara fastigheter

Arbetet med hållbara fastigheter fokuserar på följande aspekter: klimat, resursoptimering, miljöcertifierade byggnader samt cirkulärt perspektiv och livscykelperspektiv. Arbetet styrs av miljövision, miljöpolicy, koncernens miljömål och miljöprogram samt vårt miljöledningssystem (baserat på standarden ISO 14001). Vår verksamhet styrs ytterst av svensk och dansk lagstiftning där försiktighetsprincipen är en grundläggande regel. Vi omfattas inte av anmälnings- eller tillståndskrav för miljöfarlig verksamhet. Miljörapporteringen avser hela koncernen om inget annat anges. För miljöbokslutet år 2019 används ett digitalt verktyg från leverantören Position Green för insamling, beräkningar och visualisering av miljödata. Syftet är att kvalitetssäkra informationen och få en ökad spårbarhet kopplat till datakällor och brukare.

I Wihlborgs miljöledningssystem finns lagkrav, information och manualer samlade. Dessa beskriver hur verksamheten inom vår förvaltning ska ta hänsyn till och följa upp olika miljöaspekter samt instruktioner för det dagliga miljöarbetet. Systematik för

egenkontroller är infört under året baserat på ett digitalt verktyg. I detta verktyg har vi kontroll och verifikat över att styrande lagstiftning inom miljöområdet hanteras i respektive fastighet. Vi har också specifika styrdokument inom miljö för våra projekt. Vårt projektspecifika miljöprogram är ett exempel på detta. Wihlborgs är också medlem i föreningen Byggvarubedömningen och vi använder deras verktyg för miljö- och hälsobedömningar vid inköp av byggvaror i våra projekt. Vårt systematiska miljöarbete i vardagen är en förutsättning för att uppnå våra långsiktiga miljömål och nöjda kunder i våra lokaler.

Vi arbetar också med att påverka både leverantörer och hyresgäster utifrån vår position i värdekedjan. I vår inköpsprocess ställer vi miljökrav och riskbedömer våra leverantörer. I samverkan med hyresgästerna arbetar vi med gröna hyresavtal som en plattform för gemensamma miljöambitioner. Wihlborg är också engagerade i flera nationella och lokala klimatinitiativ.

302 Energi

Se även sid 67 i Års- och hållbarhetsredovisning 2019.

103-1 Förklaring av den väsentliga aspektens påverkan samt dess avgränsningar

103-2 Beskrivning av styrning

103-3 Utvärdering av styrning

302 – ENERGI

Beskrivning och avgränsning

Aspekten beskriver hur energiförbrukningen (köpt energi) följs upp för våra fastigheter där Wihlborgs förvaltar avtalet mot energileverantörerna för både Danmark och Sverige. Underlaget baseras på uppgifter som tillhandahålls på årsbasis från våra energileverantörer. Sammanställd energistatistik jämförs och kvalitetsgranskas därefter mot Wihlborgs egna insamlade uppgifter i energiuppföljningssystemet. Viss förnybar energi produceras lokalt på utvalda byggnader i Wihlborgs fastighetsbestånd via solceller eller geoenergi. Vår egen lokalproducerade el tillgodoräknas i statistiken genom ett minskat behov av köpt energi för berörda fastigheter. Merparten av hyresgästerna i Sverige och Danmark har egna avtal för sin verksamhetsel – denna är exkluderad i statistiken.

Vi fokuserar också på att säkerställa att transporter med våra service- och tjänstebilar är resurseffektiva med låg bränsleförbrukning.

Risker

Riskbeskrivning: Om Wihlborgs inte använder förnybar energi finns risk för ökade operativa kostnader på grund av nya, framtida energi- och miljöskatter. Det finns också risk för att vi inte lever upp till förväntningar och krav från intressenter som investerare och hyresgäster gällande resurseffektivitet, inomhusklimat och energiprestanda.

Riskhantering: Genom att arbeta aktivt med att optimera vår energianvändning, och genom att så långt som möjligt välja energi från förnybara källor, säkerställer vi att Wihlborgs uppfyller gällande och framtida lagkrav inom miljö- och energiområdet. Samtidigt avvärjer vi ökade operativa kostnadsnivåer för nya energi- och miljöskatter. Vi stärker också förmågan att efterleva de förväntningar och krav som kommer från investerare samt hyresgäster gällande resurseffektivitet, inomhusklimat och energiprestanda.

I de fall vi tillför lokalproducerad, förnybar energi från egenproducerad sol- eller geoenergi i en fastighet minskar vi sårbarheten i byggnaden då elleveransen blir mindre beroende av en extern leverantör. Området kan utvecklas ytterligare när tekniken utvecklas och kostnadsbilden för t.ex. batterilagring blir mer attraktiv. Lokalproducerad el kan också bidra till att reducera risken för effektbrist regionalt.

302 – ENERGI
(FORTS)

Styrning

Aspekten styrs via miljölagstiftning, signeringen av FN Global Compact, Wihlborgs etiska riktlinjer samt vår miljöpolicy. Wihlborgs miljöprogram innehåller mål gällande minskad energiförbrukning. I vårt miljöledningssystem har vi tagit fram instruktioner för energiuppföljning i vår förvaltning på månadsbasis. Vi arbetar också med att säkerställa att våra energideklarationer (lagkrav) är uppdaterade och genomför energikartläggningar vid behov. För att kunna minska vår energiförbrukning i linje med miljöprogrammet genomför vi också löpande insatser kopplat till el, värme och kyla för att optimera vår energiprestanda. Via Wihlborgs projektanpassade miljöprogram säkerställer vi att vi bygger energieffektivt och köper in energioptimerade produkter vid ny- och ombyggnation. Svenska Boverkets byggregler (BBR) och målnivåer för energiprestanda i våra miljöcertifieringar styr också området.

Vi har en tjänstebilspolicy som styr val av service- och tjänstebilar. Regelverket är satt så att el, hybrid och gasbilar premieras. Med ett övre gränsvärde på 70 gram koldioxidutsläpp per kilometer (gäller ej gasbilar). Fokus är på bränslesnåla bilar med hög energieffektivitet.

Wihlborgs miljöchef är ansvarig för målstyrning, samordning och uppföljning av energiprestandan tillsammans med koncernledning, fastighetschefer, projektledare och driftsansvariga. Wihlborgs fastighetschefer är ansvariga för optimering och hushållning av energiprestandan i sina respektive fastigheter.

Mål

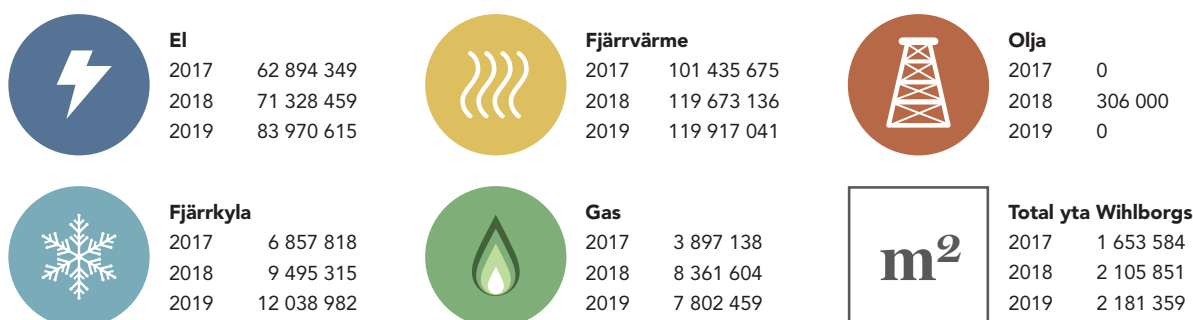
Vi ska kontinuerligt arbeta för att sänka energiförbrukningen och minska klimatpåverkan från våra fastigheter och transporter. Vi har tydliga mål och använder modern teknik för att mäta och följa upp olika objekts energi- och miljöstatus. Målsättningen är att styra vår förbrukning mot ökad andel energi från förnybara energikällor samt säkerställa en hög energiprestanda i relation till hyresgästernas komfortkrav i våra byggnader. Wihlborgs fastigheter förvaltas långsiktigt utifrån dokumenterade förvaltningsplaner baserat på livscykelperspektiv.

Uppföljning

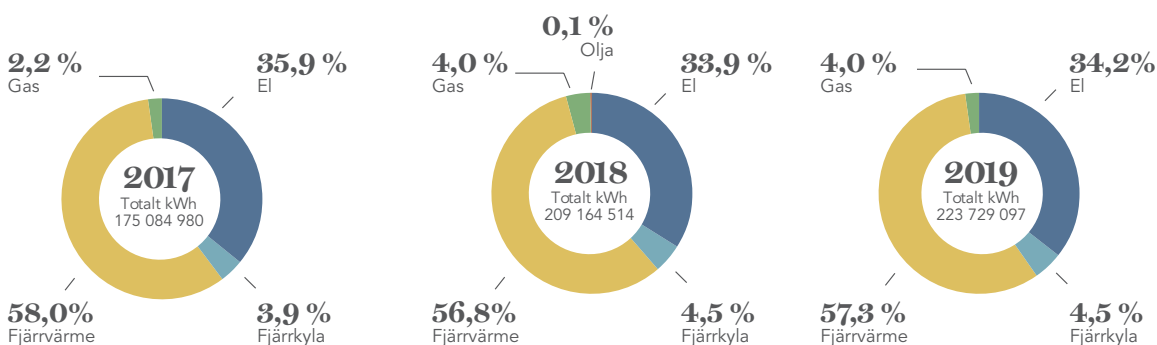
- 302-1 Energiförbrukning i den egna organisationen
- 302-3 Relativ energiförbrukning i byggnader
- 302-4 Energibesparing

302-1 Energiförbrukning i den egna organisationen
302-4 Energibesparing

Total energiförbrukning, kWh (fastigheter)

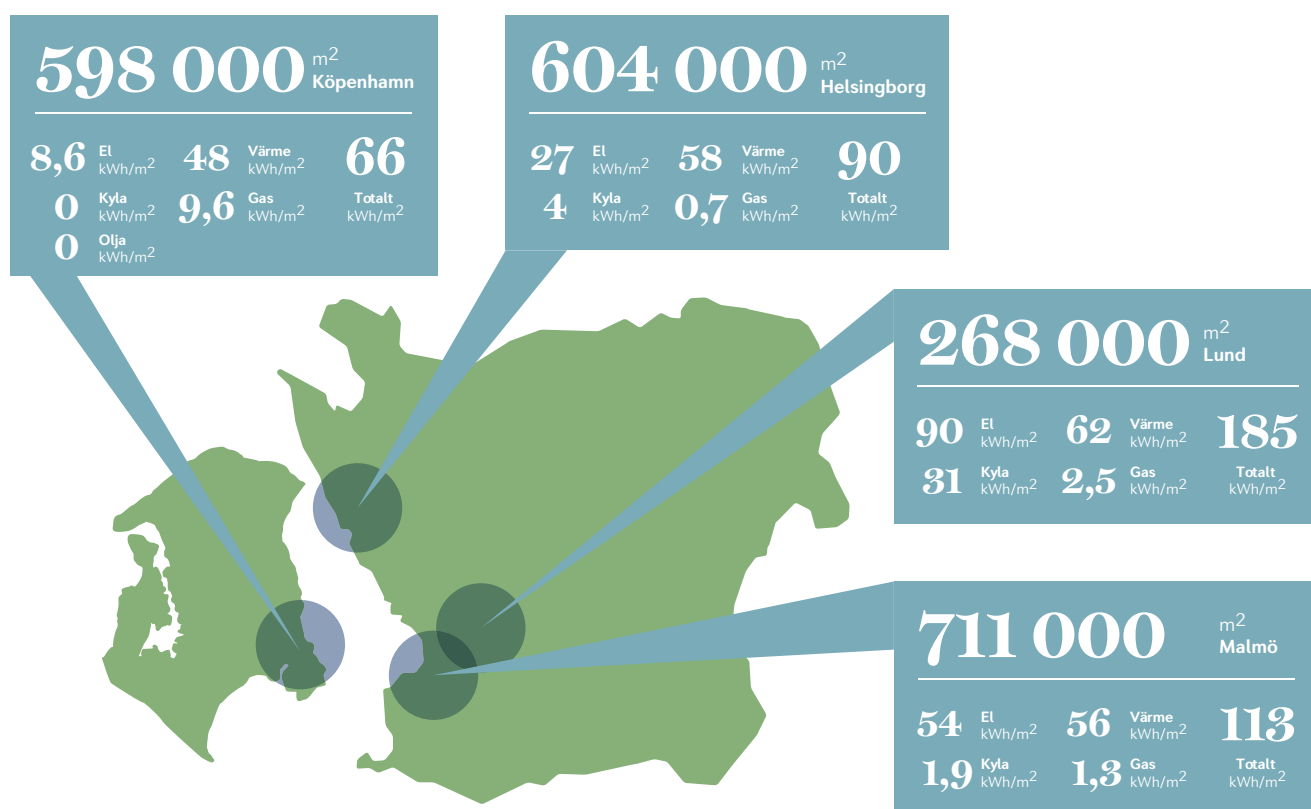


Energiförbrukning, kWh i procent



302-3 Relativ energiförbrukning i byggnader

kWh per ort och kvadratmeter under 2019

Wihlborgs energiförbrukning i Sverige fördelat på 1 582 898 m²

El	49,8 kWh/m ²
Kyla	7,6 kWh/m ²
Värme	57,4 kWh/m ²
Gas	1,3 kWh/m ²
Olja	0 kWh/m ²

Totalt 116,1 kWh/m²

Wihlborgs totala energiförbrukning fördelat på 2 105 851 m²

El	38,5 kWh/m ²
Kyla	5,5 kWh/m ²
Värme	55,0 kWh/m ²
Gas	3,6 kWh/m ²
Olja	0 kWh/m ²

Totalt 102,6 kWh/m²

305 Utsläpp till luft

Se även sid 66–67 i Års- och hållbarhetsredovisning 2019.

103-1 Förklaring av den väsentliga aspektens påverkan samt dess avgränsningar

103-2 Beskrivning av styrning

103-3 Utvärdering av styrning

305 – UTSLÄPP TILL LUFT

Beskrivning och avgränsning

Aspekten beskriver hur Wihlborgs direkt eller indirekt minskar klimatpåverkan från vår verksamhet och vilka klimatutsläpp verksamheten genererar baserat på definierade områden utifrån standarden Greenhouse Gas Protocol (GHG). En genomlysning av scope 3, som genomförts tillsammans med företaget 2050 Consulting, har påvisat att redovisad klimatdata inte är komplett. Framför allt är det data för inköp av byggvaror till våra projekt samt förvärv av befintliga fastigheter som behöver utvecklas.

Baserat på miljöbokslutet genomför Wihlborgs klimatkompenserande åtgärder under år 2020 för de nettoutsläpp för scope 1-2 som uppstått i den svenska förvaltningsverksamheten (projekt är exkluderade). Beräknat till totalt 1 162 ton CO₂-ekvivalenter för år 2019.

Klimatutsläpp från köpt energi och utsläpp från köldmedia samt transporter har historiskt varit de områden i vår verksamhet som stått för störst klimatpåverkan. Utsläpp från transporter av hyresgästernas hushållsavfall är inkluderade (från privata leverantörer) liksom utsläpp i de fall Wihlborgs ansvarar för samordning och avfallshantering exempelvis via gemensamma miljörum. För hämtning av hushållsavfall från kommunala leverantörer är beräkningen av klimatpåverkan baserad på schabloner. Det finns också andra, mindre, klimatpåverkande områden som t.ex. administration, flygresor, tjänstebilar samt vattenförbrukning som är inkluderade. Inköpta varor, fastigheter eller byggprocessers klimatpåverkan inom våra projekt är inte inkluderade. Vi har dock börjat identifiera volymer och ta fram schabloner för att kunna mäta och påvisa indirekta utsläpp från våra projektinköp.

Risker

Riskbeskrivning: Vår verksamhet påverkar miljö och klimat, exempelvis genom utsläpp från våra fastigheter och från inköpta varor och tjänster. Att inte arbeta med att minska denna påverkan innebär risk för lagbrott, minskad efterfrågan från hyresgäster, bristande förtroende och negativ inverkan på vårt varumärke. Detta i sin tur kan göra det svårare att attrahera investeringskapital. På sikt kan utökade miljöskatter komma att införas för koldioxidutsläpp, vilket kan påverka bolagets lönsamhet om inte utsläppsnivåerna systematiskt minimeras.

Riskhantering: Wihlborgs förebygger klimatrisker i samhället genom att ha fokus på förnybara energislag och bränslen. Vi säkerställer också uppfyllelse av gällande och framtida lagkrav samt avvärjer ökade kostnader för nya energi- och miljöskatter. Vi stärker också förmågan att efterleva de förväntningar och krav inom miljö- och klimatområdet som kommer från investerare, hyresgäster och andra intressenter.

Under 2019 har vi utökat och skärpt klimatkraven i våra nybyggnadsprojekt utifrån vårt fokus på klimatneutrala fastigheter.

Styrning

Aspekten styrs via miljölagstiftning, signeringen av FN:s Global Compact, Wihlborgs etiska riktlinjer samt vår miljöpolicy. Wihlborgs har signerat initiativet Fossilfritt Sverige år 2020, färdplanen för en klimatneutral värdekedja i bygg- och anläggningssektorn 2045 samt Malmös lokala färdplan LFM30. Vi har uppsatta mål för att minska klimatpåverkan. I vårt miljöledningssystem finns rutiner för minskad klimatpåverkan inom drift, förvaltning och underhåll, exempelvis via inköpskrav på förnybar energi och produkter. Via Wihlborgs projektanpassade miljöprogram säkerställer vi att vi bygger med liten klimatpåverkan och klimatanpassat vid ny- och ombyggnation. Då vi har Miljöbyggnad som standard vid miljöcertifiering kommer Wihlborgs med versionen 3.0 också att beräkna och bedöma klimateffekter utifrån olika val av byggvaror. Våra policies och riktlinjer för service- och tjänstebilar säkerställer att vi uteslutande använder fordon som drivs av förnybara drivmedel. Vår resepolicy har fokus på hållbara alternativ som kollektivtrafik och cykel.

Wihlborgs miljöchef är ansvarig för målstyrning, samordning och uppföljning av klimatprestandan tillsammans med concernledning, fastighetschefer, projektledare och driftsansvariga per region. Wihlborgs concernledning, fastighetschefer, inköpsansvariga och projektledare är ansvariga för att realisera åtgärder som leder till minskad klimatpåverkan och proaktiv klimatanpassning i sina respektive fastigheter eller projekt.

Under året har vi genomfört en analys av hur vi efterlever ramverket Task Force on Climate-related Financial Disclosures (TCFD).

**305 – UTSLÄPP
TILL LUFT (FORTS)**

Mål

Vi ska kontinuerligt arbeta för att optimera hushållningen av våra resurser och minska klimatpåverkan i våra fastigheter, projekt och transporter. Vi har tydliga mål och använder modern teknik för att mäta och följa upp olika objekts energi- och miljöstatus. Målsättningen är att styra vår förbrukning mot ökad andel energi från förnybara energikällor. Våra fastigheter förvaltas långsiktigt utifrån dokumenterade förvaltningsplaner baserat på livscykelperspektiv. Vår förvaltningsverksamhet i Sverige ska från 2019 vara klimatneutral och vår danska verksamhet från år 2022. Alla nya projekt och vår förvaltning ska vara klimatneutral (netto-noll) inom region Malmö från år 2030 och hela Wihlborgskoncernen från år 2045.

Uppföljning

- 305-1 Direkta utsläpp av växthusgaser (Scope 1)
- 305-2 Indirekta utsläpp av växthusgaser (Scope 2)
- 305-3 Övriga indirekta utsläpp av växthusgaser (Scope 3)
- 305-4 Relativa utsläpp från byggnader
- 305-5 Åtgärder för att minska utsläpp av växthusgaser

- 305-1 Direkta utsläpp av växthusgaser (Scope 1)
- 305-2 Totala indirekta utsläpp av växthusgaser (Scope 2)
- 305-3 Övriga indirekta utsläpp av växthusgaser (Scope 3)

Wihlborgs totala koldioxidutsläpp, ton CO ₂ -ekvivalenter			
År	2019	2018	2017
Scope 1 Ton	1 977	728	478
Scope 2 Ton	4 681	4 764	3 624
Scope 3 Ton	581	268	64
Totalt Ton	7 239	5 760	4 166

Se sid 18 för beräknings- och redovisningsprinciper.

305-4 Relativa utsläpp från byggnader

Wihlborgs relativa koldioxidutsläpp				
Ort	m ²	kWh/m ² Totalt	CO ₂ kg/m ²	CO ₂ kg/m ²
			2019 (Scope 1-2)	2018 (Scope 2)
Malmö	710 727	113,0	0,64	0,0
Helsingborg	604 170	89,2	2,78	0,0
Lund	268 001	184,9	2,62	0,5
Totalt Sverige	1 582 898	116,1	1,79	0,08
Köpenhamn (Danmark)	598 461	66,7	6,02	7,6
Totalt koncernen	2 181 359	102,6	3,05	2,3

305-5 Åtgärder för att minska utsläpp av växthusgaser
Tabellen nedan visar andelen förnybar energi i Sverige. Läs mer om vårt arbete med att minska vår klimatpåverkan på sidan 66–69 i årsredovisningen.

Andel förnybar energi, Sverige ¹				
Energileverantör	Fjärrvärme	Fjärrkyla	EI	Gas
E.ON				
Öresundskraft	100 % ²	100 %	97 % ³	100
Kraftringen				

¹ Förnybart innebär allokerade bränslen i energiproduktionen (direkt påverkan) som inte är baserade på fossila bränslen som kol, olja eller fossil gas.

² Fjärrvärmens i Helsingborg – Fjärrvärme Guld – är klimatkompenserad av Öresundskraft (innehåller 0,2 % fossilt bränsle). I Wihlborgs klimatberäkningar (scope 1-3) är miljövärdet beräknat exklusive klimatkompensation.

³ Residualel köpt i Lund (vid förvärv) innan samtliga elavtal är överflyttade till Wihlborgs handelsavtal som är baserat på förnybar el.

Andel förnybar energi, Danmark ¹				
Energileverantör	Fjärrvärme	Fjärrkyla	EI	Gas
Vestforbrænding (största leverantör)	50 % ²	N/A	98 % ³	100

¹ Förnybart innebär allokerade bränslen i energiproduktionen (direkt påverkan) som inte är baserade på fossila bränslen som kol, olja eller fossil gas.

² Uppskattat värde, förbränning av blandat avfall + fossil gas.

³ Residualel köpt i Köpenhamn (vid förvärv) innan samtliga elavtal är överflyttade till Wihlborgs handelsavtal som är baserat på förnybar el.

Beräknings- och redovisningsprinciper för klimatpåverkan

För att säkerställa att nyckeltalen i hållbarhetsredovisningen är tillförlitliga sammanställs nedan principer för beräkning av växthusgasutsläpp. Beräkningarna görs likt redovisningsstandarden Green House Gas Protocol (GHG Protocol) och beräknas för Scope 1–3.

Scope 1 (direkta utsläpp)

Servicebilar och förmånsbilar

Beräkningen av klimatpåverkan från Wihlborgs bilar baseras på den årliga användningen av bränsle (bensin, diesel och biogas) i liter eller kubikmeter som inrapporteras från leverantören Autoplan till Wihlborgs personalchef. Volymen multipliceras med emissionsfaktorer från svenska Energimyndigheten för de koldioxidutsläpp som sker från bilens avgasrör. Biobränslen beräknas ha noll klimatpåverkan i Scope 1 på grund av att de är en del av den naturliga kolcykeln. Om indirekta klimatpåverkande utsläpp (utifrån LCA) finns för bränslen redovisas dessa i scope 3. Eldrivna bilar har inte inkluderats i beräkningarna.

<https://www.energimyndigheten.se/fornybart/hallbarhetskriterier/drivmedelslagen/vaxthusgasutslapp>

Köldmedia

Klimatpåverkan från den köldmedia Wihlborgs använder i Sverige och Danmark (R407C, R410A, R404A, R408A, R134A, R417A, R22) beräknas utifrån det läckage (utsläpp över fem ton CO₂e) som uppmätts under året vid incidenter eller servicekontroller.

Gas

I Sverige köper vi in biogas för uppvärmning av ett fåtal fastigheter. I Danmark köper vi en större volym fossil gas (naturgas) för uppvärmning av fastigheter. Leverantörernas miljövärden har använts. Gasförbrukningen redovisades tidigare år i scope 2, men har i år placerats i scope 1.

Scope 2 (indirekta utsläpp)

Energianvändning

Energianvändningen omfattar el, värme och fjärrkyla som Wihlborgs köper in och hanterar inom koncernen. Detta innebär energi där Wihlborgs står för fastighetsabonnemanget och är avtalspart mot energileverantören (vilket också kan inkludera hyresgästernas verksamhetsel). Omräkningsfaktorerna för energi utgår från värden som erhålls från energibolagen i Sverige och Danmark. Miljövärdet som använts för fjärrvärmerna i Danmark bygger på ett framräknat snitt från valda leverantörer.

Energiförbrukningen för energislagen el, fjärrvärme och fjärrkyla multipliceras med omräkningsfaktorerna från respektive energileverantör för att få fram utsläpp av CO₂-ekvivalenter. Miljövärden för valda energislagen är alltid baserade på direkta koldioxidutsläpp kopplat till val av bränsle i produktionen. (För de leverantörer som rapporterar indirekta emissioner såld energi är det också inkluderat men i scope 3).

För Helsingborg bokförs i år inte klimatkompenseringen i miljövärdet för produkten Fjärrvärme guld i vårt miljöbokslut (tidigare användes ett 0-värde per kWh/CO₂ekv köpt fjärrvärme). Däremot bidrar fjärrvärme guld som produkt totalt sett till minskad klimatpåverkan i kommunen. Läs mer på: <https://www.oresundskraft.se/foretag/fjarrvarme/fjarrvarme-guld>

Nyckeltalen för elförbrukningen är i Sverige 0 gram CO₂ekv/kWh utifrån förnybara produktionskällor. Ursprunget är vind- eller vattenkraft utifrån intyg från valda energileverantörer. En mindre andel av elförbrukningen i Lund och Köpenhamn har p.g.a. ägarbyte av fastigheter under en tidsperiod inte varit knuten till ett handelsavtal och har därför ett miljövärde som s.k. residualmix (år 2018).

Scope 3 (övriga indirekta utsläpp)

Flygresor

Nyckeltalet för utsläpp av växthusgaser från flygresor i den svenska verksamheten erhålls från Wihlborgs affärsresebyrå.

Privata bilar i tjänst

Utsläpp från användning av privata bilar i tjänst baseras på personalens inrapportering av antal körda mil i Sverige och Danmark. Bränslet antas vara fossilbaserat drivmedel för samtliga privata bilar i tjänst. Sträckan multipliceras med en emissionsfaktor på 150 gram CO₂-ekv/km (Sverige) och 157 gram CO₂-ekv/km i Danmark. Emissioner för privata bilar i tjänst har inte ett cirkulärt perspektiv (LCA). Eldrivna bilar har inte inkluderats i beräkningarna.

Avfall

Vi har beräknat klimatpåverkan för transporten av avfall från våra fastigheter till återvinningscentral/uppläggningsyta baserat på den totala vikten multiplicerat med emissionsfaktorer utifrån miljöuppgifter från Suez respektive Ragnsells i Sverige.

Avfallstransporter, Sverige	0,03 kg CO ₂ -ekv/kg
Avfallstransporter, Danmark	0,05 kg CO ₂ -ekv/kg (högre andel fossila transporter)

Vatten

Dricksvattnets utsläpp av CO₂-ekvivalenter finns med i beräkningarna, både för Danmark och Sverige. För att uppskatta utsläppen vid dricksvattenrening har nyckeltal för en anläggning i Sverige använts. Nyckeltalet är ett så kallat cradle-to-gate-värde, vilket innebär en ej fullständig kedja, då avloppsreningen inte räknas in, utan endast dricksvatten till kran. Miljövärdet är baserat på en LCA-studie som genomförts år 2017.

Dricksvattenrening till kran, Sverige	0,17 kg CO ₂ -ekv/m ³
Dricksvattenrening till kran, Danmark	0,17 kg CO ₂ -ekv/m ³

Inköp av energi scope 2 – emissionsfaktorer

Bolag	Enhet	El	Fjärrvärme	Ursprungsmärkt fjärrvärme	Fossil gas	Fjärrkyla	Biogas	Olja
Öresundskraft	g CO ₂ -ekv/kWh	0	47	0	0	2	0	0
E.ON	g CO ₂ -ekv/kWh	0	0	0	0	0	0	0
Kraftringen	g CO ₂ -ekv/kWh	250,8 (nordisk residual)	0	0	0	0	0	0
Danmark	g CO ₂ -ekv/kWh	151	82,5	0	205,2	0	0	0
		250,8 (nordisk residual)						

Certifierade byggnader

Se även sid 68 i Års- och hållbarhetsredovisning 2019.

103-1 Förklaring av den väsentliga aspektens påverkan samt dess avgränsningar

103-2 Beskrivning av styrning

103-3 Utvärdering av styrning

CERTIFIERADE BYGGNADER

Beskrivning och avgränsning

Aspekten beskriver vilka byggnader som är externt certifierade inom Wihlborgs. I Wihlborgs fastighetsbestånd finns nyproducerade och ombyggda äldre fastigheter som främst är certifierade enligt BREEAM, LEED och Miljöbyggnad. Vi har också påbörjat certifiering av befintliga fastigheter i mindre omfattning kopplat till byggnadens prestanda, drift och förvaltning. Genom att miljöcertifiera våra byggnader kvalitetsssäkrar vi miljöprestanda, tar hänsyn till hälsoaspekter och optimerar hyresgästernas inomhusklimat och arbetsmiljö. Vi minskar också framtida affärsrisker genom att ha fokus på optimerad energiförbrukning, dokumenterad efterlevnad av svenska BBR-krav och minimering av byggvaror med miljö- och hälsorisker. Miljöbyggnad som är vår huvudsakliga certifieringsstandard kräver återkommande verifieringar för att bibehålla certifikatet. Vårt regelverk lyder att vid nyproduktion och ombyggnation är Miljöbyggnad Guld målnivån. Alla fastighetsprojekt (om- och tillbyggnationer, > 5 miljoner) ska hanteras i samråd med Wihlborgs miljöchef (t.ex. för val av nivå på miljöcertifiering).

Risker

Riskbeskrivning: Det finns många miljö- och klimatrisker med att äga och förvalta byggnader. Den mest elementära är att miljölagstiftningen inte efterlevs (t.ex. krav på egenkontroller) och därigenom ökar sannolikheten för ett tillbud eller en olycka som påverkar markförhållanden, vattenresurser eller luft. Det finns också risk att en byggnad förbrukar mer energi och vatten än vad som behövs för att hyresgästerna ska vara tillfreds om vi inte har en välfungerande uppföljning. Indirekt bidrar Wihlborgs då, förutom kostnadsökningen, till överkonsumtion av naturresurser. Det finns också risk att miljö, arbetsmiljö och hälsa hanteras utan samordning och helhetsperspektiv om vi saknar en väl inarbetad systematik. Att inte hålla sig ajour med förändringar av lagstiftningen inom miljö- och energiområdet kan bli kostsamt och i värsta fall bli ett hinder för fortsatt verksamhetsutövning.

Kraven från både hyresgäster, finansärer och investerare tenderar att öka gällande förväntningarna på en ökad andel miljöcertifierade fastigheter och lokaler. Idag är det snarare en hygienfaktor än en konkurrensfördel att erbjuda miljöcertifierade byggnader.

Riskhantering: Genom att miljöcertifiera fastigheter förebygger vi risker och skapar affärsmöjligheter då certifieringen har fokus på resurseffektivitet (sänker driftskostnaderna), dokumenterad efterlevnad av BBR-krav samt kontroll över byggvarors miljö-, arbetsmiljö- och hälsorisker. Vi säkerställer samtidigt uppfyllelse av gällande och framtida lagkrav samt avvärjer ökade kostnadsnivåer för nya energi- och miljöskatter. Vi stärker också förmågan att efterleva de förväntningar och krav som finns från hyresgäster, finansärer och investerare inom miljö- och klimatområdet. Vi tryggar också att våra lokaler får ett gott inomhusklimat och att våra byggnader långsiktigt bibehåller en hög prestanda, vilket över tid också styrks av tredje part (SGBC, externt).

Styrning

Aspekten styrs via miljölagstiftning, signeringen av FN Global Compact, Wihlborgs etiska riktlinjer samt vår miljöpolicy. Vi har som mål att certifiera all nyproduktion enligt Miljöbyggnad Guld. Större om- och tillbyggnationer med en kostnad som överstiger 5 Mkr ska som regel också miljöcertifieras. Wihlborgs har också tagit fram ett projektanpassat miljöprogram, baserat på svensk miljölagstiftning och egna utökade miljöambitioner, vilket är miniminivå för alla våra byggprojekt. I detta program beskrivs också val av miljöcertifiering och hantering av denna. I våra gröna hyreskontrakt kommuniceras vilken miljöcertifiering en byggnad har eller kommer att få till hyresgästen.

Vi använder Byggvarubedömningen där vi bedömer byggvarornas miljö- och hälsoaspekter innan inköp vid projekt och hyresgästanpassningar. Här finns också möjligheter att dokumentera volym och placering i en loggbok (grundkrav för alla våra miljöcertifierade byggnader).

Wihlborgs miljöchef är ansvarig för målstyrning, samordning och uppföljning av miljöcertifieringarna samt kontaktperson gentemot Sweden Green Building Council. Wihlborgs fastighetschefer och projektledare är ansvariga för att utveckla och förvalta miljöcertifieringarna i sina respektive fastigheter eller projekt.

Mål

All nyproduktion ska miljöcertifieras (inriktning Miljöbyggnad, nivå Guld). Vid om- eller tillbyggnationer ska alltid miljöcertifiering övervägas i samråd med Wihlborgs miljöchef. Vi har som mål att 80 procent av våra svenska kontorsbyggnader ska vara miljöcertifierade vid utgången av år 2022. Långsiktigt är målet att 100 procent av fastigheterna i koncernen ska vara miljöcertifierade.

Uppföljning

CRE8 Andel certifierade byggnader

CRE8 Andel certifierade byggnader

Status för miljöcertifierade byggnader 2019-12-31

Ort	Fastighet	Miljöbyggnad	LEED	BREEAM	Status
Malmö	Bure 2	Miljöbyggnad Guld			Certifierad 2019
Malmö	Forskaren 1	Miljöbyggnad Guld			Registrerad
Malmö	Gimle 1	Miljöbyggnad Guld			Certifierad 2019
Malmö	Gängtappen 2	Miljöbyggnad Silver			Certifierad 2013
Malmö	Kranen 8	Miljöbyggnad Silver			Certifierad 2016
Malmö	Kranen 9 - tillbyggnad	Miljöbyggnad Guld			Certifierad 2018
Malmö	Kranen 9 - befintlig	Miljöbyggnad Silver			Certifierad 2019
Malmö	Nora 11	Miljöbyggnad Silver			Certifierad 2016
Malmö	Sirius 3	Miljöbyggnad Guld			Certifierad 2018
Malmö	Skrovet 3			Breeam In Use	Certifierad 2018
Malmö	Skåneland 1	Miljöbyggnad Silver			Certifierad 2015
Malmö	Uven 9	Miljöbyggnad Brons			Certifierad 2018
Lund	Armaturen 4	Miljöbyggnad Silver			Certifierad 2015
Lund	CMU - Flexenheten*	Miljöbyggnad Guld			Certifierad 2019
Lund	Diabasen 1	Miljöbyggnad Silver			Certifierad 2018
Lund	Landstinget 2	Miljöbyggnad Silver			Certifierad 2015
Lund	Raffinaderiet 5	Miljöbyggnad Guld			Certifierad 2018
Lund	Kunskapen 1	Miljöbyggnad Guld			Registrerad
Lund	Nya Vattentornet 2		LEED 2009 Existing Buildings		Certifierad 2014
Lund	Nya Vattentornet 3			Breeam In Use	Certifierad 2018
Lund	Nya Vattentornet 4		LEED 2009 Existing Buildings		Certifierad 2015
Lund	Posthornet 1	Miljöbyggnad Guld			Certifierad 2019
Lund	Syret 3	Miljöbyggnad Guld	LEED Platinum		Certifierad 2013
Lund	Östra torn 27:12* (MAX IV - byggnad E, kontor)	Miljöbyggnad Guld			Certifierad GB 2014, Certifierad Miljöbyggnad 2014 Certifierad Breeam Design Stage 2015, Certifierad Breeam As Built 2016
Lund	Östra torn 27:12* (MAX IV - byggnad A-D)	Miljöbyggnad Guld			Certifierad GB 2015, Certifierad Miljöbyggnad 2015
Helsingborg	Floretten 3			Breeam In Use	Certifierad 2018
Helsingborg	Floretten 4	Miljöbyggnad Guld			Certifierad 2014
Helsingborg	Kalifornien 10			Breeam In Use	Certifierad 2018
Helsingborg	Musköten 20	Miljöbyggnad Guld			Registrerad
Helsingborg	Polisen 5 (tillbyggnad)	Miljöbyggnad Guld			Certifierad 2017
Helsingborg	Sadelplatsen 13	Miljöbyggnad Brons			Certifierad 2015
Helsingborg	Terminalen 1	Miljöbyggnad Guld			Certifierad 2015
Helsingborg	Ursula 1	Miljöbyggnad Guld			Registrerad

* Fastigheten ägs av Fastighets AB ML4, ett bolag som ägs gemensamt av Wihlborgs och Peab. Dessa fastigheter ingår inte i beräkningarna av andelen miljöcertifierade byggnader som redovisas i årsredovisningen.

Attraktiv arbetsgivare

Vår vision är att vara den bästa arbetsplatsen i vår bransch 2020. För att nå dit arbetar vi med flera delområden, och vi rapporterar inom följande: arbetsmiljö, hälsa och säkerhet, organisation, kultur och kompetens samt jämställdhet och mångfald.

Styrelsen fastställer årligen den övergripande strategin och koncernledningen ansvarar för att verkställa det som beslutats. Wihlborgs HR-avdelning leder verksamhetsutvecklingsprojekt

och driver det dagliga HR-arbetet i nära samarbete med chefer, arbetsmiljögrupper och medarbetare. Som ramverk och vägledning finns lagar, policys, rutiner och riktlinjer (se nedan). Ledningsgrupp, HR-avdelning och chefer har ansvar för att se till att dessa efterlevs.

Visionen följer vi upp via Great place to Works årlig lista över Sveriges bästa arbetsplatser, där vi ska vara det fastighetsbolag som kommer högst på listan i vår kategori (medelstora företaget).

403 Arbetsmiljö, hälsa och säkerhet

Se även sid 71 i Års- och hållbarhetsredovisning 2019.

103-1 Förklaring av den väsentliga aspektens påverkan samt dess avgränsningar

103-2 Beskrivning av styrning

103-3 Utvärdering av styrning

403-1 Ledningssystem för hälsa och säkerhet

403-2 Identifiering av faror, risker och händelseutredning

403-3 Hälsovård

403-4 Medarbetares deltagande, samråd och kommunikation i hälso- och säkerhetsfrågor

403-5 Utbildning för medarbetare i hälsa och säkerhet

403-6 Främjande av medarbetares hälsa

403-7 Förhindrande och begränsning av påverkan på hälsa och säkerhet kopplat till affärsrelationer

403 – ARBETS- MILJÖ, HÄLSA OCH SÄKERHET

Beskrivning och avgränsning

Det är viktigt att säkerställa en god arbetsmiljö för våra medarbetare både vad gäller den fysiska och den psykosociala miljön. Eftersom vi arbetar med att utveckla och förvalta fastigheter som utgör arbetsplatser och mötesplatser för våra kunder påverkar vi, och har ett ansvar för, deras arbetsmiljö. Vidare vistas våra leverantörer och entreprenörer också i och/eller vid våra fastigheter i samband med nybyggnadsprojekt, ombyggnationer eller vid leverans av tjänster i form av service och drift. Detta gör att vi även har ett ansvar kopplat till deras arbetsmiljö.

Det går inte att dra en skarp gräns för var vårt ansvar börjar och slutar. För detta kapitel avgränsas rapporteringen till anställningsförhållandet och avser då våra anställda. Den fysiska arbetsmiljön begränsas till fastigheterna vi äger, våra kontor och resorna däremellan.

Hur vi arbetar förebyggande med våra hyresgästers hälsa och säkerhet beskrivs i avsnittet Hållbara fastigheter på sid 63–64 i årsredovisningen för 2019. För information om hur vi arbetar med leverantörers hälsa och säkerhet se, avsnittet Ansvarsfulla affärer på sid 63–64 i årsredovisningen för 2019 samt 414 Sociala förhållanden hos leverantörer på sid 11 i denna bilaga.

Vi följer upp olycksstatistik separat för entreprenörer som verkar i våra pågående projekt även om det formella ansvaret då delegerats i totalentreprenaden, se sid 24 i denna bilaga.

Risker

Riskbeskrivning: Att inte arbeta proaktivt med hälsa, arbetsmiljö och säkerhetsfrågor innebär risker för sjukskrivningar eller i värsta fall dödsfall. Det är både kostsamt, ohållbart och olagligt. Risker som stigande sjukfrånvaro, misstrivsel och bristande förtroende kan generera en ökad personalomsättning, vilket direkt skulle innebära både kompetensbortfall och ge direkta effekter på det förtroende som vi byggt upp i våra relationer externt. Digitaliseringen och den möjlighet till flexibilitet som den medför för många arbetsroller bidrar också till risker som har med den psykosociala arbetsmiljön att göra.

Riskhantering: Som bas för vårt arbete finns lagar och regler som syftar till att förebygga ohälsa och olycksfall i arbetet. Vi följer självklart lagar och tillhörande förordningar och gällande regler för samverkan mellan arbetsgivare och arbetstagare både i Sverige och Danmark.

Risker som har med arbetsmiljö/hälsa och säkerhet att göra identifieras via riskinventeringar, arbetsmiljöronder, medarbetarsamtal, medarbetarundersökningar och regelbundna hälsoundersökningar. Medarbetare och chefer rapporterar incidenter och olyckor till HR och på så sätt fångas dessa upp för utvärdering och eventuella åtgärder.

403 – ARBETS- MILJÖ, HÄLSA OCH SÄKERHET (FORTS.)

Riskhantering (forts.): Vår medarbetarundersökning görs varje år och vi arbetar kontinuerligt aktivt med de resultat och insikter som svaren ger oss. Fokusområden och aktiviteter formuleras på ledningsnivå, i arbetsmiljögrupperna och i respektive region för att hela tiden hålla frågorna högt på agendan. För dem av våra medarbetare som vistas i och runt de fastigheter vi äger finns det också arbetsmiljörisker. Dessa identifieras och dokumenteras via årliga riskinventeringar och följs upp på de arbetsmiljömöten som arbetsmiljögruppen har. Där fattas också beslut om åtgärder och uppföljning samt om åtgärderna ska implementeras på fler ställen i verksamheten. I Danmark görs motsvarande arbetsplatsutvärdering varje år även om lagen där föreskriver att det ska göras vart tredje år.

När det gäller risker som har med den psykosociala arbetsmiljön att göra identifieras och dokumenteras dessa via enkät och intervju vid den årliga hälsoundersökning som företagshälsovården gör. Dessutom ställs frågor i medarbetarundersökningen som rör både fysisk och psykisk arbetsmiljö.

Vi arbetar systematiskt med det som identifieras i riskbedömningarna utifrån olika perspektiv via vårt systematiska arbetsmiljöarbete (SAM).

Styrning

Arbetsmiljöansvaret ligger ytterst hos vd men arbetsmiljöarbetet leds av HR-funktionen som formulerar mål och ramverk för området. Den operativa implementeringen genomförs av chefer i organisationen samt av arbetsmiljögrupper i Sverige och Danmark där samtliga arbetsgrupper är representerade. Chefer och samtliga representanter i arbetsmiljögrupperna har genomgått arbetsmiljöutbildning som omfattar lagkrav, föreskrifter och rutiner för systematiskt arbetsmiljöarbete (SAM) och hur vi arbetar med incidentrapportering.

Arbetet sker i enlighet med Systematiskt arbetsmiljöarbete (SAM). Styrdokument för området består av:

- Arbetsmiljölag och Arbetsmiljöföreskrifter (ex. AFS 2015:4 och AFS 2001:1)
- Arbetsmiljöpolicy
- Policy och handlingsplan mot kränkande särbehandling
- Policy och handlingsplan mot riskbruk och skadligt bruk
- SAM i Sverige och Handlingsplan for arbejdsmiljøgruppen i Danmark

Vi undersöker, mäter och följer upp både fysisk och psykisk arbetsmiljö via skyddsronder, ergonomironder, medarbetarsamtal, medarbetarundersökning och hälsoundersökningar. De senare genomförs av företagshälsovården och innehåller både fysiska tester och individuella diskussioner kring hälsosamma levnadsvanor, stress och balans mellan arbete och fritid. Företagshälsovården ger också rådgivning och stöd vid arbetsrelaterade skador och sjukdomar och omfattar alla anställda.

Olyckor, arbetsrelaterad ohälsa och tillbud rapporteras till HR och behandlas i arbetsmiljögrupperna. Där görs en kompletterande riskbedömning utöver den som berörd medarbetare gjort. Arbetsmiljögruppen tar fram aktivitetsplaner för att minimera riskerna för att en liknande situation ska uppstå igen. Det kan till exempel vara att en taklucka blåst ner i huvudet på en anställd. Då görs en riskinventering för övriga takluckor. Detta mynnar sedan ut i justering av arbetsrutiner som exempelvis säger att det alltid ska vara två personer som går upp på ett tak tillsammans, man sätter upp en skriftlig instruktion och bättre låsanordningar för luckor installeras.

För att kontrollera att brister och risker blir åtgärdade sker en uppföljning vid arbetsmiljömöten (från skyddsronder och tillbuds/olycksfallrapportering) samt genom återkommande undersökningar och ronder. Återrapportering avseende olycksfall och ohälsa rapporteras i koncernledningen och där tas beslut om insatser för att minimera framtida risker.

För att ytterligare främja medarbetarnas privata hälsa och tillgång till vård erbjuder vi en kostnadsfri privat sjukvårdsförsäkring som ger snabb tillgång till sjukvårdsupplysning, rådgivning, vårdplanering och specialistvård vid både arbetsrelaterade och andra typer av sjukdomar och olycksfall. Det förebyggande friskvårdsarbetet innefattar också i ett friskvårdsbidrag samt friskvårdssatsningen Wihlborgsklassikern som beskrivs på sidan 71 i årsredovisningen för 2019.

Mål

Arbetsplatsen ska uppfattas som säker av våra medarbetare (100 procent i medarbetarundersökningen).

Vi ska ha en låg sjukfrånvaro (under 3 procent).

Majoriteten av de anställda ska använda friskvårdsbidraget (kallat fitness- och massageordning i Danmark) och delta i företagets övriga friskvårdsinitiativ.

Uppföljning

403-8 Arbetstagare som omfattas av ett hälso- och säkerhetsledningssystem

403-9 Arbetsrelaterade skador

Förtroendeindex (Trust Index® enligt Great Place to Work)

Sjukfrånvaro

Arbetsolyckor

Tillbud

403-8 Arbetstagare som omfattas av ett hälso- och säkerhetsledningssystem

100 procent av medarbetarna representeras i våra arbetsmiljögrupper som finns både i Danmark och Sverige. Det finns representanter från både kollektivanställda och tjänstemän och representation från alla grupper av anställda.

403-9 Arbetsrelaterade skador

Under 2019 uppgick sjukfrånvaron i Sverige till 2,22 procent (2,35) och i Danmark var motsvarande siffra 3,42 procent (2,98).

Under 2019 har vi haft 4 tillbud (5), 5 olycksfall/skada (5) 2 arbetsrelaterade sjukdom (2) och inga dödsfall (0).

Arbetsrelaterade skador definieras som (fysisk eller psykisk) skada eller sjukdom som uppstått på arbetsplatsen till följd av den fysiska eller psykosociala arbetsmiljön. Den vanligaste typen av skador är lättare fall- eller snubbelolyckor. De största riskerna för allvarliga skador har identifierats som trafikrelaterade skador.

Arbets-skador hos leverantörer i förvaltningen

Under året har två tillbud som drabbat underleverantörer i våra fastigheter rapporterats in till arbetsmiljögruppen i Sverige. I båda fallen upprättades en handlingsplan och vi har vidtagit åtgärder för att undvika framtida olyckor.

Arbets-skador hos leverantörer i projektverksamheten:

När det gäller vår projektverksamhet har vi under 2019 inte haft några olyckor eller tillbud där vi själva varit ansvariga för att rapportera skadan.

Under 2019 har våra entreprenörer rapporterat tre tillbud/händelser i hyresgästanpassnings- och underhållsprojekt, Ingen av dessa har föranlett allvarigare personskador. Till detta kommer 68 inrapporterade tillbud/händelser i våra större nybyggnadsprojekt. Inte heller någon av dessa har föranlett allvarigare personskador. I samtliga projekt där det skett tillbud har vi en uppföljning kring var vi eller entreprenören brustit för att hela tiden utveckla vårt arbetsmiljöarbete.

I de projekt vi driver åläggs alltid entreprenören det fulla ansvaret för att vara Byggarbetsmiljösamordnare (BAS-U) vilket också innefattar ansvar för att göra arbetsmiljöplan och svara för såväl utbildning som uppföljning. Som beställare är vi mycket engagerade i arbetsmiljöarbetet och kommunicerar tydligt våra förväntningar på samarbetspartners och leverantörer. I våra större om-, ny- och tillbyggnadsprojekt har vi även möten tillsammans med respektive platsorganisation där vi medverkar och presenterar Wihlborgs syn på arbetsmiljöarbetet. Även om ansvaret för såväl rapportering som förebyggande arbete åvilar entreprenören, följer vi upp arbetsmiljön och jobbar kontinuerligt för att förbättra förutsättningarna för en god arbetsmiljö i våra projekt.

404 Kultur och kompetens/utveckling av anställda

Se även sid 70 i Års- och hållbarhetsredovisning 2019.

103-1 Förklaring av den väsentliga aspektens påverkan samt dess avgränsningar

103-2 Beskrivning av styrning

103-3 Utvärdering av styrning

404 – KULTUR OCH KOMPETENS/ UTVECKLING AV ANSTÄLLDA

Beskrivning och avgränsning

Det är viktigt att arbeta med företagskultur och engagemang för att säkerställa att vi har ett klimat som främjar utveckling och kompetenstillförsel för framtiden. Utveckling av personalens förmågor är avgörande för medarbetarna själva samt för att kunna leverera god kvalitet till kunderna och skapa värde för samhället och regionen. Kompetensutveckling handlar om hur vi tar till oss ny kunskap och omvandlar den till nya eller mer välutvecklade förmågor.

Redovisningen avgränsas till anställningsförhållandet, även om vi inom flera områden samverkar med andra aktörer för att utvecklas gemensamt via exempelvis leverantörsdagar och kundnätverk.

Risker

Riskbeskrivning: Kompetens, förmågor och drivkraft (engagemang) att möta kunders behov, hitta rätt affärer, förhandla och leverera rätt service på ett effektivt sätt är viktiga konkurrensfördelar. Om vi inte vidareutvecklar dessa förmågor skulle vi kunna riskera vår marknadsposition, vår lönsamhet och i det långa loppet vår existens. Att inte arbeta med målsättningar, förväntningar, prioriteringar, feedback och återkoppling skulle också öka risken att medarbetare lämnar Wihlborgs och går till konkurrenter för att få en mer meningsfull och utvecklande arbetssituation.

Det finns också affärsrisker kopplat till detta område. Om vi inte uppfattas som den expert och rådgivare som vi vill vara gentemot våra intressenter kan förtroendet för oss minska och därmed kan vi gå miste om affärer eller riskera att inte lyckas rekrytera kvalificerad kompetens på den externa marknaden.

Riskhantering: Vi arbetar med kontinuerlig kompetensutveckling inom en rad definierade nyckelområden. Detta visualiseras i vår digitaliserade Wihlborgsakademi – en kompetensportal med alla utbildningar som genomförs och planeras. Detta gör också att vi säkerställer att alla certifikat (såsom SBA, Heta arbeten och liftutbildning) är aktuella och att de grundutbildningar som alla ska genomgå (inom miljö, GDPR och affäretik m.m.) genomförs när medarbetarna börjar sin anställning.

**404 – KULTUR
OCH KOMPETENS/
UTVECKLING AV
ANSTÄLLDA (FORTS)**
Styrning

Arbetet med att säkra kompetenstillförsel och utveckla medarbetarnas förmågor inom olika områden leds av koncernledningen. Behoven identifieras via företagets strategiprocess och via de årliga medarbetarsamtalen.

Verksamhetsplanen för det kommande året beslutas av koncernledningen och verkställs av HR-avdelningen. Ramverk och policys för arbetet finns på intranätet, liksom rutiner för när och hur olika aktiviteter ska utföras. I strategiprocessen sätts mål på region- och gruppnivå, utifrån företagets övergripande mål, och varje chef ansvarar för att respektive medarbetare har de resurser och de förmågor som krävs för att nå sina resultat- och beteendemål.

Styrdokument: uppförandekod, etiska riktlinjer, guide för affärsetik, riktlinjer för medarbetarsamtal.

I medarbetarsamtalen finns både resultatmål och beteendemål samt dokumentation av vilka behov medarbetaren har för att nå dessa.

I vår digitala kompetensportal – Wihlborgsakademin – kan varje medarbetare följa sitt lärande och chefer kan få en översikt över att beslutade utvecklingsinsatser genomförs.

Mål

Varje medarbetare ska ha ett medarbetarsamtal per år (Q1) och även erbjudas en uppföljning (Q3).

Våra medarbetare ska alltid/nästan alltid vilja rekommendera Wihlborgs produkter och tjänster/som arbetsgivare. (> 90 %)

Uppföljning

404-3 Procentandel av medarbetarna som fått regelbundna medarbetarsamtal, per kön och anställningskategori
Egen indikator: Andel medarbetare som skulle rekommendera Wihlborgs som arbetsgivare respektive rekommendera Wihlborgs produkter och tjänster.

404-3 Procentandel av medarbetarna som fått regelbundna medarbetarsamtal, per kön och anställningskategori*

Under 2019 har 98 procent av de tillsvidareanställda i Sverige och Danmark haft medarbetarsamtal. Det är de som varit föräldralediga eller sjukskrivna under perioden som inte haft sina samtal under perioden februari–april då samtalen genomförs. Endast de som är tillsvidareanställda räknas med i denna statistik. Timanställda och medarbetare med kortare vikariat har inte denna typ av dokumenterade medarbetarsamtal.

* Vi bedömer det ej relevant att rapportera detaljer avseende frekvens eller nedbrutet per kön/region/anställningskategori.

Ambassadörskap (Egen indikator)

Procentandel av medarbetarna som skulle rekommendera Wihlborgs ofta eller nästan alltid till andra

	2019	2018	2017	2016
Jag skulle rekommendera min arbetsgivare till andra. Ofta/nästan alltid (4 eller 5)	96 %	95 %	96 %	93 %
Jag kan rekommendera våra produkter och tjänster. Ofta/nästan alltid (4 el 5)	98 %	98 %	98 %	97 %

405 Jämställdhet och mångfald

Se även sid 71 i Års- och hållbarhetsredovisning 2019.

103-1 Förklaring av den väsentliga aspektens påverkan samt dess avgränsningar

103-2 Beskrivning av styrning

103-3 Utvärdering av styrning

405 – JÄMSTÄLLDHET OCH MÅNGFALD

Beskrivning och avgränsning

Vi tror på att mångfald av perspektiv, erfarenheter och kulturer berikar en organisation. Därför arbetar vi på olika sätt för inkludering och för lika villkor inom företaget. Vi mäter mångfald utifrån könsfördelning och ålder, men har i dagsläget valt bort att mäta mångfald utifrån etnicitet. Utifrån dataskyddsförordningen och integritetsfaktorer har vi gjort en intresseavvägning och valt att inte dela personuppgifter (personnummer) med tredje part för att mäta den typen av mångfald.

Risker

Riskbeskrivning: Enkelspårighet i rekrytering riskerar att generera arbetsgrupper som blir alltför homogena vilket kan innebära brist på kreativitet och dynamik. Dessutom finns risk att man missar kompetenta kandidater om vi inte arbetar aktivt med att förebygga diskriminering.

Riskhantering: Frågor om jämställdhet och mångfald diskuteras löpande i koncernledningen och i alla rekryteringsprocesser. Att vi har egna policies inom området tydliggör fokus och inriktning inom området.

Styrning

Arbetet leds av koncernledningen och HR-avdelningen sätter upp mål och aktiviteter. Vi arbetar i enlighet med gällande lagstiftning såsom Jämställdhetslag, AFS 2015:4 (mot diskriminering), Lov om ligestilling af kvinder og mænd (DK). Wihlborgs har även egna policies såsom jämställdhetspolicy och policy mot kränkande särbehandling.

Mål

Lika lön för lika och likvärdigt arbete – lönekartläggning
Lika möjligheter till utveckling (i.e. könsfördelning chefer)

Uppföljning

405-1 Mångfald i styrelse, ledningsgrupp och bland anställda

405-1 Mångfald i styrelse, ledningsgrupp och bland anställda

Se sidan 3 i denna bilaga och sidan 70–71 i årsredovisningen.

Engagemang för region och samhälle

Inom detta område fokuserar vi på två aspekter: Lokala investeringar och inköp samt Socialt engagemang. Ramarna för engagemanget för region och samhälle fastställs av koncernledningen. Det löpande arbetet sköts av inköpschefen när det

gäller lokala investeringar respektive av den sponsringsansvarige affärsutvecklaren tillsammans med HR- och CSR-chefen när det gäller socialt engagemang. Läs mer under respektive aspekt nedan.

204 Lokala inköp

Se även sid 73 i Års- och hållbarhetsredovisning 2019.

103-1 Förklaring av den väsentliga aspektens påverkan samt dess avgränsningar

103-2 Beskrivning av styrning

103-3 Utvärdering av styrning

204 – LOKALA INKÖP

Beskrivning och avgränsning

Denna aspekt handlar om att Wihlborgs i så stor utsträckning som möjligt ska premiera lokala inköp. Genom att anlita lokala leverantörer bidrar vi till att näringslivet växer och utvecklas, vilket skapar nya affärsmöjligheter för Wihlborgs. En positiv effekt kan också vara minskade transporter.

Denna aspekt avgränsas till Wihlborgs, leverantörer i den svenska verksamheten och samhället i stort. Wihlborgs definition av en lokal leverantör eller entreprenör är att företaget har ett kontor eller verksamhet i Öresundsregionen, men inte nödvändigtvis ett huvudkontor.

Risker

Riskbeskrivning: Wihlborgs är en stor aktör och köper in produkter och tjänster för betydande belopp. Om vi inte väljer lokala leverantörer riskerar vi i att indirekt bidra till en sämre utveckling av näringsliv och företag i regionen. Det finns också en risk att transporter av varor och personer blir längre, vilket kan bli dyrare och ge en negativ miljöpåverkan.

Riskhantering: Genom att alltid i första hand välja lokala leverantörer bidrar vi till utvecklingen av företag och näringsliv i regionen. Vi minskar också risken för långa transporter som kan bli dyrare och ge en negativ miljöpåverkan.

Styrning

Inköpschefen ansvarar för att säkerställa att Wihlborgs i upphandlingar och vid tecknande av ramavtal i mesta möjliga mån väljer lokala leverantörer. Inköpschefen rapporterar till Wihlborgs vd och redovisar löpande sitt arbete för koncernledningen.

Mål

Andelen lokala leverantörer ska vara över 90 procent.

Uppföljning

204-1 Andel inköp från lokala leverantörer, mätt som andel lokala leverantörer med ramavtal

Socialt engagemang (egen aspekt)

Se även sid 72–73 i Års- och hållbarhetsredovisning 2019.

103-1 Förklaring av den väsentliga aspektens påverkan samt dess avgränsningar

103-2 Beskrivning av styrning

103-3 Utvärdering av styrning

SOCIALT ENGAGEMANG (EGEN ASPEKT)

Beskrivning och avgränsning

Socialt fungerande städer och positiva och levande stadsmiljöer är viktiga för att skapa en sund och hållbar utveckling för både individer och företag. Genom sponsring och andra typer av stöd gynnar vi initiativ inom områden arbete, utbildning, mångfald, jämlikhet och regionsutveckling. Vi tar även egna initiativ inom dessa områden. Det är också viktigt för regionen att det finns goda förutsättningar för nyföretagande och att entreprenörer får bra hjälp att starta livskraftiga företag. Aspekten avgränsas till Wihlborgs och de partners som vi har samarbetsavtal med. Syftet är att våra insatser ska få positiv påverkan på samhället i stort.

Risker

Riskbeskrivning: Det är viktigt att ställa tydliga krav på våra samarbetspartners när det gäller etik, moral och värdegrund. Sponsringsarbeten där sådana krav inte ställs riskerar att gynna osunda beteenden eller öka risken för negativa händelser som kan få en negativ påverkan både på Wihlborgs och den aktuella föreningen/samarbetspartnern.

En annan aspekt är att nya generationer ställer högre krav på arbetsgivaren när det gäller engagemang och värderingar. Om vi inte tydligt kommunicerar våra värderingar och vilken typ av initiativ vi ger stöd och bidrag riskerar Wihlborgs att bli mindre attraktiv som arbetsgivare.

Riskhantering: Genom en tydlig sponsringpolicy och tydlig uppföljning inom området minskar vi risken att vi ger stöd till initiativ som inte är inriktade på socialt engagemang eller andra former av samhällsengagemang. När vi tecknar samarbetsavtal med olika partners formulerar vi tydligt i avtalen vilken del organisationens verksamhet vårt bidrag ska användas till. I så stor utsträckning som möjligt för vi också in formuleringar som ställer krav på samarbetspartnern när det gäller etik och värdegrund.

Styrning

Wihlborgs sponsringpolicy utgör styrdokument för detta område. Ansvaret ligger hos koncernledningen. Den sponsringsansvariga affärsutvecklaren driver arbetet tillsammans med HR- och CSR-chef.

Mål

Målet är att en majoritet av de investeringar vi gör i sponsringsaktiviteter ska vara direkt kopplade till socialt engagemang och andra former av samhällsengagemang vid utgången av år 2022.

Uppföljning

Denna aspekt mäts genom en egen indikator: "Andel sponsringsinitiativ direkt kopplade till socialt engagemang/samhällsengagemang".

Från och med 2019 mäter vi denna aspekt i ekonomiska termer, istället för som tidigare i antalet initiativ.

Inbjudan till årsstämma

Årsstämma i Wihlborgs Fastigheter AB (publ) äger rum tisdagen den **28 april 2020 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 22 april 2020
- anmäla sitt och eventuella biträdens deltagande senast klockan 16.00 onsdagen den 22 april 2020.

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 22 april 2020.

Ekonomisk information 2020

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 2020 års delårsrapporter är:

Delårsrapport jan–mars	28 april 2020
Delårsrapport jan–juni	6 juli 2020
Delårsrapport jan–sept	23 oktober 2020

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