

Wihlborgs  
Årsredovisning &  
Hållbarhetsredovisning

**2020**



# Året i sammandrag

Hysesintäkterna ökade med 3 procent till 3 074 Mkr (2 983)

Driftsöverskottet ökade med 4 procent till 2 222 Mkr (2 140)

Förvaltningsresultatet ökade med 3 procent till 1 830 Mkr (1 775)

Periodens resultat uppgår till 2 222 Mkr (2 923), motsvarande ett resultat per aktie om 14,46 kr (19,02)

Styrelsen föreslår en utdelning om 5,25 kr (4,50) per aktie

Koncernens nyckeltal, Mkr	2020	2019
	jan-dec	jan-dec
Hysesintäkter	3 074	2 983
Driftsöverskott	2 222	2 140
Förvaltningsresultat	1 830	1 775
Värdeförändringar fastigheter	826	1 479
Värdeförändringar derivat	-73	13
Årets resultat	2 222	2 923
Resultat per aktie, kr	14,46	19,02
Överskottsgrad, %	72	72
Soliditet, %	41,3	38,4
Uthyrningsgrad, %*	91	93
EPRA NAV per aktie, kr	152,44	140,20

\* Exklusive Projekt & Mark.

46,1

FASTIGHETSVÄRDE,  
Mdkr

3,3

HYRESVÄRDE, Mdkr

1,8

FÖRVALTNINGSRESULTAT,  
Mdkr

91

UTHYRNINGSGRAD, %

## Inledning

Året i sammandrag	2
Viktiga händelser 2020	4
Wihlborgs i korthet	6
Vd-ord	8

## Mål och strategier

Affärsidé, affärsmodell och strategier	12
Övergripande mål	17
Aktien	20

## Marknad och trender

Expansiva Öresundsregionen	23
Framtidens arbetsplats	27

## Hållbara affärer

Wihlborgs hållbarhetsarbete	31
Ansvarsfulla affärer	34
Attraktiv arbetsgivare	36
Engagemang för region och samhälle	38
Hållbara fastigheter	40

## Våra fastigheter

Fastighetsbestånd och transaktioner	45
Malmö	50
Lund	56
Helsingborg	60
Köpenhamn	64

## Projekt och utveckling

Projekt och utveckling på Wihlborgs	69
Färdigställda, pågående och framtida projekt	72

## Förvaltningsberättelse

Året som gått	77
Förslag till vinstdisposition m.m.	79
Skatter	80
Värderingsprinciper fastigheter	82
Risker och osäkerhetsfaktorer	84

## Finansiella rapporter

Koncernens rapporter	91
Moderbolagets rapporter	95
Noter, koncernen & moderbolaget	98
Årsredovisningens undertecknande	115
Bolagsstyrningsrapport	116
Revisionsberättelse	124
Flerårsöversikt	128
Beräkningsunderlag och definitioner	129

## Fördjupad hållbarhetsinformation

Hållbarhetsrapportering 2020	133
Revisors yttrande över hållbarhetsrapporten	133
Hållbarhetsramverk	134
FN:s globala mål	137
GRI-index	138
Rapportering enligt TCFD	140
Hållbarhetsindikatorer enligt EPRA	142
Hållbarhetsupplysningar	144

## Fastighetsförteckningar

Malmö	153
Lund	156
Helsingborg	157
Köpenhamn	160

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 46,1 Mdkr med ett årligt hyresvärde om 3,3 Mdkr. Wihlborgs är noterat på Nasdaq Stockholm, Large Cap.

Omslagsbild och bild till vänster: Kontorshuset Prisma (Ursula 1) är det första kontorshuset som färdigställs i den nya stadsdelen Oceanhamnen i Helsingborg.



År 2020 inleds med ett förvärv av en fastighet som Wihlborgs ägt tidigare – kontorsfastigheten Banemarksvej 50 i Brøndby. Den köptes första gången 1999 och såldes med vinst tre år senare. Största hyresgäst i fastigheten är nu, liksom då, Milestone System A/S.



På Raffinaderiet 3, intill Lund C, påbörjar vi en total ombyggnad av fastigheten där vi även tillför en ny huskropp. Totalt skapar vi 5 800 m<sup>2</sup> moderna kontor med industriell känsla och omtanke om historien.



Nybyggda kontorshuset Origo i Hyllie belönas i september med Gröna lansen – Malmö stads pris för miljömässigt hållbart byggande. Förvaltaren Ida Lejdström och projektledaren Rickard Berlin är stolta över priset.



I december flyttar techhubben Hetch in i nybyggda Prisma (Ursula 1) i Helsingborg. Hetch erbjuder accelerator, startupcommunity, coworking, affärsrådgivare och ett nätverk och har visionen att Helsingborg ska bli den ledande techstaden i Sverige.

# Viktiga händelser 2020

## 1 Kvartal

Den 1 januari 2020 förvärvas kontorsfastigheten Banemarksvej 50 i Brøndby, Danmark, om 19 500 m<sup>2</sup> uthyrningsbar yta för en köpeskilling om 100 MDKK.

I Slagthuset 1 i Nyhamnen, Malmö, tecknar vi två nya avtal. Coworkingföretaget Mindpark skriver avtal om 1 300 m<sup>2</sup> och techbolaget Softhouse hyr 1 100 m<sup>2</sup>.

Vi ökar vårt hållbarhetsfokus genom ett nytt verksamhetsområde – Hållbara affärer – med representation i koncernledningen och Anna Nambord som chef.

## 2 Kvartal

Coronapandemins effekter börjar märkas för vissa hyresgäster och vi försöker gemensamt hitta hållbara lösningar. Wihlborgs bidrar till fortsatt utveckling genom att fortsätta investera i regionen, köpa och dela ut luncher m.m.

Wihlborgs har fullt uthyrt i centrala Lund och påbörjar planeringen av ett projekt för att rusta upp och skapa 5 800 m<sup>2</sup> moderna och miljöcertifierade kontor i Raffinaderiet 3.

Region Skåne tecknar ett 15-årigt hyresavtal om 3 700 m<sup>2</sup> i Kranen 2 i Dockan, Malmö, för Reproduktionsmedicinskt Center (RMC) och en logopedmottagning.

## 3 Kvartal

Kontorshuset Origo (Bure 2) i Hyllie, där Ingka Services är hyresgäst, vinner Gröna Lansén – Malmö stads pris för miljömässigt hållbart byggande.

På Medeon Science Park i Malmö står en ny byggnad med 4 000 m<sup>2</sup> nya kontorsytor klar. Galenica, som startade på Medeon 1999, blir största hyresgäst i huset.

I Malmö säljer Wihlborgs 21 fastigheter i Arlov, Bulltofta och hamnen om totalt 124 000 m<sup>2</sup> med ett underliggande fastighetsvärde om 1,4 Mdkr.

## 4 Kvartal

I Fosie, Malmö, flyttar hyresgästen voestalpine Böhler weldCare AB in i en helt ny logistik- och produktionsanläggning på Stenåldern 7.

Wihlborgs förbättrar resultatet i GRESB:s årliga utvärdering av hållbarhet i fastighetssektorns hållbarhetsprestanda och kommer på första plats i gruppen Northern Europe/Diversified/Listed.

I december inleds inflyttningen i nybyggda kontorshuset Prisma i Oceanhamnen. Först på plats är techhubben Hetch, Assistansbolaget, KPMG och EY.

# Wihlborgs i korthet

## Vår verksamhet

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

**1 810**

Hyresgäster

**46,1**

Fastighetsvärde, Mdkr

**2,1**

Miljoner kvadratmeter





## Vår affärsidé

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



## Vår hållbarhet

Wihlborgs ska agera för en långsiktigt hållbar utveckling av företaget och regionen. Vi har fokus på ansvarsfulla affärer, engagemang för region och samhälle, attraktivitet som arbetsgivare och hållbara fastigheter.

# 236

Heltidsanställda

# 294

Fastigheter

# 28

Börsvärde, Mdkr







# I förändringar finner vi nya möjligheter till framgång

Det var ett annorlunda år.

Pandemin slog till och förändrade tillvaron för alla. Förutom det mänskliga lidandet med ett stort antal sjuka fick många företag svårt att hålla igång sina verksamheter – med permitteringar, uppsägningar och i värsta fall konkurser som följd. Självklart gör vi vad vi kan för att hjälpa våra kunder där krisen drabbat som hårdast. När detta skrivs ser vi ännu inte slutet på pandemin, men med fortsatta restriktioner och vaccinering kommer vi att ta oss igenom den. Ingen vet i vilket tempo det kommer att ske – men vi vet att det handlar om att ta avstamp mot framtiden med en lyhördhet och en nyfikenhet som ger oss nya svar och möjligheter. Trots det annorlunda året har vi med vår starka position i regionen inte låtit pandemin hindra oss från att investera och utveckla nya idéer. Tvärtom har vi ökat vårt engagemang och tagit nya initiativ för att skaffa oss en ännu bättre position inför framtiden. Utan att tappa fokus på vår kärnverksamhet och vår intjäningsförmåga finns ett behov av nytänkande baserat på våra samlade erfarenheter. Det ger oss ett försprång där vi kan vara med och skapa nya spelregler för den tid som kommer.

## Lusten att skapa något nytt

Vår gemensamma drivkraft är att arbeta nära våra kunder så att vi tillsammans kan skapa lösningar som är hållbara och lönsamma – både för kunderna, för samhället och för oss. Det är bara genom att finslipa oss själva och vara nyfikna som vi kan öka vår egen mångfald av kunskap och erfarenheter. Vi har under året genomfört en undersökning tillsammans med Navet och Quilt AI för att skaffa oss mer kunskap om de situationer som kan uppkomma i pandemins kölvatten. Hur ser människor på sin arbetsplats och sin arbetsmiljö – hur vill man jobba framöver och hur vill man kombinera arbete på flera platser? Idag talas det om hybridarbetsplatser som en flexibel lösning, men exakt hur stora de här behoven är och hur lösningarna kan gestaltas, ja det ska vi komma fram till i dialog med våra kunder. Hittills har det inte funnits någon framtid som vi inte klarat av tillsammans med våra hyresgäster – och så tänker vi fortsätta. Med vår grundtrygghet är vi aldrig rädda för att stimulera lusten att hitta nya lösningar i samklang med samhället i övrigt.

## Hur gick året som gick?

Det gick bra, till och med väldigt bra i flera avseenden. Vi går in i 2021 med en starkare finansiell ställning än någonsin.

Vi tänker långsiktigt och vår hållbara strategi gör att vi fortsätter att leverera. Även under 2020 hade vi en positiv nettouthyrning under alla fyra kvartalen, och totalt 31 Mkr för helåret. Hyresintäkterna ökade med 3 procent till 3 074 Mkr och driftöverskottet ökade med 4 procent till 2 222 Mkr. Förvaltningsresultatet ökade med 3 procent till 1 830 Mkr och årets resultat uppgick till 2 222 Mkr, vilket motsvarar ett resultat per aktie om 14,46 kr. Framförallt har vi ökat soliditeten och minskat belåningsgraden och står därmed starkare finansiellt än någonsin tidigare. Vår största transaktion under året är försäljningen av 21 fastigheter i norra delen av Malmö till Blackstone för 1 430 Mkr. Fastigheterna omfattar kontor och logistik- och produktionslokaler på totalt 124 000 m<sup>2</sup>. Genom affären renodlar vi vårt fastighetsbestånd ytterligare och får större möjligheter att lägga mer kraft på de områden i bland annat Malmö där vi ser en större utvecklingspotential.

## Några projekt stack ute lite extra

I Hyllie har vi nu dragit igång nästa stora byggprojekt – Kvarteren – med 16 000 m<sup>2</sup> kontorslokaler som har fokus på människa och miljö.

Stora ljusinsläpp, bra inomhusklimat och en stor lummig takterrass ger en miljö som är lätt att trivas i. I markplanet finns en cykellounge med dusch och omklädningsrum för den som cyklar till jobbet. Kvarteren är för många en framtidsdröm, men nu blir den drömmen verklighet.

I Lund inleds nu ombyggnaden av det gamla sockerraffinaderiet mitt i centrum. I fastigheten Raffinaderiet 3 kombineras 5 800 m<sup>2</sup> toppmoderna kontorslokaler med en historisk charm förstärkt av materialval som lyfter fram känslan av en arbetsplats med en alldeles egen karaktär. Projektet är ett lysande exempel på hållbart återbruk – vi skapar kontor med nyproduktionsstandard men behåller så mycket vi kan av de befintliga byggnaderna.

”

*Vi har ökat vårt engagemang och tagit nya initiativ för att skaffa oss en ännu bättre position inför framtiden. Fortsatt fokus på vår kärnverksamhet och vår intjäningsförmåga kombinerat med nytänkande ger oss ett försprång för den tid som kommer.*

Ulrika Hallengren, vd

I Helsingborg lyser det fantastiska kontorshuset Prisma nu upp stadsmiljön på ett unikt sätt. Detta är inte vilken byggnad som helst. Ett nytt landmärke, en symbol för ett expansivt och framåtblickande Helsingborg. Men också med en blick ut mot resten av världen tack vare läget i nya Oceanhamnen, inte långt från det nyrenoverade Helsingborg C. I bottenplanet finns både restaurang och servicecenter och det gör Prisma till en välkomnande mötesplats för alla som arbetar och bor i Oceanhamnen.

I Köpenhamn har vi under året bland annat förvärvat Baldersbuen 5 som ligger mellan Taastrup och Roskilde och som omfattar 55 000 m<sup>2</sup>. Det är ett fint logistikläge med snabb tillgång till Storköpenhamn och ligger i linje med vår strategi att fokusera på bra kommunikationslägen. I början av året köpte vi Banemarksvej 50, en fastighet som vi ägt en gång tidigare men sålde för cirka 20 år sedan. Men redan då var Milestone System A/S hyresgäst, ett bolag som sedan dess vuxit kraftigt under åren och nu hyr 12 200 m<sup>2</sup>.

## Hållbarhet som helhet

Vem tar det långsiktiga ansvaret för hållbarhet?

Det måste vi göra. Hållbarhet måste vara en integrerad del i allt vi gör och för att göra det extra tydligt har vi samlat funktioner som inköp, HR, affärsutveckling, strategiska partnerskap och miljö i ett gemensamt affärsområde som heter just Hållbara affärer. Vi ökar också vårt fokus på styrning och uppföljning av hållbarhetsmål. Vi behöver se hur vi kan angripa hållbarhetsfrågorna utan skyggglappar – hållbarhetsarbete får aldrig bara vara en "grön fasad". FN har definierat hållbar utveckling som en utveckling som tillfredsställer dagens behov utan att äventyra kommande generationers möjligheter att tillfredsställa sina behov. Hållbarhet är en viktig principfråga där vi alla har ett individuellt ansvar – hur tar vi ansvar i våra affärer, vilka anställningsformer har våra leverantörer, hur kan vi bygga miljösmart, vad kan återbrukas, hur kan vi få ner energiförbrukningen, hur kan vi förmedla våra värden till kunder och leverantörer – och hur kan vi använda relationerna med våra samarbetspartners? Självklart fortsätter vi att stödja principerna i FN:s Global Compact men tar också initiativ för samverkan med fler företag och aktörer för en hållbar utveckling. Vi drivs av att möta framtiden på ett ansvarsfullt sätt.

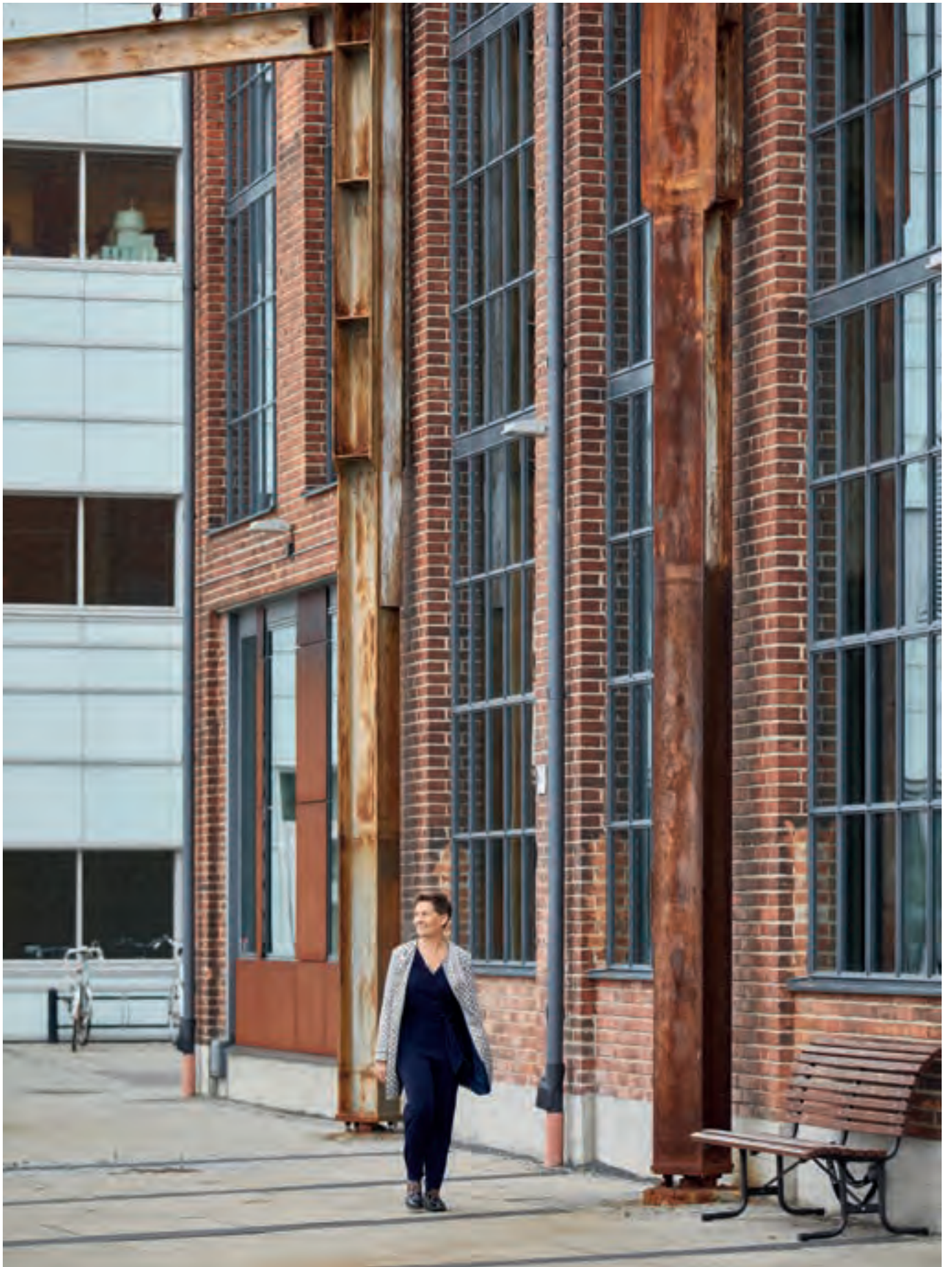
## Den starka lagandan

Det blev lite stiltje i arbetet med integrationen i Öresundsregionen.

Inte så konstigt med inreseförbud och oro för smittspridning. Men tiden står inte stilla och arbetet med tankar och idéer som kan utveckla Öresundsregionen fortsätter i oförminskad takt. Intresset för Öresundsregionen är fortsatt starkt både bland inhemska och internationella investerare och andra aktörer. Vi ser också att intresset för regionen ökar från regeringshåll, där till exempel infrastrukturministern uttalat att en fast förbindelse mellan Helsingborg och Helsingör är en nationell angelägenhet och att Öresundsregionens och Skånes utveckling är viktig för Sverige. Att SJ planerar för att Köpenhamn blir samma hubb för skandinavisk tågtrafik som den är för skandinavisk flygtrafik är ytterligare ett exempel på intresset för regionen. Vår egen tro på vår region är det förstås inget fel på, inte heller hos det övriga näringslivet eller hos beslutsfattarna i det offentliga. Vi har nära till varandra och vi uppskattar alla positiva och livgivande diskussioner. Vi ser oss själva som en regionsbyggare där vi med både kunskap och nätverk kan gynna utvecklingen i ett perspektiv där många hjälps åt. Framgången för vår region handlar förstas om mätbara tal, men också om samverkan, om attityder, om arbetsglädje och om känslan av att vi alla kan bidra med något i ett större sammanhang. Vi ska ständigt vara i rörelse för att fånga upp nya tankar och idéer så att vi kan fortsätta utveckla Öresundsregionen. Ju stabilare vi står, desto mer kan vi påverka. Med en kombination av stabilitet, handlingskraft och nyfikenhet ska vi även framöver vara en stark kraft i regionens utveckling.



Malmö, mars 2021  
Ulrika Hallengren  
Verkställande direktör



# Mål och strategier

---

Goda idéer växer inte på träd. Men de utvecklas och frodas i våra lokaler, Wihlborgs är hemvist för alla möjliga sorters affärsidéer. Från nysatta frön som precis har börjat gro, till ståtliga jättar som breder ut sina kronor långt bortom horisonten. Oavsett hur långt din idé har kommit har vi alltid rum för verksamheter som bidrar till att skapa värde i regionen.



## Affärsidé

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

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 vi har också ett ansvar att se till att det går att anpassa lokaler till nya kunder istället för att riva och bygga nytt.

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

driftskostnader. Det är också en trygghet för kunden att veta att vi bygger för att förvalta.

Men vi utvecklar inte bara fastigheter, stadsdelar och städer. Vi är också med och utvecklar Öresundsregionen. 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.

Pandemins effekter påverkar förstås även Öresundsregionen. I tuffa tider är det viktigare än någonsin att vara med och bidra till den fortsatta utvecklingen. Vi gör det genom att fortsätta investera i nya projekt och därigenom medverka till att det skapas jobb här. För vi är övertygade om 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 långsiktigt hållbar tillväxt och vara ett av de ledande och mest lönsamma fastighetsbolagen på Nasdaq Stockholm. 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 har en affärsmodell för långsiktigt hållbar tillväxt. Affärsmodellen består av två delar: fastighetsförvaltning och projektutveckling. Vi arbetar kontinuerligt för att förbättra vår fastighetsportfölj genom att förädla och utveckla befintliga fastigheter, genomföra nya projekt samt förvärva och sälja fastigheter.

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

### Fastighetsförvaltning

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

En viktig faktor som skapar värdetillväxt i affärsmodellen är att Wihlborgs har en fastighetsportfölj med ett modernt bestånd som är attraktivt för nya och befintliga hyresgäster. Genom att erbjuda moderna och flexibla lokaler i attraktiva lägen och möjlighet för hyresgästerna att växa inom Wihlborgs bestånd möjliggör vi tillväxt för de företag som är kunder hos oss.

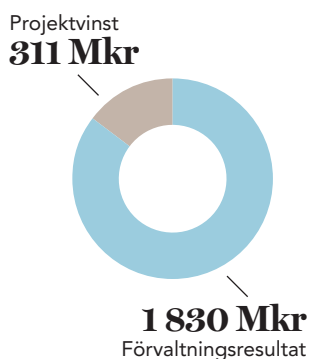
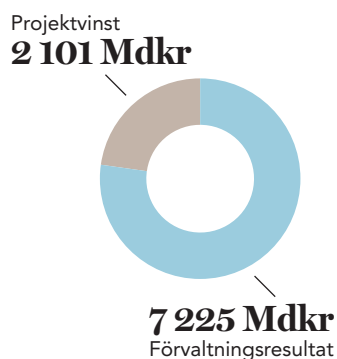
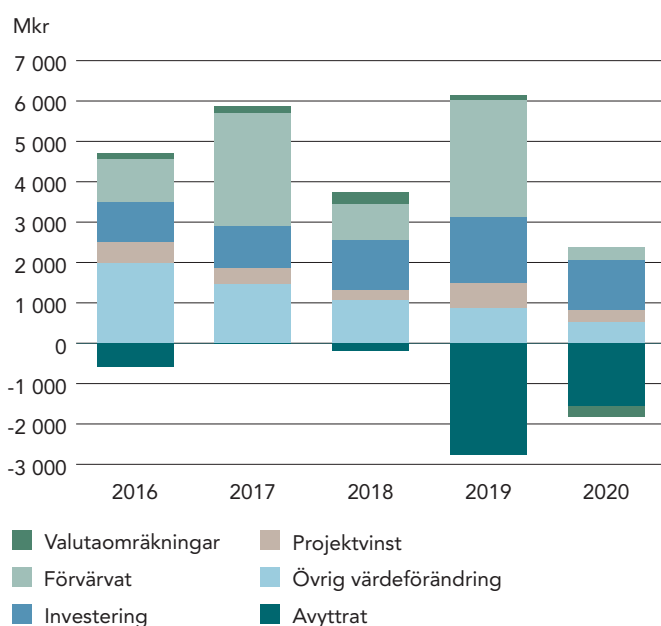
All förvaltning sköts av våra egna medarbetare som har fokus på en god kostnadseffektivitet, nöjda kunder och en hög uthyrningsgrad. Detta är en medveten och strategisk satsning för att skapa goda kundrelationer och kunna vara lyhörda för kundernas nuvarande och framtida behov. Personalen i respektive delområde har tydliga ansvarsområden och en gedigen kunskap om fastigheterna, vilket ger kontinuitet, trygghet och kvalitet i vår service till kunderna.

### Projektutveckling

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

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

Inför varje projektstart görs en noggrann analys av marknadsförutsättningarna, projektets storlek och tidpunkt för byggstart. Vår närhet till marknaden gör att vi har god kunskap om förändringar i kundernas efterfrågan. Denna närhet, tillsammans med vår starka finansiella ställning, ger oss en stark genomförandekraft och förutsättning att skapa fortsatt tillväxt och möjligheter för våra kunder.

**Affärsmodell utfall 2020****Affärsmodell utfall 2016-2020****Utveckling av fastighetsvärdet 2016–2020****Utfall 2020**

För 2020 kan Wihlborgs redovisa ett förvaltningsresultat om 1 830 Mkr (1 775). Ökningen av förvaltningsresultatet är i linje med ökningen av intäkterna. Fastighetskostnaderna var något högre än föregående år medan räntekostnaderna var något lägre.

Projektutvecklingen genererade under året en värdetillväxt på 311 Mkr (618). Wihlborgs har en stark projektportfölj som kommer att vara väsentlig för vår utveckling även framöver.

**Hållbara affärer**

I vår strategi formuleras att vi ska fokusera på långsiktigt hållbar tillväxt och att vi ska integrera miljömässig hållbarhet, social hållbarhet och bolagsstyrning (ESG) i affären. Vår utgångspunkt är att hållbarhetsfrågorna ska vara ständigt närvarande i alla våra beslut. Men en hållbar utveckling skapas inte av ett enskilt företag eller en enskild organisation. Att arbeta tillsammans med andra är centralt i vårt arbetssätt. Genom att samarbeta med våra kunder och andra företag, städer, universitet, offentlig sektor och ideella verksamheter får vi kraft i den fortsatta utvecklingen av Öresundsregionen.

I vårt eget hållbarhetsarbete har vi fyra prioriterade områden som utgör vårt hållbarhetsramverk: Ansvarsfulla affärer, Attraktiv arbetsgivare, Engagemang för region och samhälle och Hållbara fastigheter. Dessa har vi valt utifrån vår egen väsentlighetsanalys och utifrån de förväntningar som våra intressenter har på oss. Våra främsta intressenter är kunder, aktieägare, långivare, medarbetare, leverantörer, kommuner och regionen. Läs mer om dessa på nästa sida.

**Organisation**

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

Fastighetsförvaltningen är uppdelad i fyra regioner: Malmö, Lund, Helsingborg och Köpenhamn. Varje region leds av en regionchef och i varje region finns ett kontor som personalen utgår ifrån. Tätt kopplad till förvaltningen är projektavdelningen som driver om- och nybyggnadsprojekt i våra fastigheter.

Vid utgången av 2020 hade Wihlborgs 236 heltidstjänster, varav 140 i Sverige och 96 i Danmark. I Danmark finns en relativt sett stor andel servicepersonal som arbetar med restaurangservice och utomhusmiljö.

**Värderingar**

Vi arbetar aktivt med arbetsmiljö, företagskultur, medarbetarskap och ledarskap för att bygga ambassadörskap och skapa tillit, förtroende och stolthet hos medarbetarna. Engagerade och kunniga medarbetare som trivs är det bästa sättet att säkerställa en hög kundnöjdhet och i förlängningen goda ekonomiska resultat. Vår kultur har fokus på affärsmissighet och våra fyra värdeord ska ligga till grund för vårt agerande i alla situationer. Värdeorden är:

**Kunskap**

Vi ska alltid ha störst och mest kunskap om regionen – om nutid och framtid, våra kunders behov och en hållbar utveckling. Våra hyresgäster ska känna sig trygga i att vi driver vår verksamhet utifrån stor kunskap om vad som är bäst för dem, för oss, för miljön och för alla som bor och verkar i regionen.

**Ärlighet**

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

**Handlingskraft**

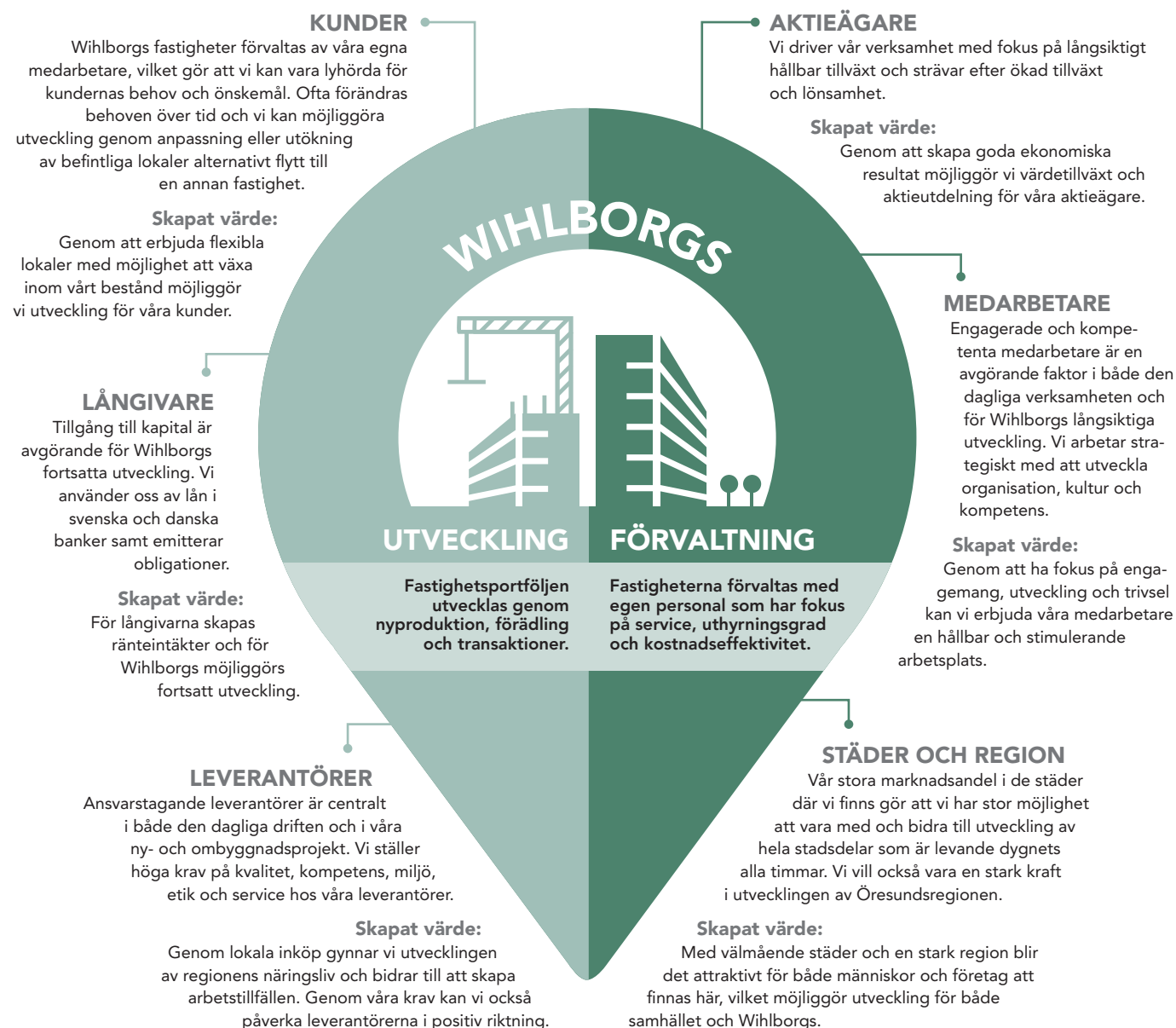
En platt organisation, korta beslutsvägar och geografisk närhet till vår marknad gör att vi kan vara handlingskraftiga och se till att saker händer. Vi fattar våra beslut och genomför affärer med närhet och fokus på kunderna och regionens utveckling.

**Gemenskap**

Genom att skapa och vårda en stark gemenskap i vår egen organisation sprider vi den känslan vidare till hyresgäster, leverantörer och andra. Stark gemenskap skapar delaktighet, stolthet och bättre resultat. Vi hjälps åt, jobbar tillsammans och har en stark servicekänsla gentemot både hyresgäster och kollegor.

# 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.





# Övergripande mål

## Finansiella mål

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

gör också att vi står väl rustade för att möta olika utmaningar och förändringar i konjunktur och efterfrågan. Vi har fyra övergripande finansiella mål som följs upp kontinuerligt. För 2020 uppfyller vi väl våra finansiella mål.

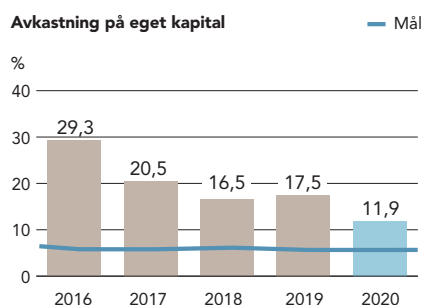
### Mål

### Utfall

### Kommentar

#### Avkastning på eget kapital

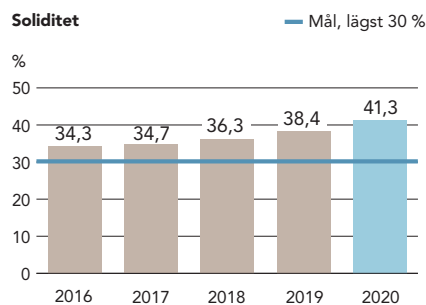
Räntabilitet på eget kapital som överstiger den riskfria räntan med minst sex procentenheter.



Räntabiliteten på eget kapital uppgick 2020 till 11,9 procent. Den riskfria räntan var vid årets ingång  $-0,18$  procent, vilket ger ett mål på 5,82 procent för 2020. Därmed överskrids målet om att nå sex procentenheter över den riskfria räntan med stor marginal. Det höga utfallet är påverkat av de positiva värdeförändringarna på våra fastigheter.

#### Soliditet

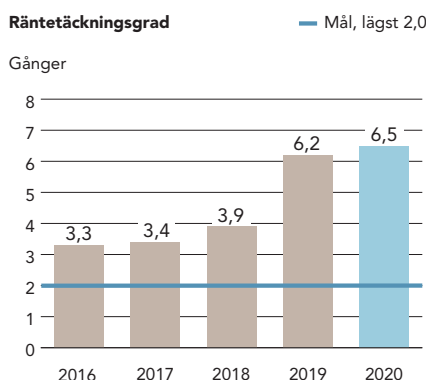
Soliditeten ska vara lägst 30 procent.



Soliditeten uppgick vid årets slut till 41,3 procent. Den höga soliditeten har påverkats av ett starkt resultat och av en lägre låneskuld.

#### Räntetäckningsgrad

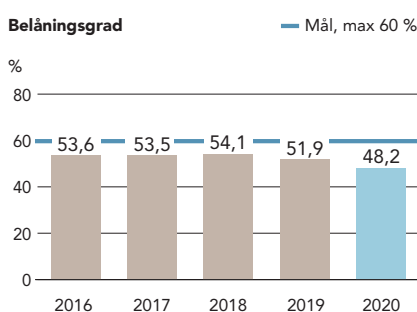
Räntetäckningsgraden ska uppgå till minst 2,0.



Räntetäckningsgraden uppgick 2020 till 6,5 gånger, vilket är något starkare än under 2019. Förvaltningsresultatet har ökat och räntekostnaderna har sjunkit på grund av en lägre låneskuld. Den genomsnittliga räntenivån har under året stigit något.

#### Belåningsgrad

Belåningsgraden ska uppgå till högst 60 procent.



Belåningsgraden uppgick vid utgången av 2020 till 48,2 procent. En kombination av ett ökat förvaltningsresultat, positiva värdeförändringar på fastigheter samt fastighetsförsäljningar gör att belåningsgraden är betydligt lägre än målet på maximalt 60 procent.

## Affärsmål

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

för vår ekonomiska stabilitet. Vi har formulerat tre övergripande mål kopplat till vår kärnaffär. För 2020 levererar vi resultat som uppfyller alla tre målen.

### 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

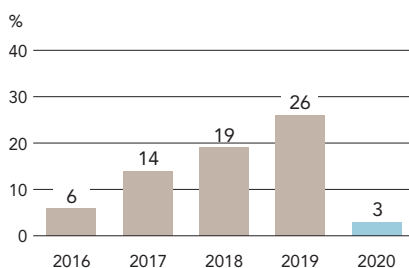
Fastighetsförvaltning är kärnan i vår verksamhet. Effektiviteten i förvaltningen kan mätas i överskottsgraden, det vill säga driftsöverskottet i förhållande till hyresintäkterna. Vi ska bibehålla en hög överskottsgrad genom fokus på såväl hyresintäkter som vakanser och kostnadseffektivitet.

#### Projektinvesteringar

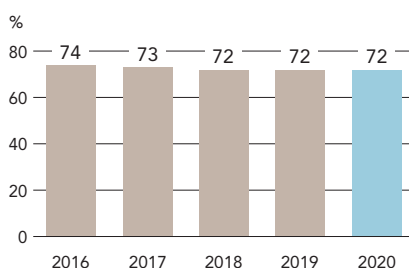
Projektinvesteringar skapar värde för Wihlborgs både genom potentiella projektvinster och genom att ge förutsättningar för ökade hyresintäkter över tid. Med beaktande av marknadsförutsättningarna ska Wihlborgs kontinuerligt investera i nya projekt som ger god avkastning.

### Utfall

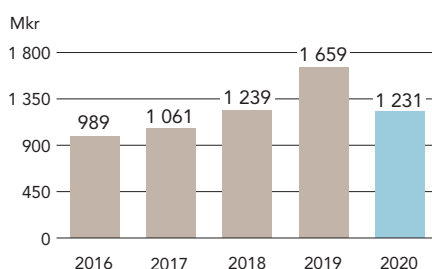
#### Tillväxt i förvaltningsresultat



#### Överskottsgrad



#### Projektinvesteringar



### Kommentar

Tillväxten i förvaltningsresultatet uppgick under 2020 till 3 procent. Ett högre driftsöverskott har, trots lämnade covid-rabatter om 19 Mkr netto, tillsammans med lägre räntekostnader bidragit till tillväxten. Fastighetsförsäljningar har samtidigt påverkat tillväxten negativt.

Överskottsgraden uppgick till 72 procent för 2020. Ökningen av intäkterna har varit något högre än ökningen av kostnaderna vilket lett till en marginell förbättring av överskottsgraden.

Projektinvesteringarna uppgick under 2020 till 1 231 Mkr. Flera större projekt har avslutats under året, men projektvolymen är fortsatt stor och beslut om ytterligare nyinvesteringar fattades i slutet av året.



Wihlborgs årliga kickoff genomfördes i anpassat format. På scen diskuterade (fr.v.) Peter Olsson, fastighetschef i Malmö, Maria Ivarsson, regionchef i Lund och Magnus Lambertsson, regionchef i Helsingborg, framtidens affär och kunderbjudande med ekonomi- och finanschef Arvid Liepe.

## Hållbarhetsmål

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

som täcker in de centrala delarna i vårt hållbarhetsarbete. Dessa redovisas nedan. Läs mer om våra fokusområden inom hållbarhet samt mål och styrning för dessa på sid 30–43 och 132–150.

### 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

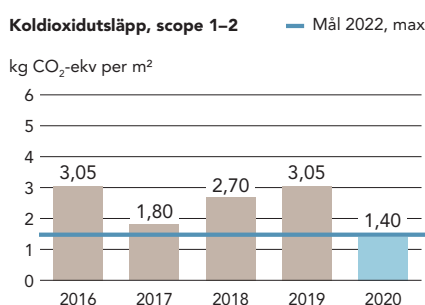
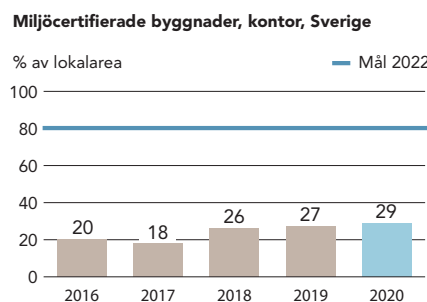
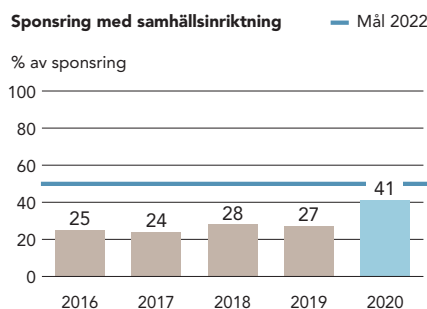
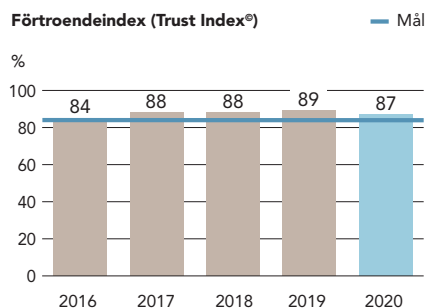
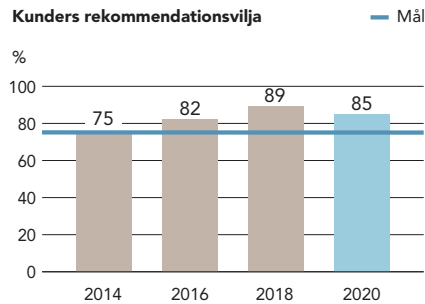
Wihlborgs har kontinuerligt fokus på att minska miljöpåverkan och utveckla fastigheter med hög miljöprestanda och god arbetsmiljö. Miljöcertifieringar är ett sätt att mäta detta arbete. Målet är att 80 procent av lokalarean i Wihlborgs kontorsbyggnader i Sverige ska vara miljöcertifierade vid utgången 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. Ett av målen kopplad till denna är att våra koldioxidutsläpp i scope 1–2\* ska understiga 1,5 kg CO<sub>2</sub>-ekvivalenter per kvadratmeter vid utgången av år 2022. Vi har också satt ett mål för våra totala koldioxidutsläpp som godkänts av Science Based Targets Initiative (SBTI), läs mer på sid 40.

\*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. Mätningen som gjordes 2020 visade att 85 procent av kunderna kan tänka sig att rekommendera Wihlborgs i hög eller mycket hög grad.

Vid mätningen 2020 bytte vi undersökningsinstitut och gör nu mätningen tillsammans med Fastighetsbarometern. Vi frågar fler kunder och frågorna är lite annorlunda, vilket kan ha påverkan på resultatet. Resultaten för 2014 och 2016 avser endast Wihlborgs i Sverige. Siffrorna för 2018 och 2020 avser koncernen.

Medarbetarnas engagemang mäts varje år genom den medarbetarundersökning som vi gör tillsammans med Great Place to Work. I 2020 års mätning hade Wihlborgs ett genomsnittligt förtroendeindex på 87 procent. Wihlborgs fanns även 2020 med på Great Place to Works topplistor över Sveriges och Danmarks bästa arbetsplatser.

Vi har sponsringsaktiviteter med olika, och ibland flera, syften. En majoritet ska ha inriktning på socialt engagemang, men vi sponsrar också idrottsföreningar, kulturevenemang och liknande som inte har några särskilda initiativ med samhällsinriktning. Under 2020 har vi uppdaterat vår sponsringpolicy och sett över den samhällsinriktade sponsringen. Detta har medfört att resultatet för tidigare år har justerats. Utfallet för 2020 påverkas också av ett antal inställda sponsringsaktiviteter under pandemin.

Vi har under 2020 omdefinierat vårt mål för miljöcertifierade fastigheter och mäter nu andel kvadratmeter (lokalarea) som är certifierade. Jämfört med det tidigare måttet – andel av fastighetsvärdet – redovisar vi nu överlag något lägre utfall. Jämförelsen är dock densamma och vi certifierar allt fler kontorsfastigheter i Sverige. Under 2020 har tre nya byggnader certifierats enligt Miljöbyggnad, nivå Guld, och en befintlig byggnad har certifierats enligt den nya standarden Miljöbyggnad iDrift, nivå Silver.

Omräkning till andel lokalarea har gjorts för samtliga år.

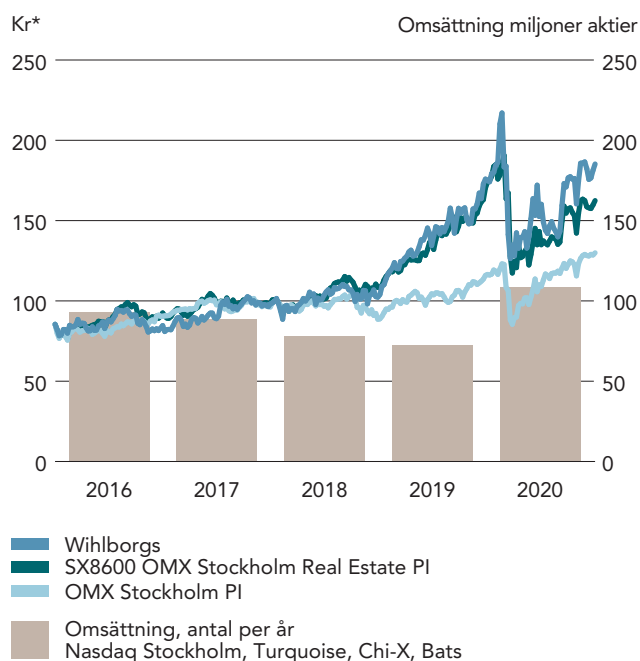
Under 2020 har vi lyckats halvera våra utsläpp av växthusgaser i scope 1 och 2 till 1,4 kg per kvadratmeter. Detta beror huvudsakligen på de åtgärder vi vidtagit i Danmark med upphandling av förnybar el och ett ökat inslag av biogas för uppvärmning. Vi har också återgått till att använda allokerad spillvärme i Helsingborg, vilken har en mycket begränsad klimatpåverkan. Överlag har energianvändningen under 2020 varit lägre än under 2019, vilket också bidragit till mindre utsläpp av växthusgaser.

# 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 2016–2020



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

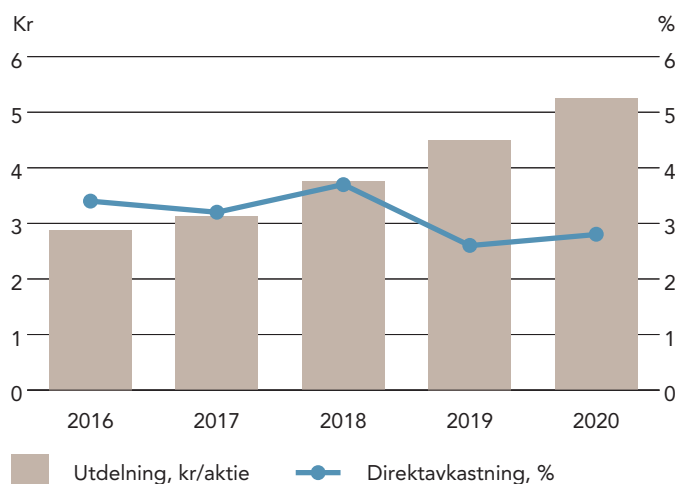
## Utdelning

Wihlborgs utdelningspolicy är baserad på att dels överföra en del av det resultat som fastighetsförvaltningen genererar, dels överföra realiserade förädlingsvärden. I båda fallen reducerat med en schablonskatt om 21,4 procent.

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

Styrelsens förslag till utdelning för år 2020 är 5,25 kr (4,50). Detta motsvarar en direktavkastning på 2,8 procent baserat på aktiekursen vid årets slut. Bifaller årsstämman styrelsens förslag om dels 5,25 kr utdelning, dels att avstämningsdagen blir den 29 april, kommer utdelningen att utbetalas den 4 maj 2021. Aktien kommer då att handlas inklusive utdelning till och med årsstämmodagen tisdagen den 27 april 2021.

### Utdelning och direktavkastning



## Wihlborgs som investering

### 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 driftöverskott och förvaltningsresultat. Även kassaflödet har ökat stabilt över tid.

### Stark finansiell ställning

Vi 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.

### Långsiktighet och hållbarhetsfokus

I vår strategi ligger ett fokus på långsiktigt hållbar tillväxt. När vi investerar och utvecklar vår verksamhet gör vi det med ett långsiktigt perspektiv. Det ger oss möjlighet att satsa hållbart och vi tar hänsyn till ekonomi, människa och miljö i alla våra beslut.

### Koncentrerat fastighetsbestånd

Wihlborgs är marknadsledare i Malmö, Lund och Helsingborg. Även i Köpenhamn är vi en av de 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.

### En attraktiv region

Vi verkar i en region med stark befolkningstillväxt och en ökande sysselsättning. Satsningar på utbildning, forskning och infrastruktur gynnar utvecklingen av näringslivet i regionen.

### Engagemang för regionens utveckling

Vi känner marknaden väl tack vare att vi har vårt geografiska fokus och vårt huvudkontor i regionen. Vi förvaltar fastigheterna med egen personal som med en hög servicegrad och ett starkt kundfokus skapar långsiktiga relationer med hyresgästerna. Genom att engagera oss i allt från stadsutveckling till infrastruktur, kompetensförsörjning och inkludering bidrar vi till fortsatt utveckling av Öresundsregionen.

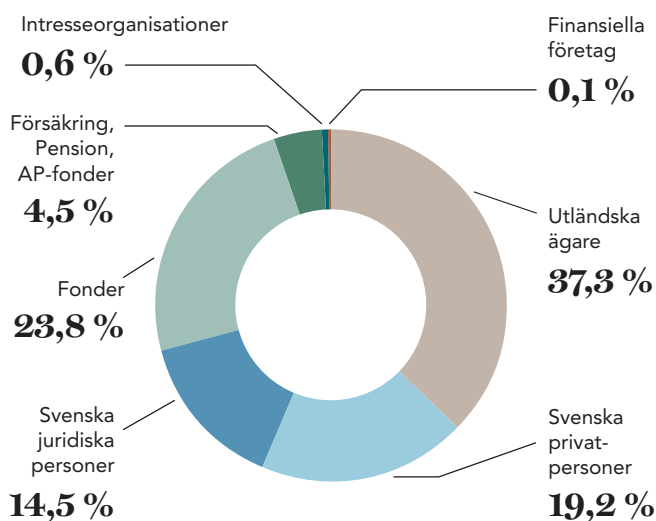
## Ägarstruktur

De tio största ägarna i Wihlborgs ägde vid utgången av 2020 36 procent av det totala antalet aktier. Antalet aktieägare var cirka 28 000, vilket är cirka 1 400 fler än vid föregående årsskifte.

Andelen utländska aktieägare var 37 procent, vilket är en minskning sedan förra årsskiftet med 3 procentenheter. Av det utländska ägandet svarar USA för 44 procent, Storbritannien för 25 procent, Luxemburg för 12 procent, Belgien för 4 procent och Norge för 4 procent.



## Ägarbild



## De största ägarna i Wihlborgs per 31 december 2020

Aktieägare	Antal aktier, tusental	Andel av kapital och röster, %
Erik Paulsson m familj, privat och via bolag	16 188	10,5
SEB Investment Management	11 109	7,2
Länsförsäkringar fondförvaltning	6 617	4,3
Handelsbanken fonder	5 120	3,3
Swedbank Robur fonder	4 957	3,2
Norges Bank	4 119	2,7
Familjen Qviberg	3 265	2,1
Livförsäkringsbolaget Skandia	1 564	1,0
Tibia Konsult AB	1 533	1,0
Nordea fonder	1 447	0,9
Övriga aktieägare registrerade i Sverige	44 537	29,0
Övriga aktieägare registrerade utomlands	53 257	34,6
<b>Totalt utestående aktier</b>	<b>153 713</b>	<b>100,0</b>

Aktien/Nyckeltal <sup>1</sup>	2020	2019	2018	2017	2016
Börskurs vid årets slut, kr	185,40	172,50	102,40	98,15	84,70
Kursutveckling under året, %	7,5	68,6	4,3	15,9	-0,9
Resultat per aktie, kr	14,46	19,02	15,63	16,71	19,36
EPRA EPS, kr	10,65	10,53	8,06	6,84	6,77
P/E-tal I, ggr	12,8	9,1	6,6	5,9	4,4
P/E-tal II, ggr	17,4	16,4	12,7	14,4	12,5
EPRA NAV (långsiktigt substansvärde) per aktie, kr	152,44	140,20	122,64	114,00	97,38
Utdelning per aktie, kr (år 2020 = föreslagen utdelning)	5,25	4,50	3,75	3,13	2,88
Aktiens direktavkastning, %	2,8	2,6	3,7	3,2	3,4
Aktiens totalavkastning, %	10,1	72,1	7,5	19,3	2,1
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

<sup>1</sup> Omräkning har skett för under maj 2018 genomförd aktiesplit 2:1. För nyckeltalsdefinitioner se sidan 129-130.

# Marknad och trender

---

Tänk att kunna förena två världar och skapa mervärden som annars inte vore möjliga. Exakt detta pågår dagligen runt Öresund, där Sverige och Danmark förenas av en bro. Vi bygger på allt vi har gemensamt och vi lär oss av det som skiljer oss åt. Mitt i denna dynamiska kontext finner Wahlborgs näring att växa.



## Öresundsregionen – Nordens expansiva mittpunkt

Öresundsbron är den tydligaste symbolen för den expansiva Öresundsregionen. Som en sammanbindande länk har bron under sina 20 år bidragit till att överbrygga gränser och ge förutsättningar för integration på många olika plan. Arbetsmarknad, handel, utbildning och turism är bara några områden som drar fördelar av att Sydsverige och östra Danmark kontinuerligt knyter allt tätare band. Även om coronapandemin gett tillfälliga bakslag i form av periodvis stängda gränser finns de långsiktiga fördelarna kvar.

Öresundsregionens geografiska läge innebär en naturlig position som logistikknutpunkt för transporter till och från de skandinaviska länderna vilket nu stärks genom bygget av Fehmarn Bält-tunneln mellan Tyskland och Danmark som står klar 2029. I Öresundsregionen finns dessutom Nordens största life science-kluster och fler än 70 huvud- och specialistkontor har flyttat till Malmö sedan Öresundsbron invigdes år 2000.

## Hög kompetens

I Öresundsregionen bor cirka 4,1 miljoner invånare, vilket gör den till Nordens mest tätbefolkade storstadsområde. Tillväxttakten är hög, och befolkningen väntas öka till 4,3 miljoner till 2028. Som den storstadsregion Öresundsregionen är attraherar den unga och välutbildade människor, vilket gynnar de många kunskapsintensiva företag där kompetens är avgörande. Det finns 13 universitet, universitetsfilialer och svenska högskolor i Öresundsregionen med över 130 000 studenter. Inkluderas även danska högskolor och yrkeshögskolor finns 19 lärosäten med 173 000 studenter.

En viktig faktor för att både attrahera och skapa kompetens är kvalificerad forskning. I Öresundsregionen finns forskningsinstitut i världsklass inom områden som teknik och life science, där MAX IV och kommande European Spallation Source (ESS) med anläggning i Lund och datacenter i Köpenhamn kan nämnas som framstående exempel.

## Den viktiga infrastrukturen

En gemensam infrastruktur är grundförutsättningen för en gemensam region. När jobbpendling och godstransporter flyter skapas också förutsättningarna för fungerande integration.



Om en Öresundsmetro mellan Malmö och Köpenhamn blir verklighet planeras av en stationerna ligga i Västra hamnen.

I Köpenhamn pågår fram till 2025 utbyggnaden av den så kallade Letbanen som förbinder city med kranskommunerna. Dessutom är nybygget av Fehmarn Bältförbindelsen påbörjad, som när den står klar 2029 ger en restid på endast tre timmar mellan Malmö och Hamburg. I Köpenhamn finns också Nordens största flygplats, Copenhagen Airport, som efter den pågående utbyggnaden får kapacitet för 40 miljoner passagerare om året.

På den svenska sidan byggs fram till 2024 Södra stambanan ut till fyrspar mellan Malmö-Lund, och i december 2020 öppnades Lommabanan för passagerartrafik liksom Lunds nya spårväg. Spårvägen går längs kunskapsstråket och knyter samman centrala Lund med Ideon, Science Village och Brunns- hög. Sträckan Lund-Hässleholm planeras dessutom vara en av de första deletapperna i byggandet av nya stambanor i Sverige.

För att möta de ökande trafikvolymerna, och undvika flaskhalsar, undersöks förutsättningarna för fler fasta Öresundsförbindelser. Såväl en Öresundsmetro mellan Malmö och Köpenhamn som en fast förbindelse för bil och passagerartåg mellan Helsingborg-Helsingör utreds. I början av 2021 presenterades en gemensam dansk-svensk utredning som lägger grunden för fortsatt arbete med HH-förbindelsen och visar att åtminstone vägtunneln kan vara självfinansierande.

Dessa satsningar kommer att bidra till regionens fortsatta utveckling genom kortare restider som skapar nya möjligheter att pendla, studera och arbeta och möjliggöra fler godstransporter på järnväg vilket sammantaget främjar hållbara transporter.

## Samarbete ökar potentialen

Det bedrivs ett aktivt samarbete mellan olika aktörer med intressen i Öresundsregionen. Främst är detta lokala aktörer, men även på nationell nivå påverkar aktörer såsom Nordiska rådet, Nordiska Ministerrådet och Gränshinderrådet utvecklingen i regionen. Greater Copenhagen Committee består av 85 kommuner och 4 regioner och är ett politiskt samarbetsorgan som arbetar för en hållbar och integrerad Öresundsregion.

Det finns också ett antal nätverksorganisationer som driver olika frågor. Som exempel kan nämnas Öresundsinstitutet, String, Öresundsmetro Executive, Medicon Valley Alliance och Centrum för Öresundsstudier. Gemensamt för dessa är att de vill bidra till att utveckla Öresundsregionens fulla potential, vilket både handlar om att bygga vidare på den gemensamma värdegrunden och att se de kulturella olikheterna som tillgångar. På sidan 26 ger representanter för två av organisationerna sin syn på Öresundsregionen idag och dess utvecklingspotential framåt.

1 100

danska styrelseposter och vd-jobb innehas av personer folkbokförda i Sverige

250 000

företag

450

styrelseposter i skånska företag är tillsatta med personer som bor i Danmark

800 000

arbetsplatser inom en timmes pendling

4,1

miljoner invånare i Öresundsregionen

173 000

studenter

19

universitet & högre lärosäten

25 %

av Sveriges och Danmarks samlade BNP

11 000

forskare

15 000

dagliga pendlare över bron





**170** destinationer från CPH airport



### Restider över sundet (tåg):

**13** min Malmö Hyllie – CPH airport

**21** min Malmö C – CPH airport

**36** min Malmö C – Köpenhamn C



### Gemensamma evenemang:

**2021** World Pride och Eurogames i Köpenhamn och Malmö

**2023** Handbolls-VM i Sverige, Danmark och Norge

**2025** Ishockey-VM i Danmark och Sverige

## Utvecklingen på hyres- och transaktionsmarknaden

Coronapandemin har påverkat hela världen under 2020 och så även hyres- och fastighetsmarknaden. När det gäller hyresmarknaden är den långsiktiga utvecklingen av efterfrågan på kontorslokaler svår att överblicka. På transaktionssidan blev 2020 ett starkt år i både Sverige och Danmark.

### Hyresmarknaden

Trots coronapandemin redovisar Wihlborgs en positiv nettouthyrning för 2020, både i Sverige och Danmark.

Under pandemin har många arbetat på distans vilket ur företagets perspektiv på det stora hela har fungerat väl. Från medarbetarnas sida har glädjen över att i större utsträckning få ihop livspusslet för många övergått i frustration på grund av avsaknaden av sociala kontakter, bristande kreativitet och en sämre arbetsmiljö. De flesta är överens om att arbetslivet kommer att vara annorlunda efter pandemin, men det är svårt att sja om vilka de långsiktiga konsekvenserna på kontorsmarknaden blir.

Generellt ser vi att kundernas önskemål om en ökad flexibilitet i hyreskontakten har förstärkts ytterligare under 2020. En viss ökning av kontorsvakanser kan skönjas vilket kan bero på en kombination av pandemin, att vi redan innan 2020 befann oss i en avmattning av konjunkturen och omfattningen av nyproducerade kontorsfastigheter. Dock ser vi en fortsatt efterfrågan på moderna, kommunikationsmässigt välbelägna kontorslokaler. Läs mer om hur vi ser på framtidens arbetsplatser på sid 27–29.

### Fastighetstransaktioner

Med fastighetstransaktioner om totalt 188 Mdkr var 2020 ett av de starkaste transaktionsåren någonsin på den svenska marknaden – trots pandemin. Internationella investerare stod för cirka en fjärdedel av volymen. Det mest attraktiva segmentet var bostäder följt av logistikfastigheter.



Flygledaren 9 är en av de 21 fastigheter som Wihlborgs sålde till Blackstone.

Året präglades av miljardaffärer, inte minst inom logistiksegmentet. Blackstone köpte 21 fastigheter från Wihlborgs. De förvärvade också ett paket om drygt 5 Mdkr från Castellum och ytterligare ett paket i februari 2021 om 4,8 Mdkr. Blackstone köpte även logistikfastigheter för drygt 2 Mdkr av Nyfosa.

Exempel på en större affär i södra Sverige, primärt Skåne, var Norama Real Estate Fund som avyttrade hela portföljen om drygt 2 Mdkr till SLP, Brinova och Emilshus.

Inom bostadssegmentet kan nämnas Samhällsbyggnadsbolagets (SBB) förvärv av Sveafastigheter Bostad med 7 000 bostäder i Öresundsregionen, Storstockholm och olika regionstäder. I Malmö köpte Willhem 405 lägenheter av Haggruppen.

I Danmark avslutades transaktionsåret överraskande starkt med ett antal riktigt stora affärer. Transaktionsvolymen var cirka 25 procent högre än året innan med totalt 70 miljarder DKK. Här ingår svenska Heimstadens förvärv av HD Eiendomme A/S med 6 300 bostäder och 183 000 m<sup>2</sup> kommersiella lokaler. Under 2020 tog ytterligare svenska fastighetsbolag, såsom K-Fastigheter och Areim, klivet in på den danska marknaden.

Källor: Newsec, Fastighetsvärlden.

## ”Öresundsregionen tar nästa steg”

Øresundsinstitutet är ett dansk-svenskt kunskapscentrum som verkar för att skapa ökad kännedom om utvecklingen i regionen. Johan Wessman är vd och anser att Öresundsregionen just nu befinner sig i en brytpunkt:

– Vi har nu haft 20 år med bron och har gått från ett visionärt lyckorus till vardag. Men en väldigt spännande vardag, även om coronapandemin tillfälligt hindrat rörligheten över Öresund med både danska och svenska beslut om att delvis stänga gränsen. Att integrera en region handlar om långa perspektiv. I Öresundsregionen kommer snart nästa stora utvecklingssteg med hjälp av nya fasta förbindelser över Fehmarn Bält och Öresund och en bättre integration av den gränsregionala arbetsmarknaden.

### Dynamiskt företagsklimat

Även om Öresundsregionen är en allt mer integrerad region kan man inte tala om ett gemensamt företagsklimat. Danmark och Sverige skiljer sig åt, men enligt Johan Wessman är detta mest av godo:

– Potentialen i regionen bygger inte bara på likheter, dynamiken skapas när vi lär oss att dra nytta av varandras olikheter.



Johan Wessman, vd för Øresundsinstitutet

Många av de stora företag som etablerar sig i Öresundsregionen verkar i ett globalt företagsklimat och ser synergier i de mixade själländska och skånska strukturerna. Exempelvis har Malmö ökat sin rekryteringsbas av chefer på hög nivå, genom att de kan bo i Köpenhamn men arbeta i Sverige. Detta gynnar även forskning och innovation inom områden som life-science och telekom, som kan dra nytta av systemkunnandet på båda sidor sundet och de allt tätare personkontakterna som kan odlas tack vare rörligheten i regionen.

## ”En framväxande megaregion”

STRING är ett geografiskt område och en medlemsorganisation som består av 13 regioner och större städer, från Hamburg i söder till Oslo i norr. Samarbetet syftar till att skapa en megaregion som attraherar investeringar från framförallt den gröna sektorn. Rebecca Rosenquist Elliott är vice vd:

– Öresundsregionen blir ännu starkare i det större sammanhanget, det är grundtanken bakom idén om att skapa en megaregion. Och för att kunna arbeta tillsammans som en enhet är det viktigt att infrastrukturen är på plats. Ett fokus de senaste åren har därför varit att etablera en fast förbindelse mellan Tyskland och Danmark vid Fehmarn Bält. Nu är arbetet med tunneln inlett och när den är klar 2029 knyts regionen ihop ytterligare. När gods och människor kan röra sig friare och snabbare finns också förutsättningarna och fördelarna med en gemensam megaregion.



### Samarbete är nyckeln

EU har definierat den så kallade TNT-korridoren som binder samman norra



Rebecca Rosenquist Elliott, vice vd för STRING.

Tyskland, Danmark, sydvästra Sverige och södra Norge. Denna är central för Nordeuropas ekonomier och här sker ett omfattande samarbete mellan såväl länderna som olika samsamarbetsorgan. Öresundsregionen är i sig en dynamisk plats, men dess potential blir än större när den agerar mittpunkt in en megaregion.

– I denna framväxande megaregion behöver man inte brottas med de problem som belastar många andra megaregioner, såsom korruption, trafikchaos och låg levnadsstandard. Medlemmarna är var för sig världsledande i att utveckla gröna teknologier, men har hittills inte samspelat fullt ut. En ännu bättre infrastruktur och ett aktivt politiskt samarbete kommer att vara katalysatorn som får norra Europas megaregion att blomstra, säger Rebecca Rosenquist Elliott.

# Framtidens arbetsplats: AI-studie visar kluven inställning till hemarbete

Under coronapandemin har diskussionerna kring framtidens arbetsplats intensifierats. För att skapa förståelse för trender och beteenden har Wihlborgs tillsammans med Navet och Quilt AI gjort studien "Kontorsmarknad i förändring" – en studie som ger en tudelad bild. Utåt visar de flesta en positiv bild av sitt hemarbete, men samtidigt ökar sökningarna kopplat till psykosocial ohälsa, social samvaro och effektivitetshandling.

Studien baseras på data relaterat till hemma- och kontorsarbete som analyserats med hjälp av artificiell intelligens (AI). Studien omfattar 2 400 sociala medier-inlägg från individer, 6 100 inlägg från företag och 2 300 000 sökningar på Google. Dessutom har över 25 rapporter och artiklar relaterat till ämnet analyserats. Mängden innehåll i analysen motsvarar en undersökning med 260 000 individer. Fördelen med denna typ av studie är att den ger en betydligt mer nyanserad bild eftersom den avspeglar både hur människor uttrycker sig och hur man betar sig.

## Både för- och nackdelar med hemarbete

Analysen visar att 80 procent är positiva eller neutrala till att arbeta hemifrån och preferensen för att arbeta hemifrån har ökat med 170 procent. Men den visar också tydligt att många upplever stora nackdelar med hemarbete. Man uttrycker avsaknad av gemenskap och sökningarna relaterat till ämnen som rör social samvaro och mänskliga kontakter ökar med 940 procent enligt studien. Sökningar kopplade till psykisk ohälsa har ökat med drygt 100 procent jämfört med tiden före pandemin.

Många upplever också att de har svårt att mäta sin effektivitet och hitta nya dagliga rutiner, ett område som vuxit med 400 procent. Man söker på råd och metoder för att bättre planera sin arbetsdag, att hantera distraktioner i hemmakontoret och metoder för att skapa nya rutiner. Istället för att kommunicera ansikte mot ansikte och få naturliga mellanrum i form av promenad till kaffemaskinen, försnack i ett mötesrum eller småprat i korridoren upplever man att arbetsdagen blir en oavbruten digital ström.

Ergonomin i hemmakontoret är också bristfällig för många, vilket visar sig genom att sökningarna kring fysiska problem ökat med 50 procent.

Viljan att själv äga sin tid, dvs att kunna styra hur, var och när man arbetar, har vuxit med runt 25 procent. En av slutsatserna i studien är att anställda framöver sannolikt kommer att efterfråga mer flexibilitet och möjlighet att arbeta hemifrån även efter pandemin. Samtidigt gör behovet av gemenskap, ergonomisk utrustning och en stimulerande miljö att man vill bibehålla kontoret som en viktig arbetsmiljö och mötesplats.

Därmed uppstår förmodligen ett behov av hybridlösningar och för att vara en attraktiv arbetsgivare kommer det att vara viktigt att erbjuda medarbetarna flexibilitet. Det kan innebära att verksamheter som ett komplement till det traditionella kontoret också kan behöva erbjuda arbetsplatser närmare hemmet för anställda med längre pendling, exempelvis i form av coworkinglösningar.

**Ta del av hela rapporten på [wihlborgs.se](http://wihlborgs.se)  
Hur ser Wihlborgs på framtidens arbetsplats?  
Läs mer på nästa sida.**



I AI-studien "Kontorsmarknad i förändring" visar det sig att många saknar de fördelar som kontoret ger.



## ”Kontoret kommer att fortsätta ha en viktig roll för företagskultur, innovation och utveckling”

Fastighetsbranschen har länge frågat sig hur tekniken kommer att forma framtidens arbetsplats. Kanske rentav revolutionera den med smarta byggnader och artificiell intelligens.

– Vi kommer hela tiden tillbaka till att det är människornas behov som måste få styra utformningen av framtidens kontor. Här finns en potential i att ta reda på hur våra beteenden förändras, och skapa lokallösningar som kan anpassas efter dessa. Samma sak gäller för tekniken. Det kan verka som om teknikutvecklingen går snabbt, men min uppfattning är att människors förväntningar på hur tekniken ska fungera ökar ännu snabbare, säger Wihlborgs vd Ulrika Hallengren.

### Företagskultur och innovation

Så hur kommer framtidens arbetsplats att se ut? Kommer det ens att finnas behov av fysiska arbetsplatser, nu när vi lärt oss att arbeta digitalt och på distans?

– Det finns inte ett generellt svar på den frågan. Svaret är istället att behoven är varierande – verksamheter har olika behov och olika förutsättningar. Ostört arbete och en lugn miljö kan vara viktigt för en del, medan det för andra är kreativitet och möten som är centralt. Men oavsett bransch, har de flesta före-

tag behov av mötesplatser utan digitala filter, där medarbetarna kan samverka och utvecklas.

– Under pandemin har vi lärt oss att det går att få arbetsdagen att fungera på distans, men samtidigt har det också blivit tydligt att vårt behov av samhörighet och utveckling inte bara kan tillgodoses av digitala möten.

– Det mänskliga mötet ger näring åt företagskulturen och är en katalysator för innovation. Den gemensamma arbetsplatsen kommer även framöver att ha en viktig roll för kulturbygge, gemenskap, innovationskraft och utveckling. Vårt fokus är hur ytorna bäst ska utformas för att stödja framtidens arbetssätt, säger Ulrika Hallengren.

### Flexibilitet ger hållbarhet

I en föränderlig värld behöver framtidens arbetsplats vara flexibel. Byggnader bör vara omställningsbara för att kunna rymma flera generationer hyresgäster efter varandra utan större ingrepp.

– En generalitet i byggnadens utformning ger långsiktig hållbarhet. Detta är något vi länge har eftersträvat, och i vår dialog med hyresgästerna ser vi att allt fler gärna väljer återbruk av lokaler och inredning. Att inte behöva kasta ut och börja om på nytt vid varje skifte av hyresgäst är något som definitivt präglar vår syn på framtidens hållbara arbetsplats, avslutar Ulrika Hallengren.

## ”Framtidens arbetsplats handlar mycket om att skapa dynamik och mänskliga möten”

Ideon Science Park är en plats där innovativa företag inom bland annat life science, energi och connectivity möter forskningen. En dynamisk smältdegel där idéer föds, utvecklas och tas till marknaden. Ideon Science Park var Sveriges första vetenskapspark vid invigningen 1983, och har under alla år haft kurs mot framtiden. Mia Rolf är vd på Ideon AB, som stödjer hela tillväxtresan för de företag som valt Ideon som plattform:



Mia Rolf, vd på Ideon AB

– När man idag talar om framtidens arbetsplats pekar man ofta på faktorer som vi på Ideon hela tiden haft som grundpelare. Samverkan och flexibilitet. Samverkan eftersom vi vet att detta leder till ökad innovations- och skapandekraft. Forskning visar att chansen att lyckas ökar med 30 procent när man sitter bland andra innovativa företag. Flexibilitet då detta är extremt viktigt för den typ av expansiva företag vi vänder oss till. Förutsättningar kan snabbt ändras och då gäller det att kunna agera agilt och anpassa verksamheten.

### Korsbefrukta goda idéer

På Ideon får företagen tillgång till en rad tjänster såsom utbildningar, matchmaking och co-brandingaktiviteter, men också fysiska tjänster såsom en ny filmstudio där man kan producera filmer och poddar.

– Arbetsplatser behöver vara i linje med det nya, digitala arbetssättet – både för att verksamheten ska utvecklas i rätt riktning, och för att attrahera nya medarbetare. När vi väl ska träffas fysiskt är det viktigt att det finns kreativa mötesplatser där man kan jobba ihop sig. Och när vi frågar hyresgästerna på Ideon svarar mer än hälften att de valt att finnas här bara för att det är en science park, med allt vad det innebär av nätverkande och gemenskap. Framtidens arbetsplats handlar mycket om att skapa sammanhang som stödjer det mänskliga mötet och den dynamik som uppstår när goda idéer korsbefruktar varandra, avslutar Mia Rolf.

## ”Coworking är ett hållbart alternativ”

Collab är ett företag som äger, driver och utvecklar coworking spaces, dvs arbetsplatser där hyresgästerna delar på service och vissa ytor. Deras mest kända koncept är Mindpark i Malmö, Lund och Helsingborg. Tankesättet att kontoret kan vara en del i den framväxande delningsekonomin är inte ny, men i Sverige har den hittills främst tagit fart i storstadsregionerna där det ibland råder brist på lediga kontor på attraktiva lägen. Karsten Deppert är en av grundarna till Collab:

– För oss på Collab är coworking att ha ett hållbarhetsperspektiv. Om företag kan dela på vissa servicefunktioner och ytor kan man klara sig på ett betydligt mindre hyreskontrakt. Man kan exempelvis ha gemensam reception och gemensamma mötesrum, för att på så vis använda resurser och kvadratmeter effektivare. Coworking öppnar också upp för nya möjligheter, företagen kan få tillgång till funktioner i huset de inte prioriterar att ha i egen regi men som adderar värde till personalen, exempelvis ett gemensamt gym.

### Behovsstyrd och flexibel lösning

Är då coworking framtidens arbetsplats? Ja, för en del företag som ser fördelarna i ett flexibelt lokalupplägg. Inte nödvändigtvis billigare än ett traditionellt kontor, men mer flexibelt och med andra möjligheter. Sanna Kahlström är även hon en av grundarna till Collab:

– Coworking handlar om ett nytt mindset, där man gör saker smartare, istället för att bara öka antalet kvadratmeter när nya behov uppstår. Vi ser också att medarbetarna får ett ökat fokus, då det är deras behov som styr vilka ytor och funktioner som används vid varje givet tillfälle. Jag är övertygad om att i framtidens kontor kommer coworking att ha en given plats – helt enkelt för att det är det smarta, hållbara alternativet.



Karsten Deppert och Sanna Kahlström, grundare av Collab.

# Hållbara affärer

---

Wihlborgs är här för att stanna. Med rötterna djupt förankrade i Öresundsregionens bördiga mylla är det här vi ser vår framtid. Det betyder att vi bryr oss om vad som händer i vår omgivning, med vårt samhälle och med människorna som bor och verkar här. Idag och i morgon. Hållbara affärer är en del av vårt DNA, och det som styr vår färdriktning.



## Långsiktigt hållbar tillväxt

Wihlborgs är en regionsbyggare och en relationsbyggare. När vi investerar och utvecklar vår verksamhet gör vi det med ett långsiktigt perspektiv. Det ger oss möjlighet att satsa hållbart och ta hänsyn till ekonomi, människa och miljö i alla våra beslut. Det innebär också att vi har en stabil grund att stå på för att hantera skiftningar i marknaden.

För oss som för alla andra innebar 2020 förändringar och omställningar på flera sätt och begreppet hållbara relationer fick en ny dimension. Det innebar också att vi till viss del ändrade vårt fokus. Kunder i utsatta branscher drabbades av minskade intäkter och sämre lönsamhet som ett resultat av pandemin. Många av verksamheterna är i grunden lönsamma och genom en nära dialog har vi hittat olika sätt att hjälpa dem att överleva – med fokus på långsiktigt hållbara relationer och affärer. Det har handlat om allt från uppskov med hyresbetalning och hyresrabatter till att köpa luncher från våra restauranghyresgäster som vi delade ut till samhällshjältar och utsatta grupper. Läs mer om vårt engagemang i regionen på sid 38–39.

I vår strategi ligger ett fokus på långsiktigt hållbar tillväxt.

ESG-områdets alla tre delar – miljömässig hållbarhet, social hållbarhet och bolagsstyrning – ska vara integrerat i vår affär och vår verksamhet. Men en hållbar utveckling skapas inte av ett enskilt företag eller en enskild organisation. Att arbeta tillsammans med andra och att vara nära våra kunder, som utgör stora delar av regionens näringsliv, har alltid varit en del av vårt arbetssätt. Det är i samverkan med andra – företag, städer, universitet, offentlig sektor och ideell sektor – som vi kan fortsätta utveckla Öresundsregionen.

## Hållbarhetsramverk

Vi fokuserar vårt hållbarhetsarbete på de områden där vi har störst påverkan och därmed störst möjlighet att bidra till positiv utveckling. Vi har därför valt ut fyra fokusområden som sammanfattar våra ambitioner och insatser: Ansvarsfulla affärer, Hållbara fastigheter, Attraktiv arbetsgivare och Engagemang för region och samhälle. Dessa fyra områden och de väsentliga aspekter som vi redovisar utgör vårt hållbarhetsramverk. Områdena har valts utifrån vår egen väsentlighetsanalys och intressentdialoger där vi undersöker vilka förväntningar våra intressenter har på vårt hållbarhetsarbete. Läs mer om vårt ramverk, väsentlighetsanalys och intressentdialoger i den fördjupade hållbarhetsinformationen på sid 132–148.

## Mål och styrning

Bland koncernens övergripande mål (se sid 17–19) finns fem mål inom hållbarhetsområdet. Utöver detta har vi ytterligare mål inom respektive område. Läs mer om dessa på följande sidor och i den fördjupade hållbarhetsinformationen på sid 130–148. Under 2020 har vi också satt ett mer långsiktigt, vetenskapligt mål för minskade klimatutsläpp som godkänts av Science Based Targets Initiative (SBTi). Vårt hållbarhetsarbete bidrar också på många sätt till FN:s 17 globala hållbarhetsmål, läs mer på nästa sida.

Vårt eget ramverk, våra egna hållbarhetsmål och FN:s globala hållbarhetsmål är viktiga styrinstrument. Självklart har vi också policies och instruktioner som miljöpolicy, kvalitetspolicy, etiska riktlinjer, sponsringspolicy m.m. Dessa beskrivs i den fördjupade hållbarhetsinformationen på sid 132–148. Riskanalys och riskhantering är andra viktiga delar i hållbarhetsarbetet och under 2020 har vi gjort en förnyad analys där vi prioriterat och analyserat våra mest betydande risker, se vidare sid 84–89.

För att skapa ökat fokus och stärka kompetensen har vi under 2020 inrättat hållbara affärer som ett eget verksamhetsområde med representation i koncernledningen. Inom hållbara affärer samlas funktioner som miljö, inköp, HR och strategiska partnerskap. De ansvarar för att utarbeta mål, policies och handlingsplaner som beslutas i koncernledningen, och att driva respektive område tillsammans med resten av organisationen.

## Wihlborgs – relationsbyggaren

Vi har relationer med en lång rad intressenter som alla har olika behov och olika förväntningar på oss. Gemensamt för dessa relationer är att vi prioriterar långsiktighet och ett stort engagemang. Våra främsta intressenter är kunder, aktieägare, långgivare, medarbetare, leverantörer samt kommuner och regioner. Läs mer på sidan 16 om hur vi skapar värde för våra intressenter. Intressenternas förväntningar förändras över tid och därför har vi kontinuerliga dialoger med de olika grupperna. I den fördjupade hållbarhetsinformationen på sidan 130–148 beskriver vi dessa.

De viktigaste intressenterna är förstas våra kunder. Vi vill att de ska känna att vi finns nära och hjälper dem på deras resa och förändrade lokalbehov får aldrig stå i vägen för verksamhetens utveckling. Våra medarbetare är nyckelpersoner i relationen med kunderna. Därför är det viktigt att vi har stolta och engagerade medarbetare som är beredda att ta ansvar och göra det lilla extra för en kund eller kollega.

Att kunder och medarbetare är beredda att rekommendera Wihlborgs är en styrka när det gäller att attrahera nya medarbetare och nya kunder. Därför mäter vi regelbundet rekommendationsviljan genom våra kund- och medarbetarundersökningar. I kundundersökningen 2020 ställde vi också frågor kring hållbarhet och svaren visar att intresset för hållbarhetsfrågorna och förväntningarna på Wihlborgs inom hållbarhetsområdet har ökat markant. Läs mer om resultaten från kundundersökningen på sid 34.

Våra leverantörer är också en viktig del i vår värdekedja och därför ställer vi höga krav även på dem när det gäller hälsa, säkerhet, miljö och ett etiskt agerande.



Anna Nambord är chef för det nya verksamhetsområdet Hållbara affärer som innefattar funktioner för HR, inköp, miljö och strategiska partnerskap.

## Wihlborgs – regionsbyggaren

Att Öresundsregionen utvecklas positivt är avgörande för människor och företag som verkar här och också för Wihlborgs fortsatta tillväxt. Att vara regionsbyggare innebär för oss att bidra till en hållbar utveckling av regionen och att inspirera andra till att göra detsamma. Vi gör det genom att utveckla hållbara arbetsplatser, stadsdelar och städer, men också genom att ge möjligheter för våra kunder att mötas och skapa nya affärsmöjligheter.

Vi stöttar också initiativ med fokus på arbete, inkludering och utbildning för att ge ungdomar möjligheter och motivation till att utbilda sig så att företagen har tillgång till välutbildad arbetskraft. Infrastruktur är en central fråga för regionens fortsatta utveckling och vi engagerar oss därför i utvecklingen av ny infrastruktur, såsom en fast förbindelse mellan Helsingborg och Helsingör och en Öresundmetro mellan Malmö och Köpenhamn.

I allt vi gör har vi förstås ett ansvar att göra det med omtanke om miljön. Bygg- och fastighetsbranschen står idag för drygt en femtedel av Sveriges totala klimatpåverkan. Det gör att vi har ett stort ansvar för att göra allt vi kan för att minska vårt klimatavtryck och också inspirera andra till att göra viktiga förändringar. Vi har under många år arbetat aktivt för att minska vår klimatpåverkan, men det är fortfarande en bra bit kvar. Här behöver vi i branschen gemensamt hitta nya sätt att arbeta och därför är engagerade i flera olika branschinitiativ för minskad klimatpåverkan. Läs mer om dessa på sid 40–43.

## Hållbarhetsredovisning

Wihlborgs hållbarhetsredovisar enligt Global Reporting Initiative (GRI Standards) nivå core. Vi har även beaktat EPRA Sustainability Best Practices Recommendations (SBPR) och riktlinjerna utgivna av Task Force on Climate-Related Financial Disclosures (TCFD). Vi rapporterar också årligen till FN:s Global Compact och Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB). I den fördjupade hållbarhetsinformationen på sid 130–148 finns ytterligare hållbarhetsdata, information om intressentdialog, väsentlighetsanalys, styrning och uppföljning samt rapportering enligt GRI, EPRA och TCFD.



## Wihlborgs hållbarhetsramverk

### 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 antikorrup­tion. Se vidare sid 34–35.

### 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 38–39.



### Hållbara fastigheter

Att våra fastigheter är energieffektiva, har låg klimatpåverkan och bidrar till en funktionell och god arbetsmiljö är viktigt. Det är i och kring våra fastigheter vi kan göra mest för att minimera vår påverkan på omgivningen, och vi fokuserar på att redovisa och förbättra fastigheternas klimatpåverkan, miljöprestanda och energianvändning. Se vidare sid 40–44.

### Attraktiv arbetsgivare

Att våra medarbetare trivs, är engagerade och utvecklas har en direkt påverkan på kundernas upplevelse av relationen med Wihlborgs, liksom vår förmåga att leverera goda resultat. I vår strävan att vara en attraktiv arbetsgivare prioriterar vi särskilt aspekterna arbetsmiljö, kompetensutveckling, jämställdhet och mångfald. Se vidare sid 36–37.

## FN:s globala hållbarhetsmål

Som medlem i FN:s Global Compact arbetar vi förstås för att bidra till de 17 globala hållbarhetsmålen i FN:s Agenda 2030. Målen är en gemensam målbild för oss och de städer vi verkar i. Som företag kan vi inte enskilt uppnå de globala målen utan fokus ligger på att ta ansvar inom de områden där vi kan påverka och att få goda krafter att samverka.



Vi ser att vi särskilt kan bidra till sex av de globala målen och vissa specifika delmål som överlappar med vår egen hållbarhetsagenda. Härutöver bidrar vi indirekt till flera av de övriga målen i vår dagliga affärsverksamhet och genom vårt samhällsengagemang. Mer information om detta framgår i den fördjupade hållbarhetsinformationen på sidan 132–148.

### Hållbar energi för alla



Området hållbar energi är ett av de områden där Wihlborgs har stora möjligheter att bidra till en positiv förändring. Vi arbetar kontinuerligt med energieffektivisering och använder sedan ett antal år nästan enbart förnybar energi i våra fastigheter i Sverige. Delmål: 7.2, 7.3

### Hållbar konsumtion och produktion



Fastighetssektorn har en viktig roll att spela i att minska miljöbelastningen i våra samhällen och bidra till en mer hållbar och cirkulär livsstil. På Wihlborgs arbetar vi strukturerat med ett miljöprogram som bland annat syftar till att minska materialåtgång och främja återbruk i hela vår verksamhet. Delmål: 12.2, 12.5, 12.6

### Anständiga arbetsvillkor och ekonomisk tillväxt



Att verka för en inkluderande och hållbar ekonomisk tillväxt är fundamentalt för Wihlborgs och genomsyrar vår dagliga verksamhet. Vi skapar sunda och säkra arbetsplatser i resurseffektiva fastigheter för såväl våra medarbetare som hyresgäster och säkerställer att anständiga arbetsvillkor upprätthålls i hela värdekedjan. Delmål: 8.4, 8.8

### Bekämpa klimatförändringarna



Klimatförändringarna är en av vår tids viktigaste utmaningar som kräver att alla delar av samhället samverkar. På Wihlborgs har vi ett tydligt mål att minska vår klimatpåverkan i hela värdekedjan och vi arbetar för att successivt klimatanpassa alla våra fastigheter. Delmål: 13.1

### Hållbara städer och samhällen

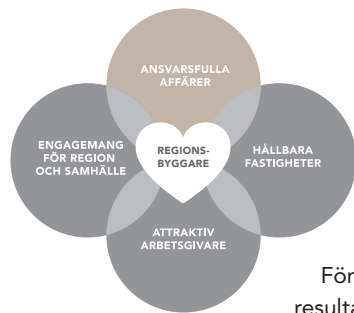


Hållbar stadsutveckling ligger oss givetvis varmt om hjärtat och här kan vi göra skillnad på de orter där vi verkar. Vi strävar efter att utveckla fastigheter med låg miljöpåverkan i anslutning till kollektivtrafiknoder och stödjer i olika sammanhang nya infrastruktursatsningar som kan bidra till hållbara transporter. Delmål: 11.6

### Genomförande och globalt partnerskap



Förutsättningarna att förverkliga de globala målen ökar betydligt om olika parter och sektorer i samhället samarbetar. Vi ser att Wihlborgs har en viktig roll att spela i att vara relationsbyggare och möjliggörare genom att delta i olika initiativ som främjar en hållbar samhällsutveckling. Delmål: 17.7



## Ansvarsfulla affärer

Förtroende är avgörande för en hållbar och framgångsrik affär.

Förtroende byggs upp över tid och är resultatet av alla beslut och handlingar i organisationen där vi ska agera ärligt

och med hög affärsmässig moral. Att våra kunder har ett högt förtroende för oss är grunden för fortsatt tillväxt och goda resultat. När vi 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.

## Mål och styrning

Våra övergripande strategier säger att vi ska ha en affärsmodell för långsiktigt hållbar tillväxt och vara ett av de ledande och mest lönsamma fastighetsbolagen. Vi ska arbeta aktivt för att stärka relationerna med våra kunder, ge dem god service och visa engagemang i utvecklingen av kundens affär. Fokus på kostnadseffektivitet lägger grunden för fortsatt lönsamhet.

Bland våra övergripande mål (se sid 17–19) finns finansiella mål och affärs mål som anger att vi ska fortsätta växa med bibehållen ekonomisk stabilitet, en årlig tillväxt i förvaltningsresultatet och en hög överskottsgrad. Vi ska också kontinuerligt investera i nya projekt som ger god avkastning. Här finns även övergripande mål inom området hållbara affärer (se sid 19). Ett av dem är att minst 75 procent av kunderna ska kunna tänka sig att rekommendera Wihlborgs i hög eller mycket hög grad. Vi har också ytterligare hållbarhetsmål för respektive fokusområde. Alla nya ramavtalsleverantörer ska till exempel signera Wihlborgs uppförandekod och därmed granskas utifrån både miljöaspekter och sociala kriterier. Vi har ett uttalat mål om att anlita lokala leverantörer i största möjliga mån. Inga fall av korruption ska förekomma inom Wihlborgs.

Vårt eget agerande styrs av våra etiska riktlinjer och vår guide för affärsetik. Våra värdeord är kunskap, ärlighet, handlingskraft och gemenskap och dessa ska vägleda oss i allt vi gör.

Relationen med våra leverantörer styrs av vår uppförandekod och tillhörande etiska riktlinjer, miljöpolicy, arbetsmiljöpolicy och andra styrdokument.

## En hållbar ekonomi

God lönsamhet, en hög soliditet och god tillgång till kapital är avgörande för att vi ska kunna ta tillvara möjligheter till nya investeringar i form av fastighetsförvärv och ny- och ombyggnadsprojekt. God service till våra kunder och hög kvalitet på våra lokaler ger förutsättningar för goda hyresintäkter. Detta tillsammans med en god kostnadseffektivitet lägger grunden för ett bra ekonomiskt resultat. Hög kvalitet och goda intäkter har också en direkt påverkan på fastigheternas värde och därmed också på vår tillgång till finansiering med fastigheterna som säkerhet.

### Finansiering

Vi finansierar vår verksamhet med eget kapital, med lån från svenska och danska banker och genom att emittera obligationer

på den svenska obligationsmarknaden. Wihlborgs har också tillgång till finansiering genom Svensk FastighetsFinansiering AB (SFF) – ett finansbolag som ägs gemensamt av Wihlborgs och fyra andra fastighetsbolag. Relationen till Wihlborgs långgivare ska präglas av transparens och förutsägbarhet.

En del av Wihlborgs finansiering sker genom så kallade gröna lån eller obligationer vilka kopplas till fastigheter med miljöcertifiering eller andra miljömässiga prestanda.

## Kundrelationer

Långsiktiga och nära relationer med våra kunder är avgörande för Wihlborgs. Lokalfrågan är central i ett företags utveckling och vi vill erbjuda kunderna möjlighet att utveckla sin verksamhet utan att lokalernas storlek eller utformning blir en begränsning.

### Egen förvaltning med egna fastighetsvärdar

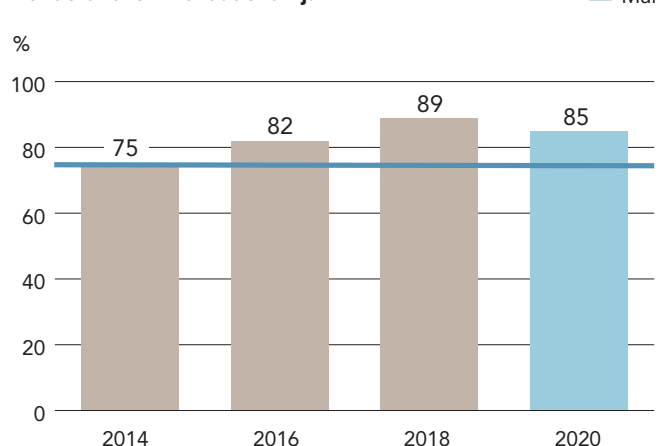
För att kunna ha nära relationer till kunderna och effektivt kunna fånga upp deras synpunkter och behov har vi valt att själva förvalta våra fastigheter. Vi har egna fastighetsvärdar som ansvarar för specifika fastigheter och träffar våra kunder varje dag. Den direktkontakten är ovärderlig för att bygga förtroende och långsiktiga relationer. Självklart erbjuder vi också digitala kontaktvägar så att kunderna enkelt kan anmäla fel och serviceärenden i vår kundportal och få återkoppling kring dessa. Systematisk hantering av ärendena hjälper oss också att kartlägga eventuella återkommande fel eller brister i fastigheterna så att dessa kan åtgärdas i syfte att höja kvaliteten och undvika återkommande felanmälningar.

### Kundundersökningar hjälper oss i kvalitetsarbetet

Vartannat år genomför vi en kundundersökning och under 2020 gjorde vi det för första gången tillsammans med Fastighetsbarometern. Över 800 av våra cirka 1 800 hyresgäster i Sverige och Danmark svarade på undersökningen som visade att hela 85 procent kan tänka sig att rekommendera Wihlborgs som hyresvärd. I en branschjämförelse har Wihlborgs ett totalt Nöjd kund-index (NKI) på 77 för kontor, att jämföras med branschsnittets 75. För kunder i samtliga lokaltyper är NKI 75 för Sverige och 70 för Danmark.

Undersökningens svenska del visar att de flesta är nöjda med sin kontaktperson och med hur felanmälan fungerar. En stor andel ser oss också som en stabil och seriös hyresvärd, ett kundorienterat företag och en bra affärspartner.

Kunders rekommendationsvilja



Förbättringspotential finns bland annat när det gäller proaktivitet och information från Wihlborgs. Den danska delen visar liknande resultat och det som får högst betyg är kontaktpersoner och kundservice samt fastigheternas läge och tillgång till kommunikationer. En hel del har också berömt vår hantering av situationen kring covid-19.

Många kunder uttrycker i undersökningen att de vill ha mer samarbete med oss inom hållbarhetsområdet, främst fastighetsrelaterade frågor kring energiförbrukning, trygghet, klimatanpassning, hälsosamma arbetsplatser och avfallshantering. Man vill också ha mer information om hur vi arbetar med hållbarhet – både generellt och i deras fastighet. I Danmark uttrycks dessutom önskemål om fler laddplatser för elbilar.

Resultaten från kundundersökningen är en viktig del i vårt kvalitetsarbete. Resultaten bryts ner per fastighetsområde och utifrån resultaten skapas åtgärdsplaner i varje område för att ytterligare förbättra kundupplevelsen.

## Leverantörsrelationer

Wihlborgs ställer höga krav på de leverantörer vi anlitar. Vårt hållbarhetsfokus har blivit väsentligt tydligare och vi ställer hårdare krav på leverantörerna i linje med både våra miljö- och klimatambitioner och sociala aspekter som arbetsmiljö. Vi vill förstås att alla som arbetar på vårt uppdrag ska ha rimliga arbetsvillkor och en god arbetsmiljö. Det finns också en tydligare förväntan på cirkularitet, återbruk och miljöstatistik från leverantörerna. Men vi ställer inte bara krav – vi hjälper även gärna leverantörer som inte uppfyller våra krav att utveckla sitt hållbarhetsarbete. Genom att bjuda på vår kunskap kan vi bidra till positiv påverkan och hjälpa dem att ta ansvar för sin del i värdekedjan.

Många av leverantörerna utför arbeten i våra fastigheter vilket innebär att de ofta har direktkontakt med våra hyresgäster. Därmed har deras agerande, kvalitet, värderingar och affärsetik direkt påverkan på Wihlborgs varumärke och kundernas upplevelse.

### Systematiskt inköpsarbete säkerställer kvalitet

När vi tecknar ramavtal med en leverantör måste företaget uppfylla kraven i Wihlborgs uppförandekod och alla nya ramavtalsleverantörer granskas med avseende på miljöpåverkan och sociala förhållanden.

Utgångspunkten är att vi alltid i första hand ska anlita leverantörer som vi har ramavtal med. För större ny- eller ombyggnadsprojekt görs oftast en separat upphandling, men även dessa entreprenörer signerar Wihlborgs uppförandekod. Vid inköp av varor eller tjänster där ramavtal saknas görs 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.

### Uppförandekod för leverantörer

Wihlborgs uppförandekod beskriver ett antal krav som leverantören ska uppfylla inom miljö, arbetsmiljö, kvalitet samt etik och antikorrupktion. Genom att signera uppförandekoden förbinder leverantören sig att följa dessa riktlinjer. De ska också 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 också för de underleverantörer de anlitar.

Även leverantörsrelationerna har påverkats av coronapandemin och vi har haft kontakt med leverantörerna för att säkerställa att de följer våra riktlinjer kring att hålla avstånd, ha god handhygien och att stanna hemma vid symptom. Extra tät dialog har vi haft med de leverantörer som sköter lokalvården i våra fastigheter för att garantera att de har korrekt kunskap och vi har också utökat städfrekvensen i de gemensamma utrymmena. Genom att vi har ramavtal med flera leverantörer i varje kategori minskar sårbarheten, vilket varit en fördel under pandemin som ju ökat risken för sjukfrånvaro.

Under 2020 har vi också inlett en ny upphandling av byggentreprenörer där vi ställer tydligare krav på både social och miljömässig hållbarhet eftersom vi vill bidra till ökad kunskap och tydligare fokus på dessa frågor.

I vår danska verksamhet pågår arbete med att systematisera inköpsarbetet och leverantörsrelationerna på liknande sätt. Wihlborgs verksamhet skiljer sig åt mellan Sverige och Danmark, bland annat genom att vi i Danmark driver egna restauranger i ett antal av våra fastigheter. 2020 har alla restaurangerna fått en ekologisk märkning och vi arbetar också för att ytterligare säkra prisvärd och hälsosam mat till våra kunder där produktionskvalitet, hälsa och begränsat matspill är i fokus.

### Lokala inköp

För att stödja utvecklingen av det lokala näringslivet och bidra till att skapa arbetstillfällen här prioriterar vi att göra inköp av leverantörer som är etablerade i regionen. Vid utgången av 2020 stod lokala leverantörer för 96 procent av våra ramavtal.

## Etik och antikorrupktion

Som regionens ledande fastighetsbolag ska vi vara ett föredöme när det gäller affärsetik och moral. För att undvika mutor och korrupktion har vi en systematisk upphandlingsprocess och för transparensens skull deltar flera personer i varje upphandling. Vi har etiska riktlinjer som gäller för medarbetare, styrelse, leverantörer och entreprenörer. Som medarbetare ska man diskutera eventuella etiska dilemman med sin chef eller med HR-chefen. Det finns också en whistleblowerfunktion som både medarbetare och utomstående kan använda för att anonymt anmäla misstankar om korrupktion eller andra missförhållanden.



Vi har egna projektledare som ansvarar för våra ny- och ombyggnadsprojekt och ansvarar för avtal och kontakter med de leverantörer vi anlitar. Cacke Larsson på kontoret i Malmö är en av dem.



## Attraktiv arbetsgivare

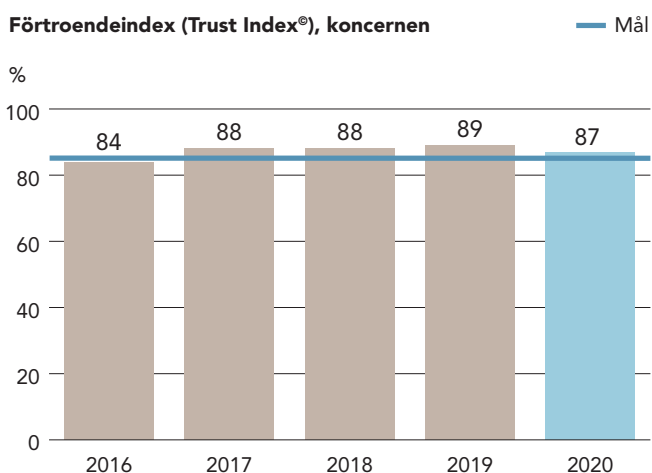
Wihlborgs har en vision om att vara den bästa arbetsplatsen i branschen. Hos oss är varje medarbetare en nyckelperson som får stort ansvar. Vi vill att man ska trivas och ges förutsättningar till utveckling både professionellt och som individ. Vi värdesätter att våra medarbetare provar, hjälps åt, hittar lösningar och kommunicerar på ett engagerat, ärligt och genuint sätt. Vi är övertygade om att engagerade och kunniga medarbetare leder till hög kvalitet och nöjda kunder, vilket i sin tur bidrar till goda ekonomiska resultat. Att ständigt arbeta med att vara en attraktiv arbetsgivare för våra medarbetare leder också till att vi kan attrahera potentiella medarbetare.

## Mål och styrning

Genom att arbeta aktivt med vår arbetsmiljö, vår kultur, vårt medarbetarskap och vårt ledarskap vill vi bygga ambassadörskap som når utanför Wihlborgs. Vår kultur bygger på affärsmässighet och våra fyra värdeord, kunskap, ärlighet, gemenskap och handlingskraft, ska ligga till grund för vårt agerande i alla situationer. Utöver detta har vi etiska riktlinjer och olika policyer som ramverk för vårt agerande.

Vi samarbetar sedan 2016 med Great Place to Work som utvärderar tillit, stolthet och gemenskap bland medarbetarna enligt en modell som bygger på forskning kring vad som skapar medarbetarengagemang. Det sammantagna resultatet i medarbetarundersökningen presenteras i form av ett förtroendeindex (Trust Index®) där vårt mål är att ligga över 85 procent. Detta mål har vi överträffat varje år sedan 2016 och vi har årligen blivit certifierade som en utmärkt arbetsplats. Undersökningen visar också att 92 procent av våra medarbetare skulle rekommendera Wihlborgs som arbetsplats. Sedan några år finns vi också med på Great Place to Works listor över Sveriges och Danmarks bästa arbetsplatser.

Även vår kundundersökning är ett viktigt instrument för att styra våra prioriteringar. Nöjda kunder är avgörande för vårt resultat och därför går utvecklingen av Wihlborgs som arbetsplats hand i hand med kundernas behov och förväntningar. Läs mer om denna på sid 34.



## Hälsa och arbetsmiljö

Hos oss ska både spännande utmaningar och balans i livet harmoniera. Vi vill att Wihlborgs ska vara en hållbar arbetsplats och vi vill dessutom inspirera både kunder och leverantörer när det gäller arbetsmiljö och utveckling av arbetsplatser. Därför jobbar vi aktivt med frågor som rör arbetsmiljö, hälsa och gemenskap.

## Ett annorlunda år

Wihlborgs växer som bolag när det gäller både vårt fastighetsbestånd och antalet medarbetare. Detta behöver vi anpassa oss till och därför har vi under året gjort insatser kring både arbetsmiljö och ledarskap. Bland annat har alla chefer utbildats i arbetsmiljö och tillsammans har vi identifierat viktiga fokusområden när det gäller arbetsmiljön.

Under 2020 har pandemin gjort att vårt arbetsmiljöarbete och vårt ledarskap har utmanats när medarbetarna delvis arbetat på distans. För att möta detta införde vi tidigt på våren gemensamma livesända måndagsmöten för alla medarbetare. Genom dessa har vi kunnat sprida information, behålla en god sammanhållning och fånga upp eventuell oro och frågor. Vi har också erbjudit våra chefer att delta i workshops kring att leda medarbetare som finns både på plats och på distans. Genom att vi har verksamhet i både Sverige och Danmark har vi dessutom haft två olika länders restriktioner att ta hänsyn till och anpassa oss efter.

## Kultur och kompetens

Varje år gör vi en rad aktiviteter för att höja kompetensen hos våra medarbetare och för att stärka samarbete och gemenskap.

### Kultur

Vi är stolta över vår kultur som vi ofta benämner som Wihlborgsandan. Den har bidragit till vår framgång och nämns ofta av både kunder och medarbetare som en anledning att rekommendera Wihlborgs. Den präglas av värdeorden handlingskraft, kunskap, ärlighet och gemenskap. Med detta menar vi att våra medarbetare har hög yrkesmässig kompetens (kunskap) och leder arbetet inom sitt ansvarsområde (handlingskraft), de är ödmjuka, omtänksamma och samarbetsvilliga (gemenskap). Man står för sina åsikter (ärlighet) och behöver ha modet att kunna fatta beslut. Vår kultur är resultatet av att vi aktivt arbetar med den



*Som fastighetsvärd har jag ett roligt arbete med omväxlande arbetsuppgifter. Vi har en fin gemenskap bland kollegorna och jag uppskattar att man ställer upp för varandra om någon behöver hjälp.*

Jeanette Blomkvist, fastighetsvärd i Helsingborgs Centrum



”

Att jobba på Wihlborgs är omväxlande och det är nära till både kollegor och ledning. Våra medarbetare är lösningsorienterade och vi hjälps åt för att driva företaget och samhället framåt – med vår fina gemenskap som grund.

Tobias Nilsson, fastighetschef för Malmö Yttre



både i vår vardag och genom olika evenemang, exempelvis vår årliga kickoff. I Sverige genomförde vi kickoffen i ett format som var anpassat utifrån situationen, vilket var mycket uppskattat.

Vi har också skapat former för att stärka och utveckla vår kultur genom att mötas digitalt, exempelvis genom en digital after work och en digital julfest. Detta har stärkt vår sammanhållning och skapat välbehövlig glädje och inspiration.

Vi har också visat våra medarbetare uppskattning, och samtidigt stöttat några av våra kunder, genom att årets julklapp till medarbetarna i Sverige utformades som gåvocheckar att använda hos utvalda kunder som restauranger, hotell och butiker.

## Kompetens

Kompetensutveckling sker inom ramen för Wihlborgsakademin som både är ett samlingsbegrepp för all vår kompetensutveckling och ett system där medarbetarna kan ta del av digitala utbildningar, boka in sig på kommande utbildningar och se vilka utbildningar man har deltagit i. Vi värdesätter våra medarbetares vilja till att själva utvecklas och välkomnar gärna praktikanter och lärlingar i både Sverige och Danmark.

Under året har årets fokus i den svenska verksamheten legat på utbildning för våra fastighetsvärdar. Fastighetsvärdrollen är under förändring i takt med ökad digitalisering av fastighetsdriften och ökade krav inom hållbarhetsområdet, exempelvis energieffektivisering och miljöcertifieringar av befintliga byggnader. Våra kundundersökningar visar också att relationen med fastighetsvärden är mycket viktig för kunder och för oss är det en konkurrensfaktor att vara både personliga och professionella. Vi har även genomfört utbildningsinsatser för våra chefer.

”

Som kock på Wihlborgs finns det utrymme för kreativitet, ekologi och att använda hälsosamma råvaror när vi lagar mat till våra hyresgäster. Det är härligt att gå till jobbet varenda dag!

Nanet Mailind Groth, kock i Wihlborgs restaurang på Engholm Parkvej 8 i Alleröd



I Danmark har vi gjort det i form av ett ledarprogram och i Sverige som ledardagar på olika teman.

Hösten 2020 fick vi Competensumpriset som delas ut till ett företag i Skåne som är en förebild i sitt arbete med att skapa välmående och konkurrenskraftiga organisationer. Ur motiveringen: "Vi ser en organisation med hållbarhet i sitt DNA och med en imponerande palett av olika angreppssätt och arenor för ständigt lärande. I en stark 'do-it' kultur sker träning tillsammans och integrerat i vardagen nära kund." Priset är ett kvitto på att vårt arbete ger effekt och uppmärksammas även utanför Wihlborgs.

För att skapa ännu tydligare fokus på hållbarhet, få bättre effekt och öka kompetensen inom området startade vi i början av 2020 verksamhetsområdet Hållbara affärer. Syftet är att samla kompetens för att få större effekt och vi har också kompletterat med specialister inom bland annat fastighetscertifieringar och hållbarhetsrapportering. Genom att ha kompetensen inom bolaget underlättas kunskapsöverföringen till övriga medarbetare.

## Jämställdhet och mångfald

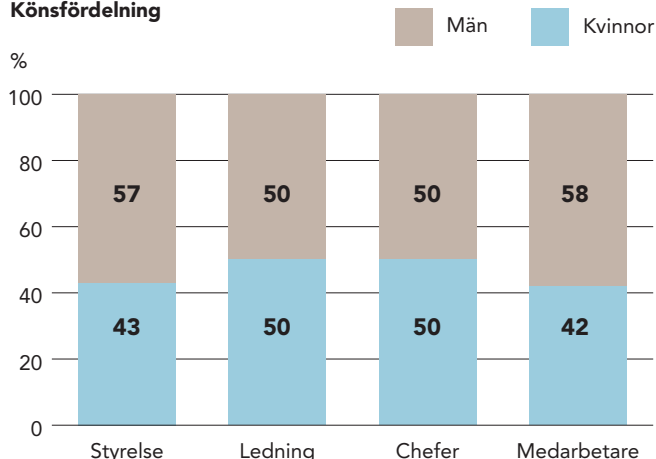
Inkludering är en självklarhet för oss. Att gemenskap är ett av våra värdeord är en tydlig symbol för detta. Vi värdesätter att människor har olika bakgrund och kompetenser och ser styrkan i att få ta del av olika perspektiv. Vi är dessutom övertygade om att mångfald bland våra medarbetare hjälper oss att förstå våra olika typer av kunder.

Medelåldern är 43 år och andelen kvinnor är 42 procent totalt. Vi har en jämn könsfördelning både bland chefer och i koncernledning och styrelse. I flera år har Wihlborgs funnits med på stiftelsen Allbrights lista över de mest jämställda börsbolagen. Wihlborgs kom också på delad förstaplats i European Women on Boards Gender Diversity Index där 600 av de största europeiska bolagen rankas när det gäller jämställdhet i företagsledning och styrelse.

I de grupper där könsfördelningen är fortsatt ojämn lägger vi extra fokus även framöver och vi gör även insatser för att anställa personer med olika bakgrund. Ett exempel på detta är att vi under 2020 startat ett traineeprogram för fastighetsvärdar som syftar till att säkra kompetensen långsiktigt och öka mångfalden när det gäller kön, ålder och bakgrund.

Vi arbetar också för ökad mångfald i ett större perspektiv genom att vara partner till mångfaldsinitiativ som Diversity Index och Handelskammarens 100-lista.

### Könsfördelning





## Engagemang för region och samhälle

Vi har ett starkt engagemang för Öresundsregionen. Ett engagemang som sträcker sig genom affärlivets utveckling, våra hyresgästers vardag, våra städers tillväxt och till hela regionens framtid. Vi har ett engagemang för människorna som lever här och företagen som utvecklas och ger jobb. Vi ser Wihlborgs som en regionsbyggare och vi har både möjligheter och ansvar för att bidra till utvecklingen av Öresundsregionen. Eftersom vi har hela vår verksamhet här är det avgörande för oss att regionen fortsätter att utvecklas på ett positivt sätt.

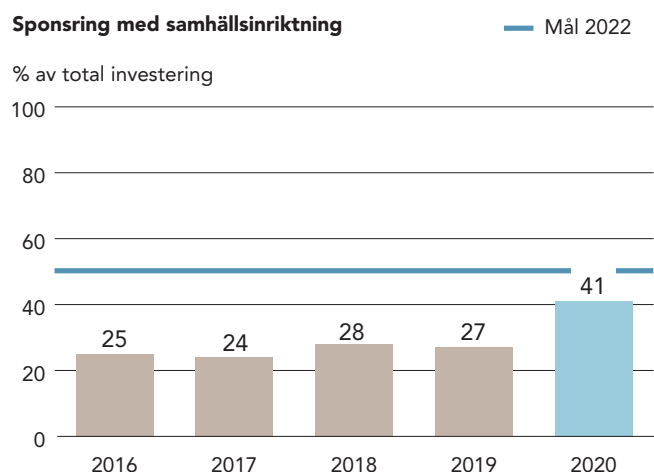
Vi bidrar förstärkt till utveckling och arbetstillfällen genom vår kärnaffär – att utveckla och förvalta fastigheter. Men vi engagerar oss också i utvecklingen på andra sätt. Vi arbetar aktivt för ny infrastruktur och vi samarbetar med näringsliv, kommuner och regionen. Vi stöttar också initiativ som främjar arbete, utbildning och inkludering.

### Mål och styrning

Vårt engagemang i regionen är djupt rotat i vår strategi som säger att vi aktivt ska arbeta för att bidra till Öresundsregionens utveckling. Vi arbetar efter vår övertygelse om att det som är bra för regionen också är bra för Wihlborgs. Vår sponsring styrs av vår sponsringpolicy som slår fast att sponsringen ska inriktas på initiativ med fokus på arbete, utbildning och inkludering samt av målet om att minst 50 procent av vår sponsring ska vara direkt kopplad till dessa tre områden.

### Sponsring med samhällsinriktning

Wihlborgs stöttar en rad olika initiativ och verksamheter som gör goda insatser i regionen. Vi har över tid minskat andelen traditionell sponsring, exempelvis av elitidrott, och prioriterar istället initiativ med inriktning på arbete, utbildning och inkludering. Under 2020 har vi fastställt en ny sponsringpolicy som förtydligar inriktningen att en majoritet av vår sponsring ska ha en tydlig samhällsinriktning och anger riktlinjer för hur vi fattar beslut om sponsring. Vi kommer också att ställa tydligare krav på de organisationer vi stödjer att årligen redovisa vilka resultat man uppnått.



Wihlborgs och Öresundskraft har tecknat ett samarbetsavtal med Helsingborgs IF som gett klubben möjlighet att starta en bred satsning på flickfotboll för olika åldrar, vilket man inte haft sedan 1970-talet.

För 2020 hade 41 procent (27) av vår sponsring samhällsinriktning. Ökningen har sin bakgrund i att vi under året har initierat ett antal nya samarbeten men också avslutat vissa, samtidigt som en del aktiviteter inte har genomförts som planerat med anledning av pandemin. Vi har även fört förhandlingar med ytterligare ett antal partners om att förstärka samhällsinriktningen i existerande samarbeten.

Utöver att vi som företag stöttar en rad initiativ har vi en förhoppning om att även våra medarbetare ska vilja engagera sig. I linje med FN:s hållbarhetsmål nummer 17, som handlar om samarbete och partnerskap för hållbar utveckling, får varje medarbetare från och med 2021 investera upp till 17 timmar av sin arbetstid per år i samhällsinriktade aktiviteter, främst i något av de initiativ vi stöttar.

Även om vi sponsrar elitidrott i mindre utsträckning är vi fortsatt engagerade i idrotten som har stor betydelse för integrationen i samhället och därför fortsätter vi stödja olika sociala projekt inom idrottsrörelsen. FC Rosengård har exempelvis en stor social verksamhet med fokus på utbildning och arbete kallad Boost by FC Rosengård som vi stöttar sedan ett antal år.

Under 2020 har vi fördjupat vårt samarbete med MFF i samhället som bland annat driver karriärakademi och initiativet Modiga ledare där Wihlborgs vd deltagit som inspiratör. Tillsammans med Malmö FF har vi också undersökt hur man kan mäta samhällseffekterna av att bedriva elitfotboll för ungdomar.

Wihlborgs har sedan länge sponsrat Helsingborgs IF men framöver fokuseras sponsringen på HIF:s nya satsning på flickfotboll. För Wihlborgs är det en självklarhet att flickor och pojkar ska ha lika goda möjligheter att utöva sin idrott.

Vi har ingått partnerskap med Foo Café i Malmö kring initiativet FooCoding som under sex månader lär ut avancerad programmering till nyanlända med målet att studenterna ska få ett jobb inom IT-sektorn. Resultatet blev att 15 av de 30 första deltagarna fick ett relevant jobb direkt efter kursen.

Även i Danmark engagerar vi oss i det lokala förenings- och näringslivet. Vi samarbetar också med kommuner och lokala arbetsförmedlingar kring praktikplatser och tar regelbundet

emot praktikanter och timanställda för att hjälpa till att ge arbetslivserfarenhet.

På sid 50–67 kan du läsa mer om våra engagemang i respektive stad.

## Egna forum och insatser

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 aktuella frågor. En bärande del i evenemangen är personliga möten och vi har därför valt att inte genomföra något evenemang inom ramen för Wihlborgs kontaktyta 2020 då det inte varit möjligt på grund av rådande restriktioner. Normalt har vi också andra forum där våra kunder möts och får möjlighet att knyta nya kontakter, bland annat under tennisens Nordea open i Båstad och andra event kopplade till våra engagemang, men av förklarliga skäl har inte heller dessa genomförts under 2020.

Under 2020 har vi tagit initiativ till Framtidsmötet – ett nytt, eget initiativ som syftar till att skapa framtidstro hos unga vuxna. Tanken är att vi ska koppla samman dem med våra hyresgäster för att ge inspiration till utbildning och framtida arbetsmöjligheter. Vår förhoppning är att starta detta under 2021.

## Näringslivsutveckling

Innovations- och näringslivsklimatet i Öresundsregionen har stor betydelse för Wihlborgs och regionens fortsatta utveckling. För att gynna innovationsklimatet stöttar vi Ideon Science Park och Medeon Science Park där vi också äger fastigheter. Vi är också aktiva och bidrar med stöd till nyföretagarcentrum, citysamverkan och liknande organisationer i våra städer.

Sedan 2019 är vi partner till Malmö näringslivsgala eftersom vi anser det vara ett viktigt initiativ för att stimulera utvecklingen av stadens näringsliv. Ett nytt engagemang för 2020 är vårt partnerskap med Navet kring Bättre affärer-dagen som syftar till att sprida kunskap och inspiration kring hur Öresundsregionen kan växa sig mer hållbar och därmed ännu starkare.

## Regions- och stadsutveckling

Utveckling av ny infrastruktur har stor betydelse för näringsliv och sysselsättning i regionen. Under 2020 har vi fortsatt vårt engagemang i Öresundsmetro Executive – ett svensk-danskt forum som arbetar för en metro mellan Malmö och Köpenhamn – där Wihlborgs vd Ulrika Hallengren ingår. Vi engagerar oss också i arbetet för en fast förbindelse mellan Helsingborg och Helsingör. I slutet av 2020 presenterade Wihlborgs och Helsingborgs stad ett gemensamt förslag om framtida utveckling för området runt Helsingborg C som visar hur man kan underlätta för en fast förbindelse mellan Helsingborg och Helsingör och samtidigt skapa en attraktiv stadsdel med nya kontor, bostäder och en hållbar livsmiljö där det idag är färjeterminal och järnvägsspår. I Helsingborg är vi partner till H22 – en stadsmässa som ska utveckla morgondagens lösningar för en ökad livskvalitet i en smartare och mer hållbar stad. Läs mer om vårt engagemang under H22 på sid 61.

Genom våra partnerskap med Öresundsinstitutet och Sydsvenska Handelskammaren får vi fakta och kunskap om regionen och stöttar deras arbete med utveckling och information om regionen.

## Engagemang under pandemin

Under 2020 har vårt engagemang i utveckling av regionen sett lite annorlunda ut. Vårt viktigaste bidrag är förstås att vi har fortsatt investera i vår region. Det gör vi för att vi är övertygade om att vi genom våra investeringar långsiktigt skapar värden för både oss och våra hyresgäster. Men investeringarna bidrar också till den ekonomiska aktiviteten och eftersom våra leverantörer till mycket stor del finns lokalt skapar våra investeringar jobb här i Öresundsregionen.

Men vi har också gjort olika insatser för att stötta kunder som haft det tufft på grund av pandemin och samtidigt stöttat utsatta grupper. Några exempel på detta beskrivs här. Vi har också gett uppmuntran till våra anställda i form av erbjudanden hos utvalda hyresgäster.

### Kultur i tomma butikslokaler

För att ge möjligheter till kulturupplevelser utomhus fyllde Urban Window Gallery tomma butikslokaler i Malmö city med konst och kulturinstallationer. Wihlborgs bidrog med att upplåta tre tomma butikslokaler till konstinstallationer.

### Luncher till behövande

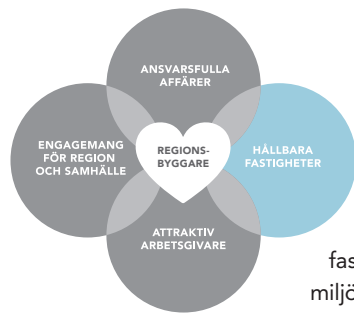
Bland Wihlborgs hyresgäster finns restauranger som under 2020 såg antalet matgäster minska kraftigt samtidigt som många utsatta i samhället drabbades extra hårt av pandemins effekter. Under tre månader beställde vi drygt 3 500 lunchlådor från några av våra restauranger som levererades till Stadsmissionens och Fryshusets verksamheter i Malmö. På så sätt stöttade vi några av våra restauranger och såg samtidigt till att utsatta grupper kunde äta god och vällagad mat.

### Luncher till samhällshjältar

Vi genomförde även ett initiativ där vi bjöd olika grupper av samhällshjältar på lunch från restauranger som hyr lokaler hos oss. Bland mottagarna fanns exempelvis sjukhuspersonal, frivilligorganisationer, blåljuspersonal och lokalvårdsverksamheter.



Under våren 2020 lät vi våra följare i sociala medier nominera samhällshjältar som man tyckte var värda att bli bjudna på lunch. Här tar medarbetare på neonatalavdelningen i Malmö emot lunch till arbetslaget.



## Hållbara fastigheter

Det är i vår kärnverksamhet – att utveckla och förvalta fastigheter – som vi har vår största miljöpåverkan. Därmed är det också här vi har störst möjlighet att göra skillnad,

både genom att förändra vårt eget agerande, påverka i vår värdekedja och genom att vara med och utveckla branschen. Vi har egna, ambitiösa mål men det är först när aktörer och branscher går samman som de riktigt stora förändringarna kommer. Därför deltar vi i flera branschinitiativ som arbetar för en klimatneutral bygg- och anläggningssektor och även andra initiativ inom miljöområdet.

### Mål och styrning

Inom klimatområdet har vi två prioriterade mål. Det ena målet innebär att våra utsläpp i scope 1–2 (direkta utsläpp och utsläpp från inköpt energi) vid utgången av 2022 ska vara lägre än 1,5 kg CO<sub>2</sub>-ekvivalenter per kvadratmeter.

Det andra målet innebär att vi till 2030 ska halvera våra koldioxidutsläpp i scope 1–2 jämfört med 2018 vilket innebär att vi ska minska våra koldioxidutsläpp med 2 750 ton CO<sub>2</sub>-ekvivalenter. För scope 3 (indirekta utsläpp i värdekedjan) ska vi utöka mätningen och successivt minska utsläppen även för dessa delar. Våra mål har godkänts av Science Based Targets Initiative (SBTi) som driver utveckling av vetenskapligt förankrade klimatmål och som vi anslöt oss till under 2020.

För miljöcertifieringar har vi målet att 80 procent av vårt bestånd av kontorsfastigheter i Sverige ska vara certifierat, mätt i lokalarea, vid utgången av 2022. Långsiktigt är målet att alla våra fastigheter ska vara miljöcertifierade.

Utöver dessa mål har vi också mål när det gäller bland annat resursoptimering och energianvändning. Dessa beskrivs i den fördjupade hållbarhetsinformationen på sid 148.

Vårt miljöarbete styrs av vår miljöpolicy och våra miljö- och klimatmål men också av vårt ansvar kopplat till FN:s globala mål samt deltagande i externa initiativ som Fossilfritt Sverige, LFM30 – lokal färdplan för en klimatneutral bygg- och anläggningssektor i Malmö 2030 med flera.

## Klimatpåverkan

Wihlborgs gör insatser för att minska koldioxidutsläppen inom en rad områden. Utsläppen från fastighetsförvaltningen redovisas i scope 1 (direkt påverkan) och scope 2 (inköp av energi). Här finns goda förutsättningar att komma ner till mycket låga koldioxidutsläpp inom överskådlig tid. Vi har över tid tydligt minskat dessa utsläpp samtidigt som vår verksamhet vuxit, tack vare kontinuerliga energieffektiviseringar och inköp av förnybar energi.

Sedan 2019 har vi som mål att vår svenska förvaltning ska vara klimatneutral och det målet når vi även 2020 genom att klimatkompensera för vår nettoskuld i både Sverige och Danmark. Vi klimatkompenserar genom att köpa certifikat baserat på Gold Standard. Självklart fortsätter vårt arbete med att minska våra egna operativa utsläpp så att klimatkompenseringen med tiden blir en mindre del i att uppnå klimatneutralitet.

Under 2020 lyckades vi halvera våra klimatutsläpp i scope 1 och 2 och ligger redan nu strax under målet för 2022. Den huvudsakliga anledningen till denna kraftiga minskning är att vi valt förnybara energiprodukter även i Helsingborg och Köpenhamn, samt att vi haft mindre läckage från våra kylanläggningar.

Vår största klimatpåverkan kommer från scope 3 (indirekt påverkan) genom aktiviteter som sker inom vår värdekedja, exempelvis nybyggnadsprojekt och hyresgästanpassningar i våra fastigheter där byggnationen utförs av upphandlade leverantörer. Det finns stora utmaningar när det gäller att följa upp denna påverkan, men vi har de senaste åren utvecklat vår mätning och redovisning, vilket gör att vi nu har bättre kunskap om vår påverkan och därmed också om vilka insatser vi behöver göra.

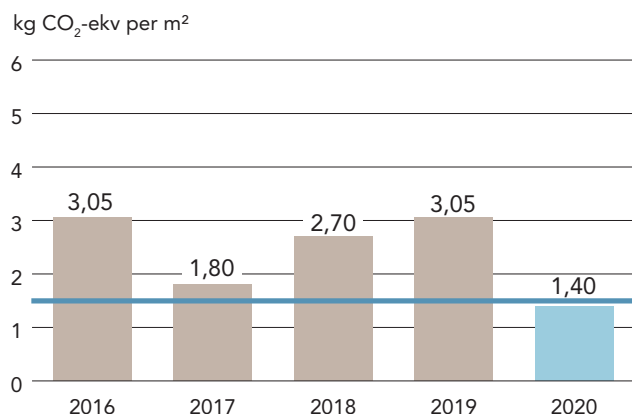
Under 2020 ökade våra redovisade klimatutsläpp i scope 3 betydligt jämfört med det vi rapporterade för 2019. Det beror på att vi har tagit in ny mätdata i vår redovisning, däribland data kopplat till vår projektverksamhet samt klimatpåverkan från våra hyresgästers köpta el. Än så länge används schabloner för detta, men det ger ändå en bild över den klimatpåverkan som uppstår i byggfasen och från materialanvändning.

Se sid 142 och 148 för en detaljerad redovisning av våra koldioxidutsläpp.

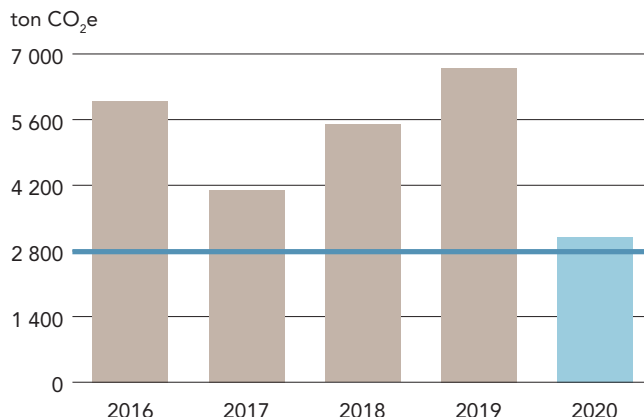
### Klimatpåverkan från vår egen verksamhet (scope 1)

När det gäller klimatutsläpp från vår egen verksamhet har vi gjort en rad insatser som innefattar allt från att vi endast köper el-, hybrid- och gasbilar till att vi bygger om kylanläggningar och ställer om till förnybar biogas.

Koldioxidutsläpp, scope 1–2, kg/m<sup>2</sup> — Mål 2022, max



Koldioxidutsläpp, scope 1–2, totalt — Mål 2030, max







## Origo i Hyllie fick pris för miljömässig hållbarhet

Wihlborgs kontorshus Origo (Bure 2) i Hyllie, med Ingka Services som största hyresgäst, vann 2020 Gröna Lansén, Malmö stads pris för miljömässigt hållbart byggande.

### Juryns motivering:

”Origo är arbetsplatsen som känns nästan som hemma. Här förenas ett genomgående miljö- och hållbarhetstänk med en omsorg om trivsel och välbefinnande. Varje kontorsdel har en egen balkong med plats för utevistelse, växtlighet och odling. Genom volymhantering och gestaltning samspelar projektet väl med bostadsområdet runtomkring och ger en ny dimension till kontorshus. Bekväma cykelparkeringar på bottenplan och omklädningsrum i direkt anslutning uppmuntrar till cykelpendling. Miljöbyggnad Guld och ett eget miljöprogram med ökade kravställningar, förverkligar de höga ambitionerna från projektering till genomförande och gör Origo komplett.”

### Kylanläggningar med minskad klimatpåverkan

Läckage från köldmedia står för en betydande andel av klimatutsläppen. Sedan några år utvecklar vi därför egna kylanläggningar där våra driftsansvariga samarbetar med våra leverantörer. Vi byter gamla kylmaskiner mot nya med naturlig köldmedia (propan), som har en mycket liten klimatpåverkan vid ett eventuellt läckage jämfört med traditionell köldmedia.

För att få kraft i arbetet att nå en klimatneutral förvaltning är kompetensutveckling och engagemang avgörande. Under 2020 skapade vi därför en intern tävling i samband med Världsnaturfondens tävling Earth Hour Challenge. Alla fastighetsområden fick lämna förslag på åtgärder för att minska koldioxidbelastningen från köldmedia i våra fastigheter. Många förslag kom in och redan under 2020 har flera av förslagen blivit verklighet. Under året har vi installerat nya kylmaskiner i bland annat Östersjön 1, Dockporten 1, Skåneland 1, Bronsdolken 3, Sparven 15 och Forskaren 1 i Malmö och Diabasen 1 i Lund. Fortsatt utbyte av kylmaskiner kommer att ske under 2021.

### Förnybar gas

I den svenska verksamheten använder vi sedan länge endast biogas i de fastigheter som värms upp med gas. Under 2020 har vi i den danska förvaltningen ställt om hälften av gasförbrukningen till biogas vilket minskar våra klimatutsläpp med ca 750 ton CO<sub>2</sub>-ekvivalenter per år.

### Klimatpåverkan från inköpt energi (scope 2)

För att minska klimatpåverkan från energi som vi köper till våra fastigheter arbetar vi systematiskt med att minska energiåtgången, ställa om till förnybara energislag och installera egna solcellsanläggningar på våra fastigheter.

### Energiförbrukning

Varje år genomför vi energieffektiviseringsprojekt i utvalda fastigheter. Genom att vi har egna drifttekniker och driftansvariga med gedigen kunskap samt bra systemstöd kan vi enkelt identifiera de fastigheter som har störst besparingspotential.

### Redovisning av koldioxidutsläpp

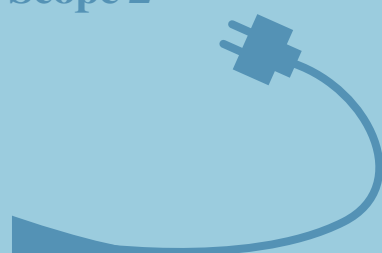
Wihlborgs redovisar koldioxidutsläpp enligt Greenhouse Gas Protocol som är en internationell standard för rapportering av klimatpåverkan från företag och organisationer. Utsläppen redovisas uppdelat på Scope 1, 2 och 3.

#### Scope 1



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

#### Scope 2



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

#### Scope 3



Byggprojekt som ny- och ombyggnader samt hyresgästanpassningar. Inköp av varor och tjänster, t.ex. transport av avfall, flygresor, bilkörning i tjänsten med privat bil. Hyresgästers användning av el i våra lokaler via eget elavtal.

### Förnybara energikällor

Sedan flera år använder vi i princip enbart energi från förnybara källor i vår svenska verksamhet och vi fortsätter köpa förnybar energi så långt möjligt även i Danmark. Men för fjärrvärmerna finns tyvärr inga alternativ med bara biobaserade bränslen på den danska marknaden.

Genom att köpa förnybar energi minskar vi förstas klimatutsläppen, men vi är också med och driver på omställningen mot mer hållbar energi. I Helsingborg köper vi förnybar fjärrvärme i form av Öresundskrafts produkt Fjärrvärme Guld, där en del av intäkterna används för teknikutveckling som minskar koldioxidutsläppen från fjärrvärmeverket Filbornaverket.

Under 2020 kom 94 procent av koncernens köpta energi från förnybara källor. Se sid 142 och 148 för mer detaljerade energisiffror.

### Egna solenergianläggningar

Egna solcellsanläggningar minskar behovet av köpt energi och vi kan producera egen förnybar energi som oftast används direkt i fastigheten. Vi bidrar också till mer robusta energisystem lokalt genom minskade effektbehov då solkraften täcker upp i vissa perioder. Under 2020 har vi installerat flera nya solcellsanläggningar, bland annat på voestalpine Böhler Weldcare AB:s nya anläggning på Stenåldern 7 i Malmö och MilDef AB:s nya lokaler på Musköten 20 i Helsingborg. I Danmark har två fastigheter fått solceller: Lautruphøj 8 i Ballerup och Banemarksvej 50 i Brøndby. Vi har nu solceller på totalt 21 fastigheter.



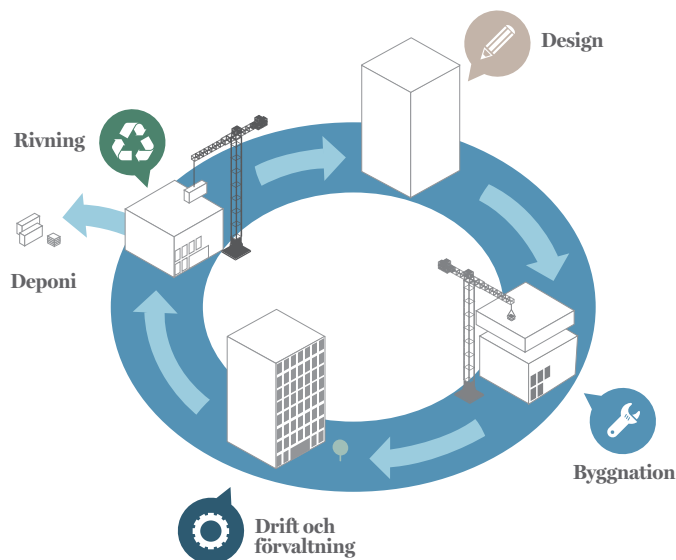
Under 2020 har vi installerat flera nya solcellsanläggningar i både Sverige och Danmark. Vi har nu solenergianläggningar på totalt 21 fastigheter.

### Klimatpåverkan från byggprojekt (scope 3)

En stor del av fastighetsbranschens klimatpåverkan kommer från byggprocessen och vi utvecklar vårt arbete inom detta område tillsammans med byggbranschen. Vi är en av de drivande aktörerna i LFM30, lokal färdplan för en klimatneutral bygg- och anläggningssektor i Malmö 2030 som på bara ett drygt år åstadkommit en ökad medvetenhet och kompetenshöjning hos de 150 medverkande aktörerna. Detta har också fått genomslag nationellt och hos Boverket. Certifieringen Noll CO<sub>2</sub> är också en viktig insats, se vidare nästa sida.

Att bygga nya hus med fokus på minskad klimatpåverkan är förstas ansvarsfullt, men ännu viktigare är att så långt möjligt återbruka och rusta upp eller ställa om befintliga byggnader. Så gjorde vi med Gängtappen 1 för några år sedan, med det gamla Tullhuset (Hamnen 22:118) i Malmö och så gör vi nu med Sparven 15 där huset tömdes när den enda hyresgästen flyttade ut. Vi ser också till att ha fokus på långsiktighet och flexibilitet när vi utformar byggnader och lokaler så att det går att förändra

användningen av lokalerna framöver utan stora ombyggnader och därmed kan vi hålla nere klimatpåverkan från om- och nybyggnation över tid. En del i detta är att ha ett tydligt livscykelperspektiv och ett cirkulärt tänk kring våra byggnader. Inom Wihlborgs ökar vi nu vårt fokus på att designa cirkulärt och förvalta klimatanpassat.



För att kunna minska vår klimatpåverkan behöver vi ha ett livscykelperspektiv på byggnaderna. Alla insatser som görs i de olika faserna är viktiga.

## Klimatanpassning

I takt med klimatförändringarna har behovet av att klimatsäkra våra fastigheter ökat. Detta hanteras till stor del genom fastighetsvärdarnas dagliga arbete med tillsyn av byggnaderna. För att framtidssäkra nya byggnader genomför vi klimatriskanalyser i ett tidigt projekteringsskede för att fastställa eventuella plats specifika klimatrisker och identifiera lämpliga åtgärder för klimatsäkring av byggnaden. Klimatanpassning ingår också som en av punkterna i förfrågningsunderlaget till entreprenörer.

Insatser för att mildra effekterna av klimatförändringar är exempelvis gröna tak som fördröjer regnfall och som kyler på sommaren, trädplanteringar som skuggar och minskning av andelen hårdgjorda ytor till förmån för material som släpper igenom regnvatten. Området är fortfarande relativt nytt och vi ser potential att jobba mer aktivt med dessa frågor framöver i takt med att vi förväntar oss ett förändrat väderläge i Öresundsregionen.

## Certifiering av byggnader

En miljöcertifiering är ett kvitto på att en byggnad är hållbar ur bland annat miljö- och energiperspektiv. Den sätter också fokus på en hälsosam inomhusmiljö. Allt fler kunder efterfrågar miljöcertifierade lokaler och från investerars håll ser vi ökat fokus på att följa upp andelen miljöcertifierade byggnader. Miljöcertifieringar ger oss också möjlighet att använda byggnaderna som säkerhet för gröna obligationer och gröna lån. Vid utgången av 2020 var 29 procent av lokalarean i våra svenska kontorsfastigheter certifierad, se vidare sid 152–161.

Sedan ett antal år certifierar vi alla våra nybyggnadsprojekt enligt det svenska certifieringssystemet Miljöbyggnad, normalt på guldnivå. Guldnivån är en hög nivå som de mest ambitiösa



## Nybyggnad med karaktär och hög miljöprestanda

Under 2020 certifierade vi vår första byggnad enligt Miljöbyggnad version 3.0 på guldnivå. Den nya byggnaden på Musköten 20 i Helsingborg med 4 400 m<sup>2</sup> kontors-, produktions- och laboratorielokaler för försvarsbolaget Mildef klarade den nya certifieringens tuffa krav. För att klara kraven gjorde vi bland annat en klimatkalkyl för stomme och grund, vilket påverkade materialvalen. Energiförbehovet minskar tack vare fönster med låga u-värden och anpassad placering för att hålla nere solvärmelasten samtidigt som man säkerställer tillräckligt med dagsljus. Byggnaden kyls till stor del av husets egen solcellsanläggning som under projektets gång utökades för att minska behovet av köpt energi. Klimatpåverkan från byggnadens kylsystem har minskats genom att använda propan som köldmedium, vilket är giftfritt och har mycket låg klimatpåverkan. Hållbara transporter möjliggörs genom 18 laddplatser för el- och hybridbilar, med möjlighet att utöka till 40, och en generös cykelparkering med laddmöjligheter för elcyklar.

byggnaderna kan nå, och innebär att byggnaden presterar långt över lagkrav. För att nå guldnivån krävs det att byggnaden är mycket energieffektiv, har en god ljudmiljö, ventilation, miljö- och hälsosamma material och en mycket bra inomhusmiljö i stort.

För att minska klimatpåverkan från våra nybyggnadsprojekt har vi också påbörjat arbetet med att certifiera bland annat kontorshuset Vista (Bläckhornet 1) enligt Noll CO<sub>2</sub> som är en påbyggnads-certifiering med syfte att uppnå netto-noll klimatpåverkan av en ny byggnad under hela dess livslängd. För att certifiera en byggnad enligt Noll CO<sub>2</sub> krävs att byggnadens koldioxidutsläpp från produktionen av byggmaterial reduceras med minst 30 procent i jämförelse med en likvärdig byggnad samt att man minimerar koldioxidutsläppen från byggprocesserna. Man sätter också en gräns för byggnadens energianvändning. Dessutom ska byggnadens kvarvarande klimatpåverkan balanseras med klimatåtgärder så att man får en klimatpåverkan som är netto noll.

Vi har också påbörjat hälsocertifieringar mot bakgrund av att vi ser ett ökat fokus från kunderna på hälsofrämjande arbetsplatser. Vårt första hälsocertifierade byggnad blir Kvartetten (Pulpeten 5) i Hyllie som, utöver Miljöbyggnad Guld, också certifieras enligt WELL – en hälsocertifiering som fokuserar på de tio områden som enligt forskning har störst inverkan på vårt välmående, såsom kost, sinne, gemenskap, ljud, ljus, luft, vatten och rörelse. Även våra

kommande projekt Zenit (Syret 8) i Lund och Vista (Bläckhornet 1) i Hyllie kommer att certifieras enligt WELL.

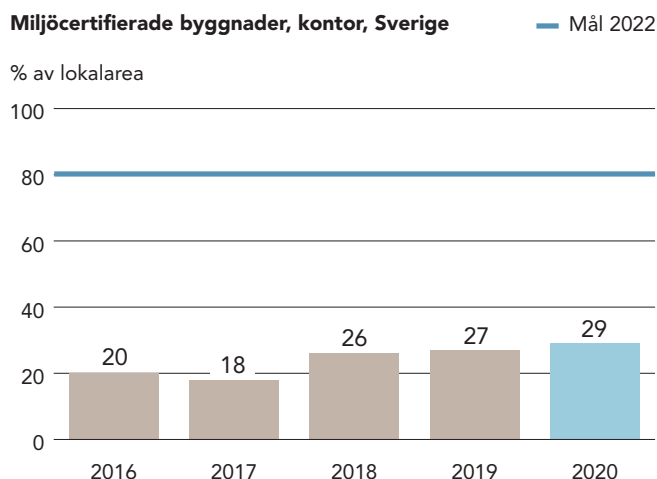
Vi vill också lägga fokus på minskad miljöpåverkan och god arbetsmiljö för våra kunder i befintliga fastigheter och vi har därför varit aktiva i SGBC:s pilotprojekt med att utveckla en svensk certifiering för befintliga byggnader – Miljöbyggnad iDrift. Wihlborgs var ett av de första fastighetsbolagen som under 2020 fick en godkänd certifiering enligt det nya systemet, för byggnaden Delta 4 (Syret 6) på Ideon i Lund. Med stöd i det nya systemet ökar vi nu takten i arbetet med att höja andelen certifierade fastigheter. Miljöbyggnad iDrift fokuserar på inomhusmiljö, hälsa, klimatpåverkan, resurser och byggnadens skick. En viktig del även i denna certifiering är de obligatoriska krav som inkluderar hyresgästernas påverkan på byggnadens miljöprestanda vilket gör att processen också leder till en närmare dialog och tätare samarbete mellan Wihlborgs och hyresgästerna.

I Danmark är certifiering av byggnader inte lika väletablerat och vår ambition är att vara med och driva på utvecklingen även där. I samverkan med Denmark Green Building Council deltar vi som pilotprojekt för certifieringssystemet DGNB med fokus på befintliga byggnader i drift.

## Samverkan med hyresgäster

En insats för att underlätta samarbetet med hyresgäster i hållbarhetsfrågor är att alla nya hyresavtal som tecknas är Gröna hyresavtal som utgör en plattform för samverkan inom områdena energi, inomhusmiljö, materialval och avfallshantering. Miljöcertifieringarna är också ett sätt att öka dialogen eftersom hyresgästernas val och beteenden påverkar certifieringen.

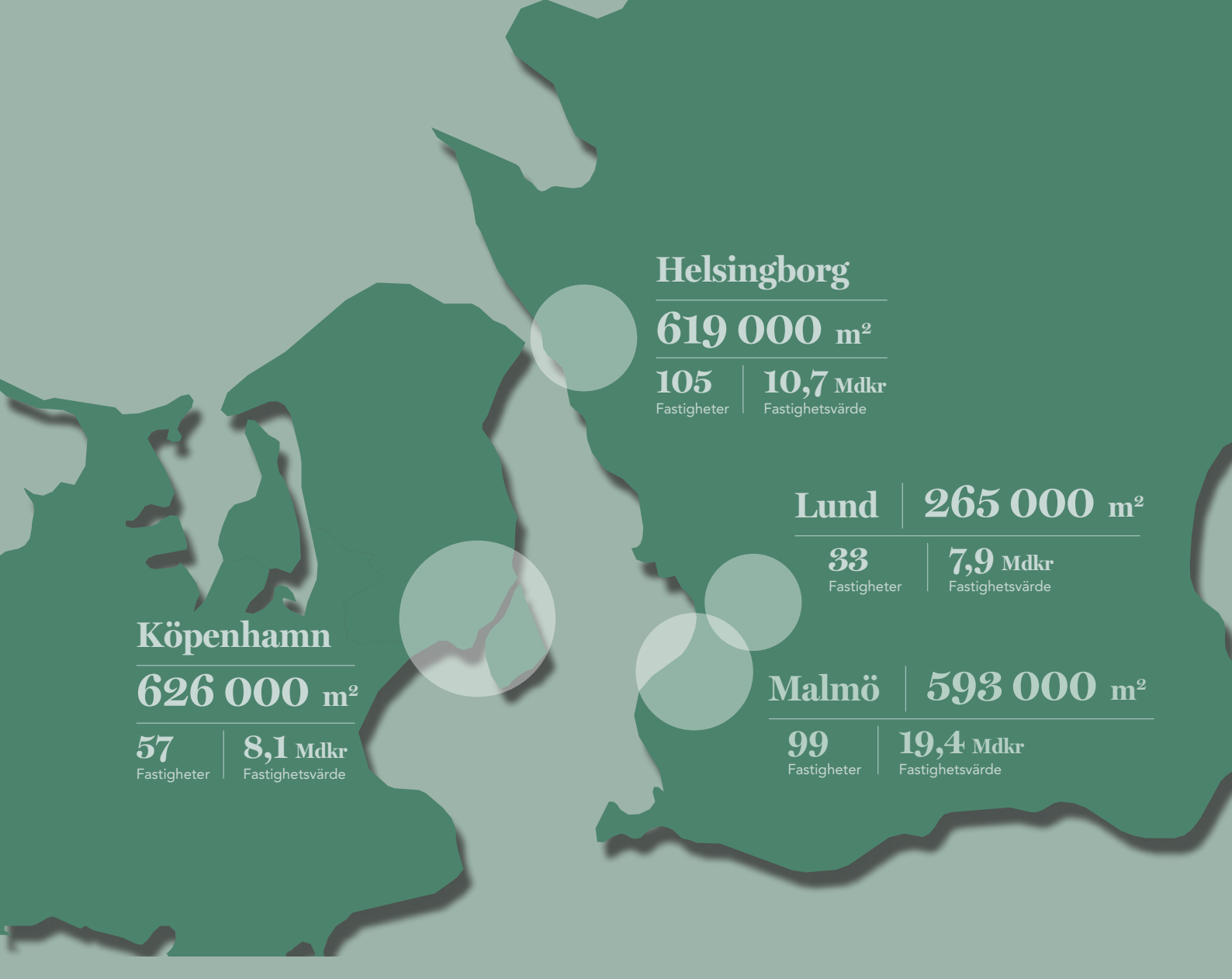
Vi hjälper också hyresgästerna att resa klimatsmart till sina arbetsplatser genom att installera laddplatser vid våra fastigheter. Under 2020 har vi bland annat installerat 27 nya laddplatser vid Floretten 4 på Berga i Helsingborg och 16 nya platser vid Nya Vattentornet 3 på Ideon i Lund. I Danmark har vi installerat laddstationer på Mileparken 22 i Skovlunde och Borupvang 5 i Ballerup. Dessa är startskottet för en större utökning av laddinfrastrukturen i Herlev, Ballerup, Brøndby och Høje-Taastrup med laddplatser som kan användas av både hyresgäster, boende och besökare.



# Våra fastigheter

---

En stad består av människorna som bor och arbetar där, och av alla de fantastiska byggnader som formar stadsbilden. En del har stått där i decennier, eller kanske rentav århundraden, andra är helt nya inslag i stadsbilden. Våra fastigheter finns på utvalda, attraktiva delmarknader, på platser där företag växer.



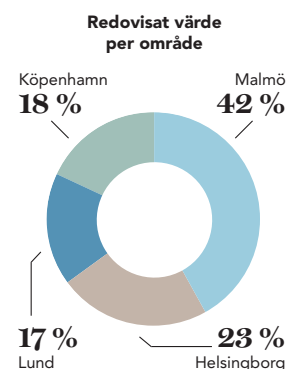
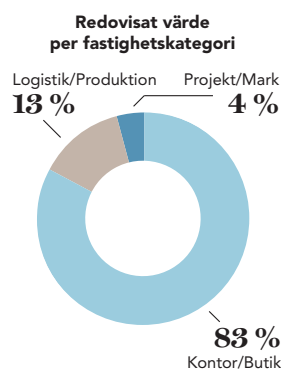
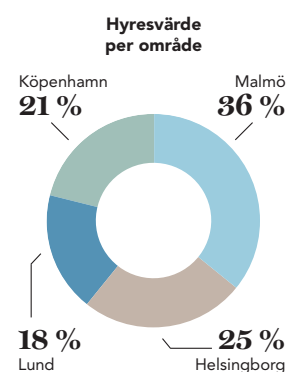
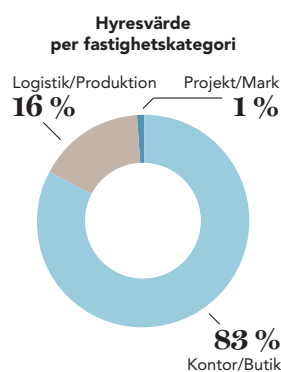
Wihlborgs fastighetsvärde har ökat från 7,2 miljarder 2005 till 46,1 miljarder vid utgången av 2020. Vår affärsmodell bygger på tillväxt och vår strategi är att fortsätta växa genom förädling, nybyggnadsprojekt och förvärv av nya fastigheter. Genom att utveckla vårt fastighetsbestånd ökar vi möjligheterna 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 30–43.

## 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 2020 294 fastigheter, varav sju med tomträtt, med en sammanlagd uthyrbar yta om 2 103 000 m<sup>2</sup>. Redovisat värde uppgick till 46 072 Mkr.

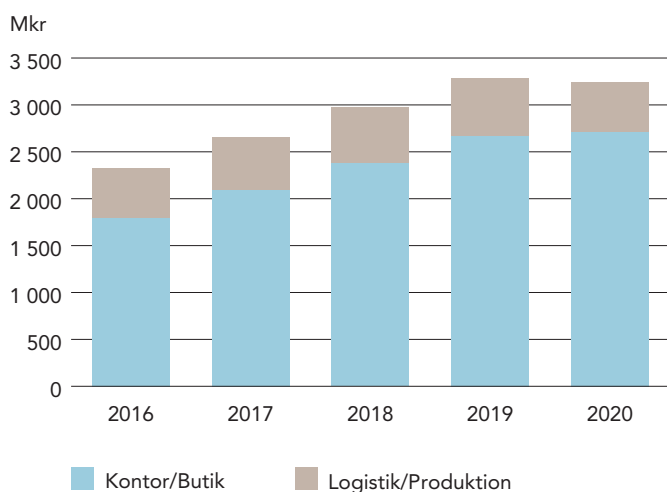


**Fördelning per fastighetskategori inom respektive förvaltningsområde**

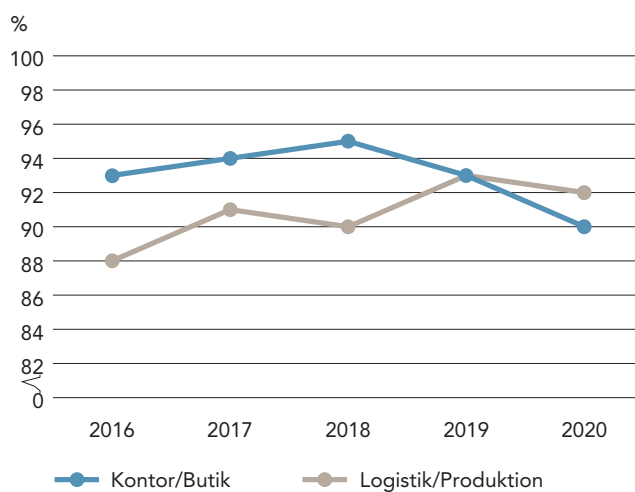
Område/ fastighetskategori	Antal fastigheter	Yta, tusen m <sup>2</sup>	Red. värde, Mkr	Hyres- värde, Mkr	Hyres- värde, kr/m <sup>2</sup>	Ekonomisk uthyrnings- grad, %	Hyres- intäkter, Mkr	Drifts- överskott inkl. fastighets- admin, Mkr	Över- skotts- grad, % fastighets- admin, Mkr	Drifts- överskott exkl. fastighets- admin, Mkr	Direkt- avkastn. exkl. fastighets- admin, %
<b>MALMÖ</b>											
Kontor/Butik	50	444	16 847	1 033	2 326	92	948	723	76	756	4,5
Logistik/Produktion	29	134	1 674	132	984	97	127	102	80	108	6,5
Projekt & Mark	20	15	840	1	37	-	1	-2	-	-2	-
<b>Totalt Malmö</b>	<b>99</b>	<b>593</b>	<b>19 361</b>	<b>1 165</b>	<b>1 965</b>	<b>92</b>	<b>1 076</b>	<b>822</b>	<b>76</b>	<b>862</b>	<b>4,5</b>
<b>HELSINGBORG</b>											
Kontor/Butik	35	249	6 672	481	1 933	91	440	335	76	349	5,2
Logistik/Produktion	58	359	3 182	321	894	89	284	208	73	224	7,0
Projekt & Mark	12	11	804	27	2 422	-	12	10	-	11	-
<b>Totalt Helsingborg</b>	<b>105</b>	<b>619</b>	<b>10 657</b>	<b>829</b>	<b>1 339</b>	<b>89</b>	<b>737</b>	<b>554</b>	<b>75</b>	<b>584</b>	<b>5,5</b>
<b>LUND</b>											
Kontor/Butik	25	241	7 458	571	2 363	87	494	341	69	382	5,1
Logistik/Produktion	4	23	214	20	874	95	19	15	77	16	7,3
Projekt & Mark	4	-	238	-	440	-	-	-3	-	-2	-
<b>Totalt Lund</b>	<b>33</b>	<b>265</b>	<b>7 910</b>	<b>591</b>	<b>2 232</b>	<b>87</b>	<b>513</b>	<b>353</b>	<b>69</b>	<b>396</b>	<b>5,0</b>
<b>KÖPENHAMN</b>											
Kontor/Butik	47	566	7 456	628	1 111	90	568	359	63	379	5,1
Logistik/Produktion	9	61	667	55	902	95	52	39	75	40	6,0
Projekt & Mark	1	-	20	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Totalt Köpenhamn</b>	<b>57</b>	<b>626</b>	<b>8 143</b>	<b>683</b>	<b>1 091</b>	<b>91</b>	<b>620</b>	<b>397</b>	<b>64</b>	<b>418</b>	<b>5,1</b>
<b>Totalt Wihlborgs</b>	<b>294</b>	<b>2 103</b>	<b>46 072</b>	<b>3 268</b>	<b>1 554</b>	<b>90</b>	<b>2 946</b>	<b>2 126</b>	<b>72</b>	<b>2 260</b>	<b>4,9</b>
<b>Totalt exklusive Projekt &amp; Mark</b>	<b>257</b>	<b>2 076</b>	<b>44 169</b>	<b>3 240</b>	<b>1 561</b>	<b>91</b>	<b>2 933</b>	<b>2 121</b>	<b>72</b>	<b>2 253</b>	<b>5,1</b>

Uppgifterna i tabellen baseras på Wihlborgs fastighetsbestånd per den 31 december 2020. Hyresintäkter avser kontrakterade hyresintäkter på årsbasis per den 1 januari 2021. Driftsöverskottet bygger på fastigheternas intjäningsförmåga på årsbasis utgående från hyresintäkter för januari 2021, drift- och underhållskostnader, fastighetsadministration rullande tolv månader samt fastighetsskatt.

**Utveckling hyresvärde**



**Utveckling uthyrningsgrad**



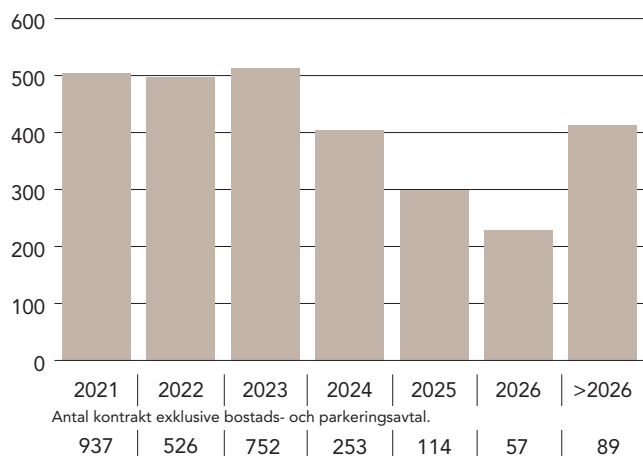
## Hyresvärde och uthyrningsgrad

Wihlborgs hyresvärde den 1 januari 2021 uppgick till 3 268 Mkr. Det bedömda hyresvärdet för de vakanta lokalerna motsvarar 322 Mkr.

Den ekonomiska uthyrningsgraden för hela fastighetsbeståndet inklusive projektportföljen, uppgick till 90 procent. Geografiskt uppdelat hade Malmö 92, Helsingborg 89, Lund 87 och Köpenhamn 91 procent. Den ekonomiska uthyrningsgraden fördelat per fastighetskategori var 90 procent för kontor/butik och 92 procent för logistik/produktion.

### Löptider för Wihlborgs hyreskontrakt per 31 december 2020

Uppsägningsbart hyresvärde, Mkr



## Kontrakterade hyresintäkter

Under 2020 uppgick nettouthyrningen till 31 Mkr (95). Wihlborgs kontrakterade hyresintäkter den 1 januari 2021 var på årsbasis 2 946 Mkr. I detta belopp ingår hyrestillägg för bland annat fastighetsskatt, värme och el som vidaredebiteras hyresgästerna. Hyresintäkterna i lika bestånd har minskat med 0,9 procent sedan förra årsskiftet.

Vid årets slut hade Wihlborgs 2 728 lokalhyresavtal med kontrakterade hyresintäkter om 2 862 Mkr och en genomsnittlig löptid om 3,7 år. Hyresintäkter för parkeringsplatser, mark, bostäder med mera uppgick till 84 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 619 Mkr, motsvarande 21 procent av kontrakterade hyresintäkter.

## Fastighetskostnader

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

För att bibehålla fastigheternas skick och standard pågår ständigt såväl löpande 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 2020 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 2020 till 15 380 Mkr. För 2020 var koncernens fastighetsskatt 204 Mkr. Av detta vidaredebiteras 143 Mkr hyresgästerna genom hyrestillägg.

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



Raffinaderiet 3 i Lund byggdes för 100 år sedan för sockerraffinaderiet. Nu renoverar vi och bygger nya kontor med fokus på återbruk och respekt för historien och charmen som sitter i väggarna. Läs mer om projektet på sid 74.

## 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 2020 investerades 1 231 Mkr (1 659) i om-, till- och nybyggnation. För en utförlig beskrivning av projektverksamheten se sid 68–75.

## Förvärv och försäljningar

Wihlborgs inledde 2020 med att förvärva en fastighet som vi ägt en gång tidigare – kontorsfastigheten Banemarksvej 50 i Brøndby. Den köptes första gången 1999 och såldes tre år senare med en vinst om 15 MDKK. Fastigheten omfattar 19 600 m<sup>2</sup> uthyrningsbar yta och vid förvärvstillfället 2020 var uthyrningsgraden 83 procent. Köpeskillingen uppgick till 100 MDKK. Största hyresgäst i fastigheten är Milestone System A/S som var hyresgäst redan förra gången Wihlborgs ägde fastigheten. De har genom åren

expanderat från 300 m<sup>2</sup> till dagens 12 200 m<sup>2</sup>. Fastigheten utgör ett bra komplement till Wihlborgs befintliga bestånd i Brøndby.

Under fjärde kvartalet köpte vi ytterligare en fastighet i Danmark; Baldersbuen 5 i Hedehusene. Fastigheten är belägen i ett bra logistikläge mellan Taastrup och Roskilde. GSV materieludlejning A/S, som är den största uthyrningsfirman av bygg- och anläggningsmaskiner i Danmark, är ensam hyresgäst och hyr hela fastigheten. Den uthyrningsbara ytan uppgår till 6 300 m<sup>2</sup> och tomtytan omfattar hela 55 000 m<sup>2</sup>. Köpeskillingen uppgick till 58 MDKK.

I Malmö har vi köpt en projektfastighet i Hyllie, Bläckhornet 1, av Malmö stad. Den omfattar bygggrätter för kontor om 20 000 m<sup>2</sup>. I Dockan i Malmö har vi sålt en bostadsbyggrätt för cirka 170 bostäder till JM som kommer att utveckla bostadsprojektet Docks på fastigheten.

Wihlborgs drog under 2020 nytta av den mycket starka marknaden för lager-/logistikfastigheter och avyttrade en portfölj med 21 fastigheter i Arlöv, Burlöv och hamnområdet i Malmö. Genom avyttringen koncentrerar vi verksamheten inom logistik-/produktionssegmentet i Malmö till områden där vi ser möjlighet till en större framtida utveckling och värdetillväxt, såsom Fosie

### Förteckning över fastighetsförvärv och -försäljningar 2020

Kvartal	Fastighet	Kommun	Förvaltningsområde	Kategori	Uthyrbar yta, m <sup>2</sup>	Pris, Mkr	Driftsöverskott 2020, Mkr*
<b>Förvärv</b>							
1	Banemarksvej 50	Brøndby	Köpenhamn Syd	Kontor/Butik	19 636		
3	Bläckhornet 1	Malmö	Malmö City Söder	Projekt/Mark	-		
4	Baldersbuen 5	Köpenhamn	Köpenhamn Syd	Logistik/Produktion	6 928		
<b>Förvärv totalt 2020</b>					<b>26 564</b>	<b>327</b>	<b>14</b>

### Försäljningar

3	Torrdockan 7	Malmö	Malmö Dockan	Projekt/Mark	-		
4	Arlöv 17:4	Malmö	Malmö Yttre	Logistik/Produktion	4 236		
4	Finngundet 4	Malmö	Malmö Yttre	Logistik/Produktion	3 621		
4	Flintan 3 (Malmö)	Malmö	Malmö Yttre	Logistik/Produktion	3 277		
4	Flygledaren 9	Malmö	Malmö Yttre	Logistik/Produktion	5 448		
4	Flygvärdinnan 5	Malmö	Malmö Yttre	Logistik/Produktion	5 230		
4	Fältsippan 11	Malmö	Malmö Yttre	Projekt & Mark	-		
4	Gulsippan 4	Malmö	Malmö Yttre	Logistik/Produktion	3 397		
4	Hanö 1	Malmö	Malmö Yttre	Logistik/Produktion	5 020		
4	Höjdmätaren 1	Malmö	Malmö Yttre	Logistik/Produktion	1 872		
4	Kirseberg 31:53	Malmö	Malmö Yttre	Logistik/Produktion	24 936		
4	Skevrodet 2	Malmö	Malmö Yttre	Logistik/Produktion	1 830		
4	Skjutsstallslyckan 11	Malmö	Malmö Yttre	Logistik/Produktion	3 765		
4	Spillepengshagen 1	Malmö	Malmö Yttre	Logistik/Produktion	2 030		
4	Spillepengshagen 3	Malmö	Malmö Yttre	Kontor/Butik	4 864		
4	Spillepengsmarken 8	Malmö	Malmö Yttre	Kontor/Butik	3 024		
4	Stenshuvud 3	Malmö	Malmö Yttre	Logistik/Produktion	17 779		
4	Stocken 2	Malmö	Malmö Yttre	Logistik/Produktion	4 390		
4	Tågarp 16:19	Malmö	Malmö Yttre	Logistik/Produktion	4 316		
4	Tågarp 16:42	Malmö	Malmö Yttre	Logistik/Produktion	9 211		
4	Utgrunden 8	Malmö	Malmö Yttre	Logistik/Produktion	10 084		
4	Åkarp 1:69	Malmö	Malmö Yttre	Logistik/Produktion	5 277		
<b>Försäljningar totalt 2020</b>					<b>123 607</b>	<b>1 540</b>	<b>70</b>

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



och Stora Bernstorp. Totalt omfattar fastigheterna 100 000 m<sup>2</sup> logistik- och produktionslokaler och 24 000 m<sup>2</sup> kontor. Det underliggande fastighetsvärdet i affären var 1 430 Mkr. Köpare var fastighetsfonder rådgivna av Blackstone och portföljen kommer att ingå i Mileway som är deras europeiska plattform för så kallad last mile logistics.

## Coronapandemins effekter

I början av 2020 drabbades Sverige och resten av världen av coronapandemin. Effekterna från spridningen har fått allvarliga konsekvenser för människor, företag och samhälle. Vintern 2020/2021 påverkas världen av en andra våg av pandemin som fortsatt orsakar stort lidande, sätter sjukvården under stark press och drabbar människor och företag negativt på många olika sätt.

Situationen har förstärkt krävt direkta insatser av oss, såsom beslut kring åtgärder och riktlinjer för minskad smittspridning samt kommunikation kring dessa till medarbetare, leverantörer och hyresgäster, utökad rengöring i gemensamma utrymmen i våra fastigheter och skyltning om regler för att vistas i fastigheterna. Men framför allt har vi behövt lägga mycket stort fokus på lyhördhet och dialog med våra hyresgäster kring deras situation.

Wihlborgs exponering mot de segment som drabbats mest, såsom hotell, restauranger och butiker, är relativt liten och motsvarar knappt sex procent av våra totala hyresintäkter. Men för var och en av hyresgästerna är situationen besvärlig och vi tar varje diskussion utifrån hyresgästens individuella förutsättningar. Under året har vi haft drygt 200 diskussioner med hyresgäster som drabbats av pandemins effekter och vi har beviljat

rabatter till hyresgäster med anledning av pandemin om totalt 19 Mkr netto. Vi har också hjälpt hyresgäster genom uppskov med hyresbetalningar.

Vi gör också andra insatser för att fortsätta bidra till Öresundsregionens utveckling. Vårt största bidrag är att vi fortsätter att investera och att fortsätta anlita leverantörer i regionen. På så sätt bidrar vi till arbetstillfällen för de människor som bor och verkar här. Vi har också köpt flera tusen luncher från restauranger i våra hus och gett till organisationer som hjälper utsatta, till exempel Fryshuset och Stadsmissionen, och till människor som arbetar i samhällsviktiga funktioner. Läs mer om vårt engagemang under pandemin på sid 39.

Samtidigt som en del företag och branscher drabbats hårt ser vi också många exempel på företag och organisationer som finner nya vägar att utvecklas i en ny verklighet. Vi ser tecken på framtidstro och investeringsvilja även om många beslutsprocesser tar längre tid. Ett positivt tecken är att vi även under 2020 hade en positiv nettouthyrning alla fyra kvartalen. Totalt uppgick nettouthyrningen 2020 till 31 Mkr och under året tecknades 490 nya hyresavtal. Våra större projekt har löpt på som planerat även under 2020 när det gäller både tidplaner och kostnader, men volymen av nystartade projekt är något lägre än tidigare år.

Det är fortfarande svårt att överblicka de konsekvenser som pandemin kommer få på arbetslöshet, konsumtion och samhället i allmänhet samt på Wihlborgs hyresgäster. Vi går mot en nedgång i konjunkturen men varaktigheten i nedgången är svår att förutspå. Därför kommer lyhördhet, handlingskraft och flexibilitet att vara avgörande framåt. Läs mer om hur vi ser på framtidens arbetsplats på sid 27–29.

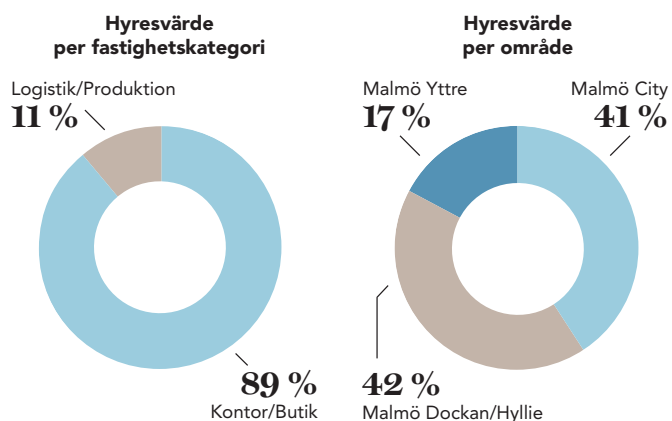
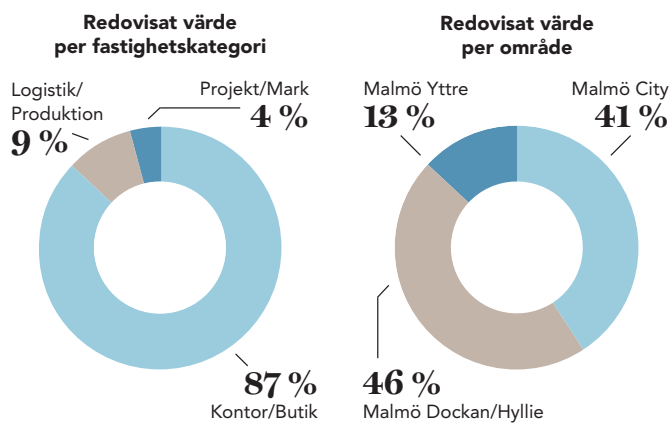


Våra hyresgäster har påverkats av pandemin på olika sätt. För många har hela eller delar av personalen arbetat hemifrån under året medan kunder i utsatta branscher drabbats genom en negativ påverkan på intäkter och lönsamhet.

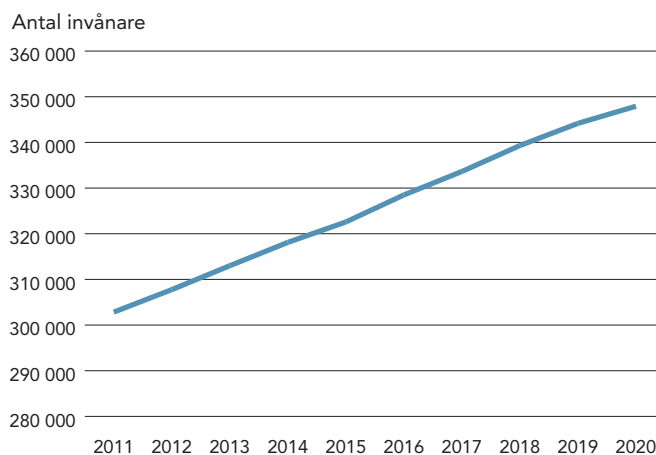


# Wihlborgs i Malmö

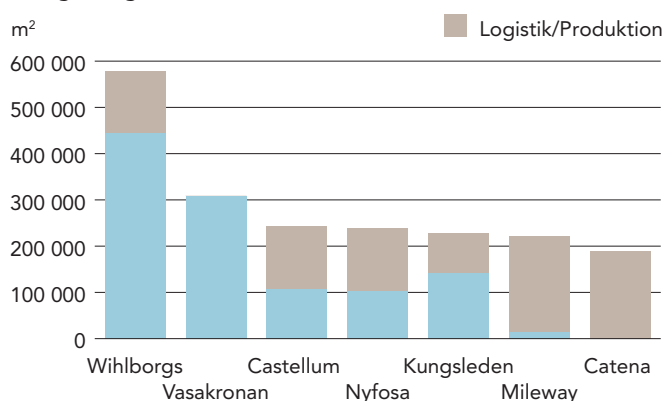
Fastigheter: 99 st  
 Fastighetsvärde: 19 400 Mkr  
 Hyresvärde: 1 200 Mkr  
 Uthyrningsbar yta: 593 000 m<sup>2</sup>



## Befolkningsutveckling i Malmö



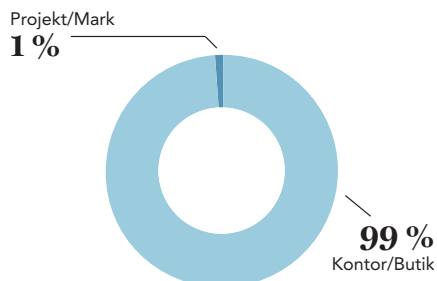
## Fastighetsägare Malmö 31 december 2020



## Malmö City 215 000 m<sup>2</sup>

Fastigheter: 21 st  
Hyresvärde: 481 Mkr

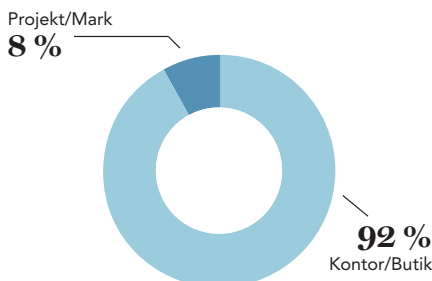
### Redovisat värde per fastighetskategori



## Dockan och Hyllie 193 000 m<sup>2</sup>

Fastigheter: 26 st  
Hyresvärde: 491 Mkr

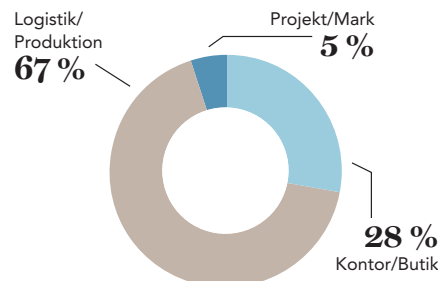
### Redovisat värde per fastighetskategori



## Malmö Yttre 185 000 m<sup>2</sup>

Fastigheter: 52 st  
Hyresvärde: 193 Mkr

### Redovisat värde per fastighetskategori



## Ung och växande stad

Malmö är inte bara Sveriges snabbast växande storstad – det är också en ung stad där nästan halva befolkningen är under 35 år. Det märks. Malmö har en puls och dynamik som hör det unga sinnet till. Framtidsutsikterna för Malmö kan bäst beskrivas i ett ord – expansiva. Staden växer både utåt och inåt, och gör plats för nya levande stadsdelar där bostäder blandas med kontor och mötesplatser. På bara ett par decennier har Malmö gjort en makalös resa från industristad till modern kunskapsstad, vilket har förändrat mycket i grunden.

Intresset för Malmö är stort. Blickarna riktas hitåt såväl från inhemska investerare som från globala koncerner som ser Malmö och Öresundsregionen som en lämplig bas för huvudkontor, regionkontor och utvecklingskontor. Det finns många framgångsrika företag inom snabbväxande sektorer som life science, spelindustrin och IT som valt Malmö, till stor del för att det är här de hittar välutbildad personal. Exempel på detta är AarhusKarlshamn, Boozt Fashion, Duni, Inwido, Orkla Foods, Perstorp, Vestas Northern Europe, Mercedes-Benz, Peugeot, Thule Group, Hilding Anders, Aller Media, Trygg Hansa, IBM Client Innovation Center och den globala mötesplatsen Hubhult som etablerats av IKEA Group.

Ett tydligt exempel på hur kunskapen växer och frodas är Malmö universitet. Sedan lärosätet upphöjdes från högskola till universitet 2018 har det blivit än tydligare att Malmös position som kunskapsstad blir allt starkare. Med sina 24 000 studenter bidrar universitetet till att säkra kompetensförsörjningen till regionens företag.

Vad är det då som gör Malmö så attraktivt för både unga och välutbildade människor? En förklaring är det strategiska läget mitt i Öresundsregionen, precis vid vattnet och med Köpenhamn bara ett stenkast bort. Sedan Öresundsbron öppnades för 20 år sedan upptäcker varje år allt fler möjligheterna i denna gemensamma storstadsregion.

## Marknadsförutsättningar

Idag bor det nästan 350 000 invånare i Malmö, en siffra som väntas öka med ytterligare 50 000 fram till 2030. Staden planerar också utifrån scenariot att Malmö med nuvarande tillväxttakt väntas bli en halvmiljonstad år 2050.

Omkring en tredjedel av Malmös invånare är födda i utlandet, vilket innebär att här samsas människor från 184 länder. Malmö är inte långt ifrån att ha representanter från samtliga FN:s 193 medlemsländer och här samlas kulturella värden från alla jordens hörn.

Malmö stad bedriver en långsiktig satsning på att stimulera det lokala näringslivet. Ett exempel är näringslivsprogrammet "Ett starkt och hållbart näringsliv", som syftar till att främja hållbar tillväxt och göra staden ännu mer attraktiv för att etablera och driva företag. Satsningen har visat sig vara lyckosam; under en rad av år har antalet nyetablerade företag i Malmö ökat, i kontrast till landet som helhet där siffrorna är vikande. Malmö har på senare år på allvar kunnat utmana Stockholm som landets tillväxtmotor, särskilt i kunskapsintensiva områden som exempelvis läkemedelsbranschen.

Öresundsbron är den tydligaste symbolen för en enad region, och vägen till både Copenhagen Airport och vidare ner till kontinenten. När nästa fasta förbindelse, Fehmarn-Bält-tunneln, är på plats 2029 blir det möjligt att tas sig från Malmö till Hamburg på tre timmar. Inom Malmö sker också stora satsningar, bland annat Storstadspaketet som delvis finansieras med statliga bidrag. Med hjälp av detta investerar Malmö stad totalt cirka 4 miljarder kronor i utökad och elektrifierad kollektivtrafik samt nya cykelvägar, för att på så vis stärka en hållbar stadsutveckling.

Några av Malmös utmaningar är kopplade till den växande befolkningen. Den stigande arbetslösheten är en fråga som påverkar både individen och samhället negativt. I slutet av 2020 rapporterade Malmö en total arbetslöshet på 15,8 procent, vilket ligger över snittet både i Skåne och i riket som helhet. Att få människor i sysselsättning är därför en högprioriterad fråga för Malmö. En annan nyckelfråga är att säkerställa en likvärdig skola för alla de barn med olika språkliga och socioekonomiska förutsättningar som bor i staden.

## Att bidra till utvecklingen

Wihlborgs har ett aktivt samhällsengagemang inom flera områden. Ett som ligger oss särskilt varmt om hjärtat handlar om att bidra till att ge barn och unga en bättre framtid. Hösten 2020 invigdes Funnys Äventyr, med Wihlborgs som en av sex samarbetspartners som var med vid grundandet. Funnys Äventyr är ett levande kulturhus i sagomiljö, vars huvuduppgift är att uppmuntra barns läsning, läsförståelse och fantasi. Vårt engagemang grundar sig i övertygelsen om att vi genom att hjälpa till att stimulera barnens fantasi och kreativitet kan se till så att de kan växa upp och bli framtidens möjliggörare. Detta projekt har också fått ett stort intresse bland våra medarbetare, som bland annat samlat in och donerat böcker till verksamheten.

Vi är också partner till Malmö näringslivsgala eftersom vi anser det vara ett viktigt initiativ för att stimulera utvecklingen av stadens näringsliv och inspirera till fortsatt entreprenörskap och innovation.

Hållbarhet och klimatfrågor står högt upp bland Wihlborgs samhällsengagemang. LFM30 är Malmös lokala färdplan för en klimatneutral bygg- och anläggningssektor 2030. Wihlborgs har tillsammans med en rad andra aktörer anslutit sig till LFM30 och deltar i såväl styrelsearbetet som i olika arbetsgrupper. LFM30 är ett bra exempel på hur Wihlborgs bidrar till samhällsutvecklingen, både genom att tillföra ekonomiska resurser och genom att medarbetarna aktivt deltar i arbetet.

Wihlborgs sponsrar ett antal idrottsföreningar i Malmö, och vi riktar vårt stöd främst till sociala projekt och ungdomsidrott, inte elitverksamheter. FC Rosengård har exempelvis en stor social verksamhet med fokus på utbildning och arbete kallad Boost by FC Rosengård som vi stöttar sedan ett antal år. Wihlborgs



Wihlborgs är en av grundarna till sagohuset Funnys Äventyr som invigdes 2020 och syftar till att uppmuntra barns läsning, läsförståelse och fantasi.

har länge varit engagerade i Malmö FF och nu fokuserar vi vårt samarbete kring MFF i samhället som bland annat driver karriärakademi och initiativet Modiga ledare.

För att öka möjligheterna till arbete är vi partner till Foo Café i Malmö kring initiativet Hack your future som lär ut avancerad programmering till nyanlända med målet att studenterna ska få ett jobb inom IT-sektorn. Av de 30 första deltagarna fick 15 ett relevant jobb direkt efter kursen.

Vi är alla Malmö är ett nätverk som syftar till att sprida goda historier om Malmö. Wihlborgs är en av fem partners som bidrar till att lyfta fram allt gott som händer i Malmö, bland annat ur ett näringslivs- bostads- och studentperspektiv. Vi är alla Malmö vill på så vis stärka staden som en plats att bo på, arbeta i, investera i och etablera företag i.

## Kunder och affärer

I Malmö har Wihlborgs en blandning av både fastighets- och kundtyper som speglar Malmös varierande arbetsplatser med tjänsteföretag, offentlig sektor och produktionsinriktade bolag.

Bland våra största hyresgäster finns Malmö stad, Malmö Universitet, Region Skåne och SAAB Kockums. Men här finns också företag som Ingka Services, AFRY, Tyréns, SDK Logistics, Nordea, Sveriges Television och ABB.

För att kunna arbeta än mer proaktivt och fokuserat med nykundsbearbetning har Wihlborgs etablerat ett nytt uthyrningsteam som leds av en uthyrningschef. På så vis kan Wihlborgs effektivt och strukturerat bearbeta marknaden, även när det är högt tryck på inkommande förfrågningar. Vi har också förändrat förvaltningsorganisationen så att den nu består av tre fastighetsområden istället för fyra.

Coronapandemin har komplicerat arbetet med de personliga kundrelationerna som är en viktig framgångsfaktor på Wihlborgs. Här har vi under året försökt hitta nya vägar och det kommer att vara avgörande även framöver att vi kan ha en kontinuerlig och nära dialog med kunderna och ge den service de önskar även när behoven snabbt ändras. Insikter från den kundundersökning som vi gjorde tillsammans med Fastighetsbarometern under 2020 kommer att ge värdefull kunskap om kundernas behov och förväntningar. Läs mer om undersökningen på sid 34.

### Malmö City

I Malmö City är vakanserna fortsatt låga. Sparven 15 börjar fyllas med nya hyresgäster, sedan spelutvecklaren Massive, som ingår i Ubisoftkoncernen, flyttade till egna lokaler under 2020. En av de första nya hyresgästerna är Fortnox som flyttat in på 1 000 m<sup>2</sup> och de kommer att följas av Wåhlin Advokatbyrå med flera. I Slagthuset, mitt i utvecklingsområdet Nyhamnen har Mindpark och Softhouse flyttat in på 2 400 m<sup>2</sup> vilket blir en vitamininjektion i den påbörjade omvandlingen av området. Strax intill har vi under året färdigställt en renovering av det gamla Tullhuset för Altran AB.

### Dockan och Hyllie

I Dockan är nu samtliga 17 000 m<sup>2</sup> i Kranen 2 uthyrda. Redan 2019 flyttade polisutbildningen vid Malmö Universitet in på 10 700 m<sup>2</sup> och under 2020 har universitetet tecknat avtal om ytterligare 4 350 m<sup>2</sup>. Dessutom har vi skrivit kontrakt med Region Skåne om 3 700 m<sup>2</sup> för reproduktionsmedicinskt



I Hyllie bygger vi kontorshuset Kvartetten, en människocertifierad arbetsplats med stora våningsplan, en gemensam lobby med reception och en stor takterrass som ger möjlighet till ny inspiration, avkoppling och gemenskap både under och efter arbetsdagen.

centrum och logopedverksamhet. Bostadsbyggrätten Torrdockan 7 i Dockan har sålts till JM, då bostäder inte är i linje med Wihlborgs kärnaffär.

I Hyllie är nya fastigheten Origo fullt uthyrd, där Ingka Services flyttade in på merparten av ytorna i slutet av 2019 och på de återstående 200 m<sup>2</sup> flyttar Hyllie Hälsocentral in. På Medeon Science Park, nära Skånes universitetssjukhus står en ny byggnad om 4 000 m<sup>2</sup> klar och Galenica AB blev den första hyresgästen att flytta in under 2020.

## Malmö yttre

I Malmö Yttre har Wihlborgs sålt 21 fastigheter i Norra Hamnen och Bulltofta till fastighetsfonder rådgivna av Blackstone. Affären omfattade 24 000 m<sup>2</sup> kontor samt 100 000 m<sup>2</sup> logistik- och produktionslokaler. I och med denna affär kan Wihlborgs fokusera ytterligare på Fosie, där vi redan har en mycket stark position, och på Stora Bernstorp på gränsen mellan Malmö och Arlöv. I Fosie har Wihlborgs byggt en ny produktionsanläggning om 1 000 m<sup>2</sup> åt Bevego som färdigställs under 2021. Företaget är hyresgäst sedan 2007, och genom den nya anläggningen kan vi hjälpa Bevego att expandera. Vi har också färdigställt en produktionsanläggning om 4 300 m<sup>2</sup> för voestalpine Böhler Weldcare AB i Fosie.

Nya hyresgäster i Malmö Yttre är bland annat ACNR Cyber Technology som tecknat avtal om 3 700 m<sup>2</sup> i Olsgård 8 och Burlövs kommun som hyrt 1600 m<sup>2</sup> i Arlöv 19:133.

## Framtida utveckling

I Malmö pågår flera stora stadsutvecklingsprojekt där Wihlborgs är delaktiga. Nyhamnen i Malmö City är ett centralt och havsnära område som startar precis bakom Malmö C. Här kommer de kommande åren växa fram en grön och attraktiv stadsdel som blandar boende med arbetsplatser, handel och service. I Malmö stads utvecklingsplaner för området finns 6 000 nya bostäder och 13 000 nya arbetsplatser samt skolor, förskolor

och parker. Nyhamnen kommer att bindas samman med övriga delar av centrum med gång- och cykelbroar. Wihlborgs äger redan flera befintliga fastigheter som kommer att utvecklas ytterligare, bland annat välkända kontors- och nöjeshuset Slagthuset 1, Östersjön 1 och Magasinet (Hamnen 22:188). Utöver befintliga fastigheter har vi flera kommande byggrätter för kontor i delområdena Smörkajen, Jörgen Kocksgatan och Vintergatan.

Boplatsen 3 på Ystadvägen är en fastighet med stora utvecklingsmöjligheter. Här finns i dagsläget 9 000 m<sup>2</sup> vakanta ytor där vi har startat ett utvecklingsprojekt med stor potential, där vi bland annat tittar på hur ytorna kan delas i nya och mer effektiva kontor och erbjuda ny service såsom reception, konferens och gym.

Hyllie är ett av Malmös mest expansiva utvecklingsområden. Wihlborgs har två fullt uthyrda kontorshus i Hyllie, Dungen (Gimle 1) och Origo (Bure 2). Nu fortsätter utvecklingen med kontorshuset Kvartetten (Pulpeten 5) om 16 000 m<sup>2</sup> uthyrningsbar yta som byggstartas under första kvartalet 2021, och Vista (Bläckhornet 1) med ytterligare ca 16 000 m<sup>2</sup> LOA. Kvartetten är ett kontorshus som ska sätta människan i fokus, med mycket ljus och grönska och med utomhusarbetsplatser på en stor takterrass. Vista är ett kommande projekt innehållande både kontorsbyggnad och parkeringshus i anslutning till Kvartetten.

I Dockan bedrivs utvecklingsarbete bland annat tillsammans med Peab och JM inom ramen för det gemensamma bolaget Dockan Exploatering AB. Läs mer på sid 71.

På Sunnanå 12:54 i Malmö Yttre utvecklar Wihlborgs en ny anläggning åt VeHo Bil som är Nordens största återförsäljare av Mercedes-Benz. Byggnaden omfattar 2 950 m<sup>2</sup> och kommer att certifieras enligt Miljöbyggnad Silver och tas i bruk av kunden under andra kvartalet 2021. På samma fastighet byggs även en logistikhubb för Region Skåne om ca 2 300 m<sup>2</sup> och här finns dessutom plats för ytterligare en eller två liknande anläggningar. Utöver detta har vi ytterligare tillgänglig mark i Malmö Yttre, vilket innebär att utvecklingen av området kan fortsätta.

## Alexander Eliasson

Workplace Manager  
Fortnox

Centrum  
Malmö

1 050 m<sup>2</sup>  
kontor



# Fortnox gör livet lättare för småföretag

Fortnox erbjuder molnbaserade tjänster inom administration och finansiering, bland annat fakturering, bokföring och lönehantering. Uppgifter som de flesta småföretag behöver hantera i princip dagligen, men som inte är en del av deras kärnverksamhet. Fortnox har gjort det till sin uppgift att utmana traditionella, manuella system och göra administrationen både enklare och effektivare.

Fortnox har haft en kraftig tillväxt sedan starten 2001. Idag arbetar de flesta av de cirka 400 medarbetarna på koncernhuvudkontoret i Växjö, men i Malmö finns ett 40-tal tjänster som nyligen flyttat in i Sparven 15 på Drottninggatan. Alexander Eliasson är Workplace Manager på Fortnox:

– När vi beslutade oss för att flytta från våra lokaler på Stortorget utvärderade vi flera alternativ. Wihlborgs visade sig ha den flexibilitet vi sökte hos en hyresvärd, men även en fantastisk ledig lokal som skulle passa oss perfekt – Massives före detta kontor på Drottninggatan. Utmaningen var att anpassa lokalen till våra behov idag, men också skapa möjligheter att kunna växa utan att kompromissa med arbetsmiljön för medarbetarna.

### Lokalen en del i medarbetarstrategin

Medarbetarna är i fokus hos Fortnox. Det är hård konkurrens om den spetskompetens man behöver, och lokalen är en viktig del i arbetsgivarprofilen. Man vill kunna erbjuda goda pendlingsmöjligheter och ett rikt utbud av matställen och service, och interiört gäller det att skapa en lokal som är både inspirerande och funktionell.

– Vi tog nyligen fram ett nytt koncept för våra kontor. Grundtanken är att använda färg och form för att skapa identitet och karaktär. Vi har exempelvis inte satt upp en enda logotyp, men man känner ändå tydligt att detta är ett Fortnox-kontor. Under hela processen med att Fortnox-anpassa lokalen har Wihlborgs varit öppna och delaktiga, vilket underlättat vårt arbete i etableringsfasen, säger Alexander Eliasson.

### Flexibilitet medger tillväxt

Fortnox lokallösning kan bäst beskrivas som en dynamisk hybrid. I mitten av lokalen finns centrala mötespunkter, runt omkring sitter medarbetarna i landskap i grupper om åtta. För att skapa en god arbetsmiljö har man jobbat mycket med ljud och ljus, vilket skapar trivsel och välbefinnande.

– Hållbarhet är prioriterat inom Fortnox. Här uppskattar vi Wihlborgs gröna hyreskontrakt, som säkerställer att både hyresgäst och hyresvärd tar ett hållbarhetsansvar. Vi ser nu Drottninggatan som vårt långsiktiga hem i Malmö, här kan vi fortsätta växa tack vare det flexibla hyresavtalet, avslutar Alexander Eliasson.

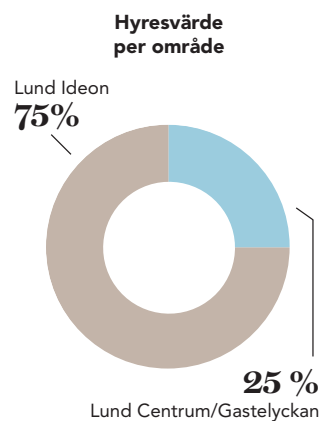
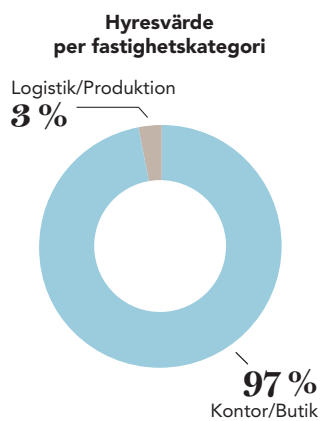
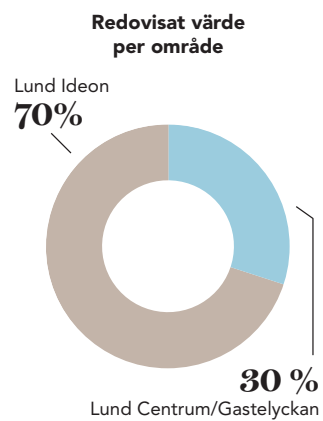
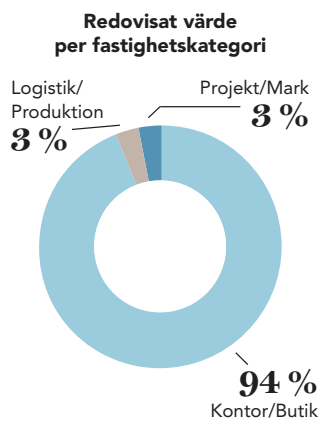


Kontorshuset Dungen (Gimle 1) i Hylle färdigställdes 2019 och fick stadsbyggnadspriset samma år.

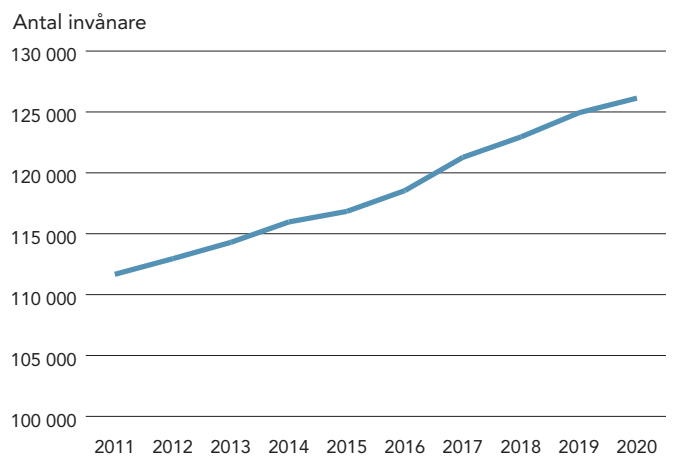


# Wihlborgs i Lund

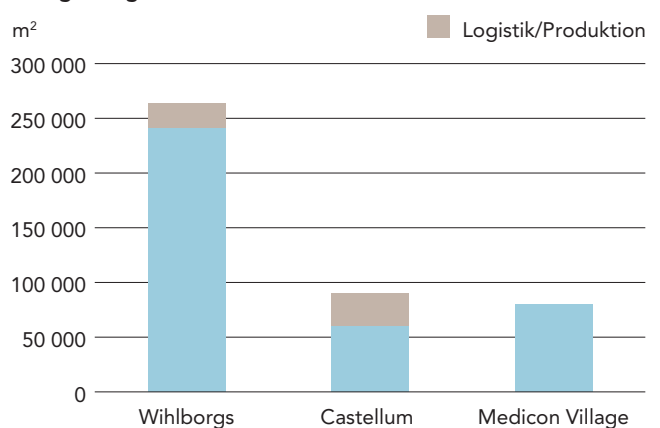
Fastigheter: 33 st  
 Fastighetsvärde: 7 900 Mkr  
 Hyresvärde: 600 Mkr  
 Uthyrningsbar yta: 265 000 m<sup>2</sup>



## Befolkningsutveckling i Lund



## Fastighetsägare Lund 31 december 2020



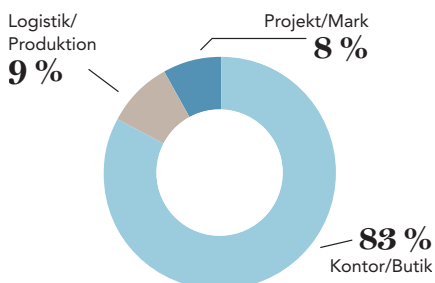


## Lund Centrum

### 80 000 m<sup>2</sup>

Fastigheter: 14 st  
Hyresvärde: 150 Mkr

#### Redovisat värde per fastighetskategori



## Kunskapsstaden förtätas

Ständigt i framkant, som en spjutspets inom innovation och forskning. Och samtidigt en stad som andas traditioner, där studentliv, företagande och arkitektur vilar på ett rikt historiskt arv. Lund är kontrasternas stad där gammalt och nytt förenas i en dynamisk, framåtskridande rörelse. Där fokus oftast ligger bortom den synliga horisonten, ständigt med målet att ta nya steg, att skapa förändring och utveckling.

Lund har alltid attraherat de skarpaste hjärnorna. Från det att staden grundades på 900-talet till universitetets grundande år 1666 och framåt. Lunds universitet är idag ett av landets främsta lärosäten med över 40 000 studenter. Utan tvekan präglar universitetet både stadsbilden och näringslivet, och just tack vare tillgången till kompetens väljer många kunskapsintensiva företag Lund som bas för sin verksamhet. Här finns många exempel på företag som lever i en fruktbar symbios med universitetet, inte minst i forskningsbyn Ideon Science Park.

Som kulturstad vinnlägger sig Lund om att bevara den gamla citykärnan, där få hus övertrumfar den tusenåriga domkyrkans två torn i höjd. Med det sagt står stadsutvecklingen långtifrån stilla. I översiktsplanen som antogs 2018 beskrivs hur staden ska växa inifrån och ut genom förtätning. Här är det gamla industriområdet intill Lund C ett talande exempel där man ersätter slitna industribyggnader från förr med moderna kontors- och bostadsfastigheter.

Ett annat exempel är den förtätning som sker längs med det så kallade Kunskapsstråket, dvs spårvägssträckningen från Lund C, via sjukhusområdet, Ideon och Brunnsnäs ända till slutdestinationen Science Village i nordöstra Lund. Här skapas varierande stadsmiljöer med nya universitetsbyggnader, studentbostäder och kontor. Men Lund växer också i utkanten, på Brunnsnäs med Max IV och ESS som klart lysande stjärnor.

## Marknadsförutsättningar

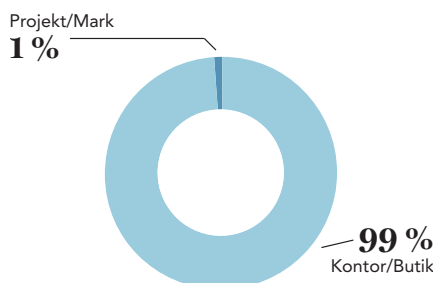
I Lund bor cirka 125 000 invånare, inklusive de drygt 40 000 studenterna. Utbildningsnivån i Lund är hög, här har 53 procent av invånarna minst en treårig eftergymnasial utbildning jämfört med 28 procent för hela riket, vilket ger kunskapsintensiva företag och verksamheter en god rekryteringsgrund.

## Ideon

### 184 000 m<sup>2</sup>

Fastigheter: 19 st  
Hyresvärde: 441 Mkr

#### Redovisat värde per fastighetskategori



Bland Lunds invånare var cirka 8 procent arbetslösa hösten 2020. Arbetslösheten har stigit i Lund de senaste åren, liksom i resten av Skåne, men ligger fortfarande 2 procent under regionen som helhet, och 0,8 procent under landets snitt.

Den nya spårvägen är ett av de tydligaste exemplen på hur Lunds redan goda marknadsförutsättningar blir ännu bättre. Genom att binda ihop de centrala delarna av staden med de expansiva framtidsområdena i nordost får utvecklingen en skjuts. Incitamenten att etablera sig i Lund blir än starkare när infrastrukturen ökar tillgängligheten inom staden. Även för den som behöver ta sig till och från Lund är möjligheterna goda. Med ett strategiskt läge nära Öresundsbron och Copenhagen Airport kan även internationella resenärer enkelt ta sig till Lund.

Lund har tidigare haft begränsade möjligheter att möta efterfrågan på moderna kontorslokaler i centrum. I en gammal kulturstad är det ofta svårt att gräva utan att sätta spaden i en arkeologisk lämning, men med beslutet att förtäta centrala Lund har möjligheterna blivit större. Nu byggs det på fler centrala lägen, självfallet med historiska bevarandebestämmelser i åtanke.

Liksom i övriga landet behöver Lund hantera en åldrande befolkning. Det närmaste decenniet räknar man med att antalet invånare över 80 år kommer att öka med 70 procent. Eftersom antalet invånare i arbetsför ålder inte ökar i motsvarande grad är det risk för brist på personal inom både skola och äldreomsorg.

## Engagemang för utveckling

Wihlborgs största bidrag till samhällsutvecklingen i Lund kommer från det arbete som sker i anslutning till våra fastigheter. Som den största kommersiella fastighetsägaren i Lund är vi delaktiga i många stadsplanerings- och stadsutvecklingsprojekt. I nära anslutning till detta har vi tillsammans med Fastighetsägarna inlett en fördjupad dialog med Lunds kommun kring målbilder och vision. Målsättningen är att branschens aktörer tillsammans med kommunen ska skapa en gemensam målbild för Lunds framtida utveckling.

I det lokala samhället bidrar vi genom en rad aktiviteter och engagemang. Långsiktighet är ett nyckelord, då detta sätter engagemanget i ett perspektiv där vi kan göra riktig skillnad. Vi deltar aktivt i Klimatalliansen, som består av ett 25-tal företag i Lund som har det gemensamt att de prioriterar arbetet

med klimat- och hållbarhetsfrågor, samt ser värdet av att dela kunskap på området.

Bland våra sociala engagemang kan nämnas Eos Cares. Detta är en del av idrottsföreningen IK Eos som verkar för ökad inkludering och möten mellan olika samhällsgrupper. Här arrangeras bland annat språkcaféer, utflykter, hemspråksundervisning och mentorsprogram. Vi stöttar också Lund Comedy Festival – en årlig humorfestival som lockar besökare från när och fjärran.

## Affärer och kunder

I Lund har vi främst kontorsfastigheter belägna i centrum och Ideon Science Park, men vi har också några produktions- och logistikfastigheter på Gastelyckan. Sammansättningen av hyresgäster speglar relativt väl staden i stort med en blandning av offentliga verksamheter och allt från små utvecklingsbolag till stora företag inom exempelvis IT, teknik och life science där många har koppling till Lunds universitet och innovationsverksamheterna på Ideon Science Park.

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

Wihlborgs har under de närmast föregående åren gjort flera större förvärv i Lund. Därför har vi under 2020 fokuserat på att konsolidera och utveckla det befintliga fastighetsbeståndet och anpassa organisationen. Stort fokus har också legat på att fortsätta den nära dialogen med våra kunder. Många av våra hyresgäster är utvecklingsbolag där behov förändras relativt snabbt även under mer normala förhållanden vilket gör att det är centralt med en nära kontakt med kunderna. Glädjande är att många bolag fortsatt sina utvecklingsplaner under året och ser ljus på framtiden efter pandemin. Vi jobbar kontinuerligt med att förbättra vårt erbjudande och vår service och årets kundundersökning blir ett viktigt verktyg i vårt framtida utvecklingsarbete. Läs mer om denna på sid 34.

Framöver kommer stort fokus ligga på att fortsätta stärka relationerna med staden och näringslivet. Genom att arbeta fram gemensamma målbilder skapar vi förutsättningar för att utveckla Lund till en dynamisk och attraktiv stad med hållbarhet i fokus. Stora delar av vårt fastighetsbestånd ligger i anslutning till nya spårvägen, och vi vill bidra till att kommunicera dess möjligheter för att öka andelen som reser kollektivt.



I Science Village utvecklar Wihlborgs Space som ska bli områdets ikonbyggnad och ett hus för innovativa företag.

## Ideon

Under 2016 etablerade Volvo ett forsknings- och utvecklingscenter i Lund. Efterhand har verksamheten expanderat och sommaren 2020 flyttade de in på samtliga 7 000 m<sup>2</sup> i Delta 3 (Syret 5 på Ideon). Vi har gjort en omfattande anpassning och renovering av byggnaden, där hållbarhet och kostnadseffektivitet var genomgående teman. Stora delar av inredning och teknik har återanvänts och ytorna har planerats utifrån befintliga förutsättningar för att minimera behovet av investeringar.

Kännetecknande för Ideon är de många utvecklingsbolag som kontinuerligt växer och behöver vår hjälp med att förändra sina lokaler. Detta har fortsatt även under pandemin, där flera bolag har inriktning och tjänster där efterfrågan ökat som ett resultat av samhällsläget.

## Centrum/Gastelyckan

Centrala Lund har länge haft brist på lediga kontorslokaler, men de senaste åren har Wihlborgs bidragit med nya attraktiva ytor i utvecklingsprojekten Posthornet 1 och Raffinaderiet 5. Våra fastigheter i Centrum/Gastelyckan är fullt uthyrda och i väntan på att kommande utvecklingsprojekt färdigställs sker endast mindre förändringar bland kunder i våra lokaler i centrum där vi under året kunnat göra plats för några nya verksamheter när andra minskat.

## Framtida utveckling

Stationsområdet runt Lund C är ett centralt utvecklingsområde, där vi planerar för fortsatt utveckling. Nybyggda fastigheterna Posthornet 1 och Raffinaderiet 5 är fullt uthyrda, och nu pågår en ombyggnad av Raffinaderiet 3. Denna K-märkta kulturfastighet användes ursprungligen som sockerbruk, men ska nu bli moderna kontor med industriell känsla inuti ett bevarat yttre. Ett par år framåt i tiden ligger en andra etapp på Posthornet 1 där vi kan bygga ytterligare 10 000 m<sup>2</sup> stationsnära kontor.

Väster om järnvägen ligger Västerbro, ett utvecklingsområde där Wihlborgs har flera fastigheter. Området, som idag till stor del består av industrier och olika verksamheter, ska fram till 2040 utvecklas till en modern, hållbar och blandad stadsdel med bostäder, arbetsplatser, handel och service, grönområden, skolor och förskolor. Utvecklingen är fortfarande i ett tidigt skede där vi för närvarande deltar i utformningen av detaljplaner.

Lunds nya spårväg har en av sina stationer vid Ideontorget. Här planerar vi att bygga kontorshuset Zenit om 15 000 m<sup>2</sup>, som ska bli Ideon nya mittpunkt och ikonbyggnad med såväl kontor som ett serviceutbud riktat till spårvägens resenärer och våra hyresgäster i området. På Ideon planerar vi också att fortsätta omvandlingen av fastigheterna kring vattentornet till multi-tenant-hus. Genom att göra dessa fastigheter till en enhet, bland annat med gemensamma restauranger, service och parkeringar, skapar vi möjligheter för fler hyresgäster i denna expansiva del av Lund. Vi arbetar också med projektering av en omvandling av Beta 1–3 där merparten av de befintliga hyresgästerna nu flyttat till andra lokaler på Ideon.

Science Village är en ny stadsdel som växer fram mellan forskningsanläggningarna MaxIV och ESS i nordöstra Lund. Här kommer att finnas universitets- och högskolefilialer, gästbostäder, forskningsinstitut, service och restauranger. Här utvecklar vi i ett första steg projektet Space med plats för innovativa företag, alldeles intill spårväghållplatsen och det nya torget.

## Nils Johansson

Ansvarig Facility & Warehouse  
BioInvent International

Ideon  
Lund

3 000 m<sup>2</sup>  
kontor/labbar



# BioInvent stärker immunförsvaret

BioInvent är ett bioteknikföretag specialiserat på att utveckla immunonkologiska läkemedel. Dessa läkemedel aktiverar viktiga celler i immunförsvaret, framförallt så kallade T-celler, och stimulerar dem att angripa tumörceller. Immunonkologiska läkemedel är ett av 2000-talets stora medicinska genombrott och har bidragit till att fler cancerpatienter kan övervinna sin sjukdom.

Ända sedan starten i slutet på 1980-talet har BioInvent suttit i sina nuvarande lokaler på Ideon i Lund. Lokalen är på cirka 4 000 m<sup>2</sup> och rymmer bland annat laboratorier och tillverkning. Här arbetar BioInvents cirka 70 medarbetare, varav många högtbildade, med allt från forskning och utveckling till produktion i stor skala. Vi möter Nils Johansson som är ansvarig för Facility & Warehouse.

### Samma lokaler i 30 år

– Med över 30 år i samma lokaler så får jag väl säga att vi hamnat rätt. Ideons geografiska placering ger god tillgång till kompetens. Närheten till universitetet och till andra forskningsintensiva företag ger oss en utmärkt plattform att verka utifrån. Vi uppskattar också servicen på området, och det tillgängliga läget som nyligen har blivit ännu bättre tack vare den nya spårvägen.

### Flexibilitet ett måste

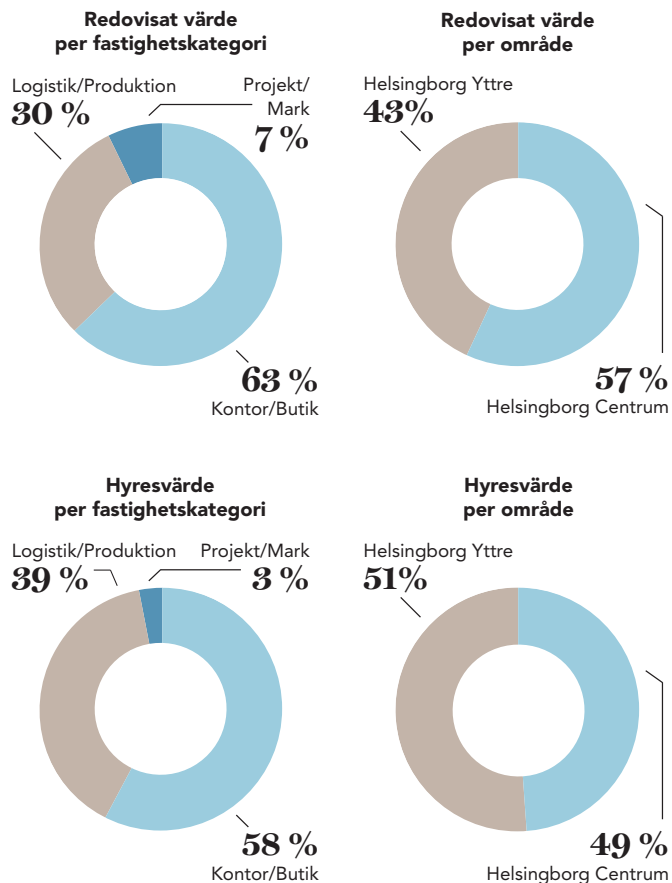
BioInvent verkar i en snabbväxande bransch, vilket innebär att man inte kan prognosticera så långt in i framtiden. Detta medför ett behov av att snabbt kunna anpassa och förändra lokalerna, och på ett sätt som inte stör pågående verksamhet.

– Eftersom vår bransch är i ständig förändring är vi beroende av en lyhörd och flexibel hyresvärd som är beredd att stötta oss kring våra lokalbehov. Som ansvarig för Facility & Warehouse har jag tätt samarbete med Wihlborgs, med allt från fastighetsvärdar till förvaltare. Samarbetet är mycket gott och vi uppskattar att Wihlborgs finns där för oss och möjliggör snabba anpassningar. Vi fortsätter att satsa stort på att hitta fler behandlingsalternativ inom immunonkologi, så att fler patienter kan behandlas, och självfallet kommer Ideon att vara platsen för detta, avslutar Nils Johansson.

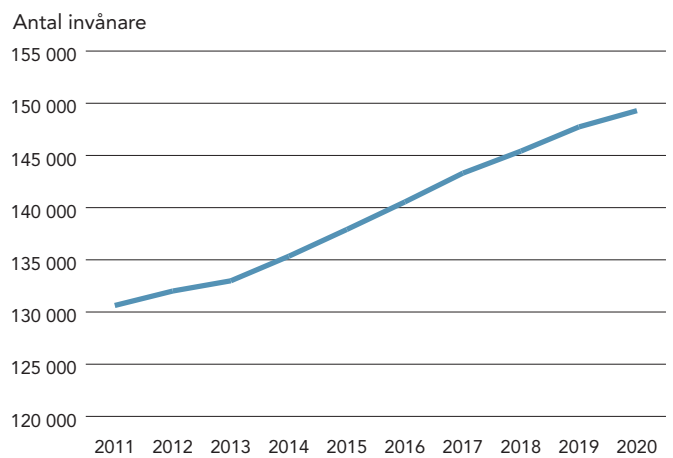


# Wihlborgs i Helsingborg

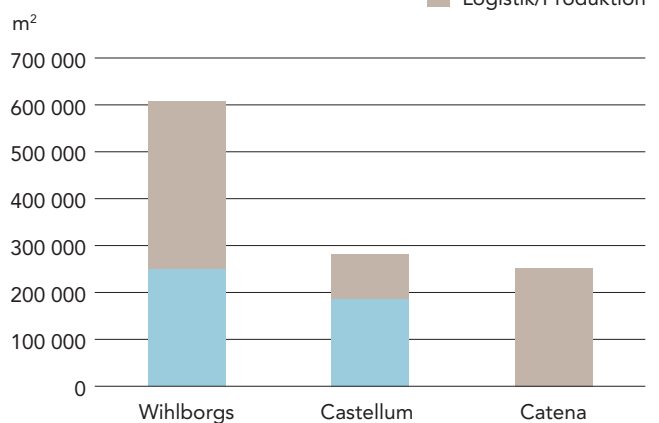
Fastigheter: 105 st  
 Fastighetsvärde: 10 700 Mkr  
 Hyresvärde: 800 Mkr  
 Uthyrningsbar yta: 619 000 m<sup>2</sup>



## Befolkningsutveckling i Helsingborg



## Fastighetsägare Helsingborg 31 december 2020

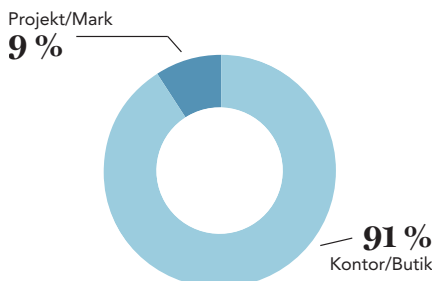


## Helsingborgs Centrum

### 178 000 m<sup>2</sup>

Fastigheter: 20 st  
Hyresvärde: 406 Mkr

#### Redovisat värde per fastighetskategori



## Hamnstad med goda förbindelser

När du står vid hamnkanten i Helsingborg och blickar ut över havet ser du Helsingörs siluett bara 3 750 meter bort. Öresunds smalaste passage har i över tusen år varit en bärande anledning till att Helsingborg blomstrat som handelsplats. Redan på 1400-talet etablerades en färjelinje, som ett sätt att binda samman de då danska territorierna Skåne och Själland. Färjorna avgår numera var tjugonde minut, och även om det numera löper en landsgräns mellan de två städerna är Helsingborg och Helsingör för evigt sammanflätade av historien.

Sjöfarten har alltid varit en del av redarstaden Helsingborg. Här ligger Sveriges näst största containerhamn, som är ett naturligt logistiknav för bland annat stora volymer frukt och grönt som anländer på båt för vidare transport in i landet. Runt Helsingborg korsas Europavägarna E4 och E6, vilket ytterligare stärker stadens attraktionskraft för de många logistikaktörer och e-handelsföretag som lockas av det strategiska läget och en hög tillgänglighet. I regionen finns också en flygplats, Ängelholm Helsingborg Airport, som sedan 2020 samägs av Helsingborg och sex andra nordvästskånska kommuner. Som ett led i att förbättra kommunikationerna norrut byggs just nu dubbelspår på järnvägen mellan Helsingborg och Ängelholm.

För 20 år sedan etablerades Campus Helsingborg som en del av Lunds universitet. Här utbildas varje år cirka 4 000 studenter, vilket har blåst nytt liv i det gamla Tretornkvarteret (Hermes 10) söder om Helsingborg C.

## Marknadsförutsättningar

Helsingborg är med sina cirka 145 000 invånare Sveriges åttonde största kommun. Staden är attraktiv och växer stadigt, fram till år 2035 med ytterligare cirka 40 000 invånare. Eftersom tillväxten framför allt beräknas bestå av yngre och välutbildade personer, genom inflyttning i kombination med verksamheten på Campus Helsingborg, är det troligt att utbildningsnivån i staden långsiktigt kommer att höjas, vilket är gynnsamt för kompetensförsörjningen. Idag har Helsingborg en befolkning där cirka 24 procent har minst en treårig eftergymnasial utbildning, vilket kan jämföras med riksnittet på 28 procent.

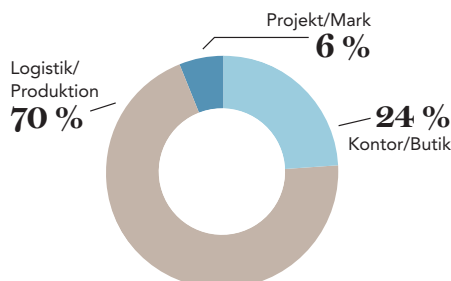
Under 2020 antogs ett nytt näringslivsprogram där man slår

## Helsingborg Yttre

### 440 000 m<sup>2</sup>

Fastigheter: 85 st  
Hyresvärde: 423 Mkr

#### Redovisat värde per fastighetskategori



fast att Helsingborg ska vara en av Europas mest innovativa städer. Inriktningen innebär en förstärkt satsning på företagande och innovation, där ett redan gott företagsklimat ska bli ännu bättre. Att staden redan ligger i framkant bekräftades genom att Helsingborg kom på andra plats i European Capital of Innovation Awards 2020. Priset delas ut av EU-kommissionen till den europeiska stad som bäst kan visa sin förmåga att utnyttja innovation för att förbättra invånarnas livskvalitet.

Ett exempel på hur Helsingborg fortsätter att arbeta för att stärka innovationsklimatet är satsningen på stadsmässan H22, som verkar för högre livskvalitet i en smartare och mer hållbar stad. Även den nya techhubben Hetch i Prisma, där Wihlborgs är en av grundarna, stöts av Helsingborgs stad.

Näringslivet i Helsingborg har en hög andel logistik och handel, dessa branscher sysselsätter cirka 25 procent av den tillgängliga arbetskraften. Helsingborg gynnas av att arbetstillfällena fördelas över ett större antal mellanstora och små företag, vilket sprider riskerna över flera branscher och segment.

Arbetslösheten i Helsingborg stiger, liksom i många av Skånes kommuner. I december 2020 var 12,2 procent av befolkningen arbetslös, vilket kan jämföras med Skånes snitt på 10,9 procent.

## Engagemang för utveckling

H22 är en internationell stadsmässa där innovation ska ge högre livskvalitet i en smartare och mer hållbar stad. Wihlborgs är partner till H22 och kommer tillsammans med några andra aktörer att utveckla ett koncept där unga får möjligheten att utveckla sin eller någon annans idé till ett affärskoncept, med stöd och vägledning från techhubben Hetch och övriga aktörer i projektet. Sysselsättningsfrågan är central för städers utveckling och genom projektet vill ge fler ungdomar förutsättningar att lyckas.

Helsingborg har höga ambitioner inom omställningen till ett klimatvänligt samhälle. Ett initiativ som drogs igång 2020 var satsningen på att plantera 8 000 träd, för att förbättra klimatet och luften genom att använda träd som naturliga reningsverk. Wihlborgs deltar genom att plantera ett träd per anställd i Helsingborg, totalt 32 träd. Inom miljöområdet är vi även medlem i Klimatdialogen, som syftar till att ta fram planer för

hur man arbetar med klimat- och miljöfrågor kopplat till energi.

Helsingborg Citysamverkan är en sammanslutning av handlare, fastighetsägare och Helsingborgs stad som arbetar för att stärka attraktiviteten i stadskärnan. Wihlborgs deltar i arbetet med att utveckla handel och näringsliv för att på så sätt skapa ett levande centrum eftersom vi har många fastigheter i de centrala delarna av staden.

Drivkraft Helsingborg är ideell förening som stöttar elever genom mentorskap och läxhjälp. Vi stödjer sedan flera år deras arbete med att ge alla unga samma möjligheter att klara skolarbetet, oavsett hemförhållanden och förutsättningar.

Att bidra till den lokala idrotten är också en viktig del i vårt samhällsengagemang. Sedan 2019 är vi med och stöttar Helsingborgs IF:s satsning på dam- och flickfotboll, som syftar till att öka jämställdheten inom fotbollen och att män och kvinnor ska kunna idrotta på samma villkor.

## Kunder och affärer

Wihlborgs har en blandning av både fastighets- och kundtyper med såväl tjänsteföretag som bolag inom logistik och produktion. I centrum är det främst kontorsfastigheter medan Helsingborg yttre med Berga och de södra delarna har fokus på logistik och produktion men även en viss del kontorsfastigheter.

Bland våra största hyresgäster finns Helsingborgs stad, Lunds universitets Campus Helsingborg, IKEA, WSP, Capgemini, Nowaste logistics, Mestergruppen Logistik och Yves Rocher. Men här finns också företag som Tyréns, Sweco, Mindpark, Victoria Soap, MilDef, coworkingföretaget Genetor och flera gymnasieskolor.

Under året har stort fokus legat på att fortsätta vår täta kunddialog där vi strävar efter att kontinuerligt fånga upp nya eller förändrade behov. I allt vi gör är medarbetarna vår viktigaste tillgång och både under det gångna året och framåt investerar vi i satsningar för att skapa välutbildade och motiverade medarbetare som kan vårda kundrelationerna. I vårt fortsatta arbete är årets kundundersökning en viktig nyckel till insikter om kundernas behov och förväntningar på oss. Läs mer om kundundersökningen på sid 34.

## Helsingborgs Centrum

I slutet av 2020 påbörjades inflyttningen i Wihlborgs nybyggda kontorshus Prisma (Ursula 1). Prisma är det första kontorshuset som färdigställs i den nya stadsdelen Oceanhamnen och



Vision för området söder om Helsingborg C som visar hur vi kan skapa nya kontor och bostäder där det idag är färje- och spårömråden.

byggnadens spektakulära arkitektur gör den till Helsingborgs nya landmärke. Bland de första hyresgästerna att flytta in var techhubben Hetch och Assistansbolaget Försäkring, KPMG och EY. Under 2020 har avtal också tecknats med advokatbyrå WSA och Atkins som flyttar in sommaren 2021. Atkins har varit hyresgäster hos oss under många år och under den tiden vuxit från 2 till 80 anställda.

Vintern 2020/21 färdigställdes andra etappen av ombyggnaden av Helsingborg C (Terminalen 1), med bland annat ny fasad och ny entré, nytt restaurangtorg och en förbättrad miljö i resecentrat. Helsingborg C får också en ny, kreativ miljö i form av Genetors coworkingspace med 1 800 m<sup>2</sup> eventytor, konferensrum och arbetsplatser som öppnar under 2021. Folk tandvården Skåne utökar också sin klinik i byggnaden till drygt 2 000 m<sup>2</sup>.

## Helsingborg Yttre

På Berga har vi uppfört en ny anläggning till MilDef, en befintlig hyresgäst som utvecklar datorer och elektronik för försvarstillämpningar. Den nya anläggningen på Musköten 20 omfattar 4 400 m<sup>2</sup> kontors-, produktions- och laboratorielokaler och är certifierad enligt Miljöbyggnad Guld. I början av året öppnade vi Berga kontorshotell – ett möblerat livsstilskontor med möjlighet till egna rum eller platser i öppet kontorslandskap.

Under året har vi tecknat avtal med Lucu Food som sommaren 2021 öppnar en matbutik på 3 000 m<sup>2</sup> i Gymnasten 4 vid Landskronavägen. Lucu Food finns sedan tidigare i Malmö och sortimentet är hämtat från matkulturer runt om i världen.

På Ättekulla har vi tecknat avtal med Medea AB om 4 000 m<sup>2</sup> i Bunkagården Västra 8. Medea är en snabbt växande leverantör av produkter, tjänster och lagerhållning av krisprodukter och medicinsk skyddsutrustning med huvudkontor och huvudlager i Helsingborg.

## Framtida utveckling

Wihlborgs är aktiv i stadsutvecklingsprojektet H+, Helsingborgs största stadsutvecklingsprojekt i modern tid. De gamla hamn- och industriområdena Universitetsområdet, Oceanhamnen, Husarområdet och Gåsebäck ska omvandlas till moderna och levande stadsdelar med plats för arbete, boende, handel och rekreation. Bygget av Prisma i Oceanhamnen är en del i detta.

I anslutning till Helsingborgs tingsrätt i centrala Helsingborg har vi möjlighet att bygga ytterligare 9 500 m<sup>2</sup> kontor på Polisen 7. På andra sidan järnvägsspåret finns fortsatta utvecklingsmöjligheter på Hermes 10 där bland annat Lunds universitets Campus Helsingborg finns. Inom logistiksegmentet har vi möjlighet att utveckla ytterligare logistikytor i både befintliga och nya byggnader på bland annat Plåtförädlingen 15 i södra Helsingborg och Grusplanen 1 och 2 på Väla Södra i norra Helsingborg.

En viktig del i Helsingborgs framtida utveckling är en fast förbindelse mellan Helsingborg och Helsingör. I slutet av 2020 presenterade Helsingborgs stad och Wihlborgs ett gemensamt förslag om framtida utveckling för området runt Helsingborg C som visar hur man kan underlätta för en framtida fast förbindelse mellan Helsingborg och Helsingör och samtidigt skapa en attraktiv stadsdel med nya kontor, bostäder och en hållbar livsmiljö. Det som idag är färje- och spårömråden kan bebyggas med tusentals nya bostäder och arbetsplatser där den nya stadsdelen knyter samman Söder med Oceanhamnen och skapar en sammanhängande stad.

## Catharina Freij

Key Account Brands  
Victoria Soap

Berga  
Helsingborg

5 100 m<sup>2</sup>  
produktion/  
kontor/lager



# Victoria Soap ger världen hållbar tvål

Victoria Soap i Helsingborg har tillverkat tvål enligt sina traditionella recept ända sedan 1905. Klassiska, hårda tvålar och numera även schampo i fast form. Hur kan det komma sig att denna hundraåring nu är hetare än någonsin? Svaret ligger i ökad medvetenhet kring hållbarhet och att vi nu alla har lärt oss att tvätta händerna på riktigt.

De senaste decennierna har flytande tvål vuxit fram som den vanligaste tvålarten. Praktisk och hygienisk, men faktum är att själva produkten mestadels består av vatten och plastförpackningen med pump kan stå för uppemot 60 procent av priset. När hållbarheten kommer allt mer i fokus väljer allt fler konsumenter fast tvål.

– Intresset för våra produkter har ökat kraftigt de senaste åren. Fast tvål kräver mindre förpackningsmaterial och är lättare att frakta, och ger därmed en mindre miljöpåverkan. Dessutom tycker många att det känns lyxigt med en fast tvål, som kan komma i en mängd olika former, färger och dofter. Våra kunder berättar att de uppskattar känslan hos våra tvålar, säger Catharina Freij, Key Account Brands på Victoria Soap.

### Hyresgäster sedan 40 år

Victoria Soap har varit i familjen Freijs ägo sedan 1980, när Jonny Freij som då var teknisk chef köpte ut företaget från Unilever-koncernen. Jonny såg en stor potential och började tidigt planera för expansion.

– Victoria flyttade in i en lokal på 900 m<sup>2</sup> på Florettgatan på Berga. Efter ett par år köpte Wihlborgs fastigheten, och sedan dess har vi vuxit tillsammans. Först expanderade vi på Florett-

gatan, men när möjligheterna tog slut på denna adress flyttade vi till en näraliggande Wihlborgsfastighet på Muskötgatan år 2010. Då öppnade vi Europas modernaste tvålfabrik på cirka 5 400 m<sup>2</sup>, som Wihlborgs anpassat helt till våra behov, säger Catharina Freij.

### Expansionen fortsätter

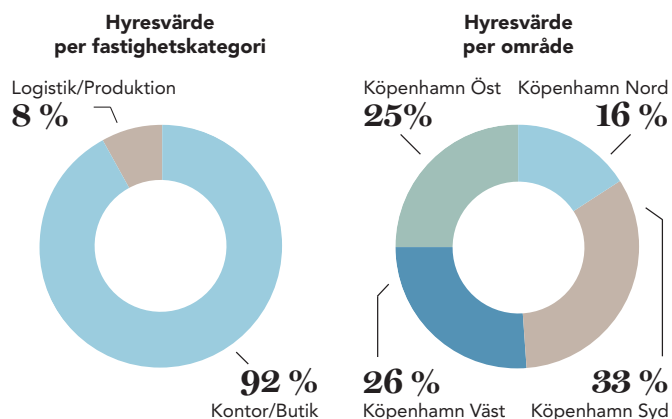
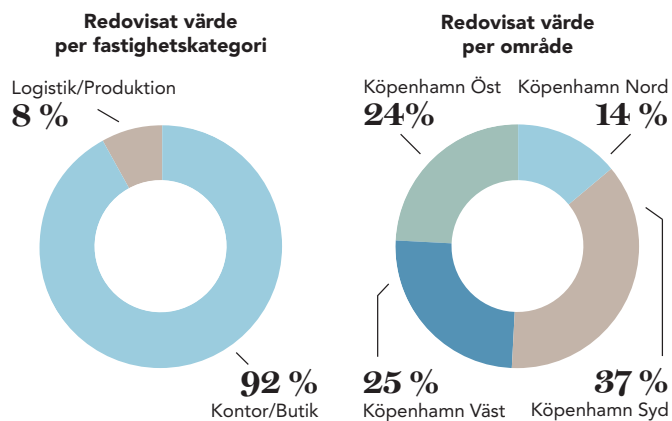
Idag har Victoria Soap 12 produktionslinjer och 57 anställda. Familjeföretaget drivs numera av syskonen Andreas, Marie-Louise och Catharina, med pappa Jonny som senior rådgivare. Produkter under eget varumärke återfinns såväl i butik som webbhandel, men Victoria producerar även mycket som säljs under andra varumärken, så kallad private label. Oavsett målgrupp är hållbarhetsmedvetenheten här för att stanna, och därmed även intresset för fast tvål.

– Efter 10 år i denna lokal behöver vi åter expandera. Vi har för tillfället en dialog med Wihlborgs där vi utvärderar ett par olika alternativ. Efter snart 40 år som expansiva hyresgäster hos Wihlborgs vet vi att de har kunskapen och flexibiliteten för att hitta bästa lösningen på våra lokalbehov, avslutar Catharina Freij.

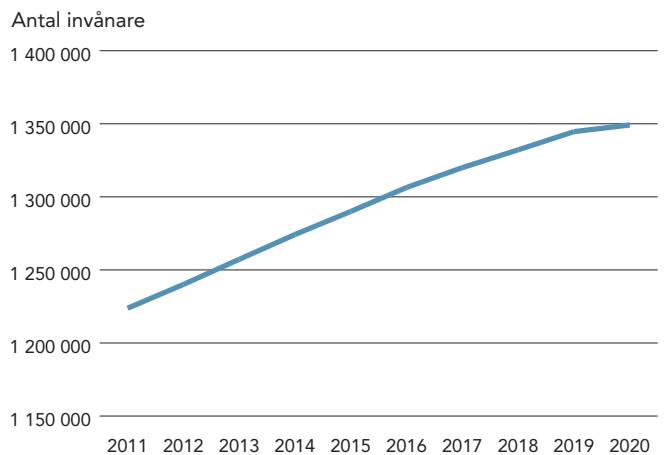


# Wihlborgs i Köpenhamn

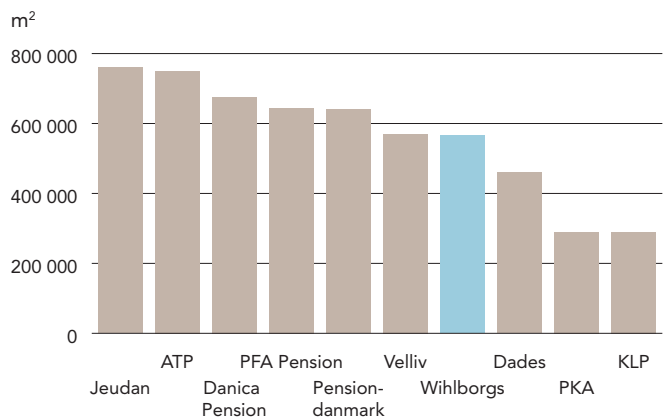
Fastigheter: 57 st  
 Fastighetsvärde: 8 100 Mkr  
 Hyresvärde: 700 Mkr  
 Uthyrningsbar yta: 626 000 m<sup>2</sup>



## Befolkningsutveckling i huvudsadsområdet\*



## Fastighetsägare kontor, Köpenhamn (huvudsadsområdet\*) 31 december 2020



\* I huvudsadsområdet ingår Köpenhamn, Frederiksberg, Dragør, Tårnby, Albertslund, Ballerup, Brøndby, Gentofte, Gladsaxe, Glostrup, Herlev, Hvidovre, Høje-Taastrup, Ishøj, Lyngby-Taarbæk, Rødovre och Vallensbæk.

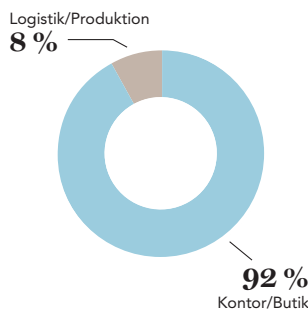


## Köpenhamn Nord

### 89 000 m<sup>2</sup>

Fastigheter: 10 st  
Hyresvärde: 111 Mkr

Redovisat värde per fastighetskategori

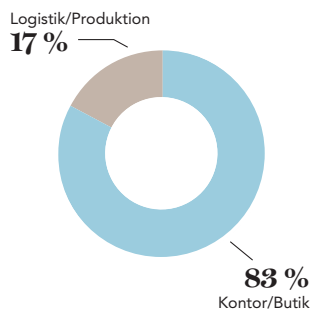


## Köpenhamn Syd

### 237 000 m<sup>2</sup>

Fastigheter: 15 st  
Hyresvärde: 227 Mkr

Redovisat värde per fastighetskategori

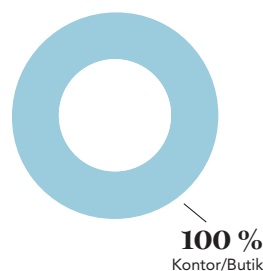


## Köpenhamn Väst

### 116 000 m<sup>2</sup>

Fastigheter: 10 st  
Hyresvärde: 178 Mkr

Redovisat värde per fastighetskategori

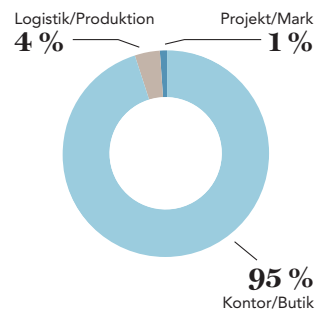


## Köpenhamn Öst

### 184 000 m<sup>2</sup>

Fastigheter: 22 st  
Hyresvärde: 167 Mkr

Redovisat värde per fastighetskategori



## Den hållbara affärsstaden

Köpenhamn är mittpunkten i den dynamiska Öresundsregionen. En gammal stad med traditioner ända sedan 1100-talet, men helt i sin tid som en hållbar och attraktiv plats att leva och göra affärer i. Köpenhamn är en stad med hög livskvalitet och mycket danskt hygge, där livet är lite enklare. Exempelvis är Danmark det land i Europa där det är enklast att göra affärer, allt enligt Världsbankens rapport Doing Business 2020.

I Köpenhamn är det lätt att ta sig fram. Kollektivtrafiken är modern med ett effektivt lokalt nätverk av Metro, bussar och pendeltåg. De kommande åren bygger staden ut kollektivtrafiken till kranskommunerna med den så kallade Letbanen, som kommer att invigas 2025. Men kollektivtrafiken i all ära, det Köpenhamnarna älskar framför alla andra transportmedel är sina cyklar och Köpenhamn är en av världens mest cykelvänliga städer.

Hållbarhet står högt på Köpenhamns agenda. Bland annat arbetar man med målet att bli koldioxidneutrala till 2025, med bibehållen tillväxt. För att nå målet pågår ett antal projekt inom energiproduktion, energikonsumtion, grön mobilitet och stadens administration.

## Marknadsförutsättningar

I och runt Köpenhamn bor nästan en fjärdedel av Danmarks totala befolkning på 6 miljoner människor och antalet invånare, ökar stadigt. De som flyttar in till Köpenhamn är som i många andra storstadsområden unga och välutbildade, och de som vill höja kunskapsnivån ytterligare saknar inte möjligheter.

Köpenhamns universitet grundades redan 1487, har 38 000 studenter och räknas som ett av Nordens främsta. I Lyngby, norr om Köpenhamn, ligger Danmarks tekniska universitet (DTU) med 13 000 studenter som är Danmarks högst internationellt rankade utbildningsinstitution. Trenden att många unga föredrar att stanna i storstadsregionen även efter utbildningens slut, väntas bidra till fortsatt god kompetensförsörjning i Köpenhamn. Tillgången på kompetens gör Köpenhamn attraktivt för kunskapsintensiva branscher som life science, IT och telekom.

Infrastrukturen i och runt Köpenhamn är god. Copenhagen Airport är Nordens största flygplats som, efter pågående

utbyggnad, är dimensionerad att ta emot 40 miljoner resenärer varje år. Många av Köpenhamns företag är belägna i Köpenhamns ytterområden, där Wihlborgs har en stor del av fastighetsbeståndet, och här kommer den pågående utbyggnaden av Letbanen att effektivt öka tillgängligheten för både medarbetare och kunder.

Köpenhamn delar de utmaningar som kännetecknar många andra storstadsregioner i form av sociala skillnader mellan de olika stadsdelarna. Arbetslösheten i socialt utsatta områden är högre än i andra stadsdelar, vilket visar på behovet av satsningar. Totalt sett hade Huvudstadsregionen en arbetslöshet på 4,9 procent i september 2020, vilket var något högre än snittet för hela Danmark.

## Engagemang för utveckling

Vi strävar ständigt efter att utveckla vår affär och vår verksamhet. Det gör vi både genom eget utvecklingsarbete och genom att engagera oss i olika samarbeten. Under 2020 har vi blivit medlem i tre nya organisationer; Proptech Denmark, Green Building Council Denmark och Byggesocietetet.

Green Building Council Denmark (GBC) är en medlemsorganisation som arbetar för att främja hållbarhet i bygg- och fastighetsbranschen. På Wihlborgs strävar vi hela tiden efter att minska våra koldioxidutsläpp och vi har fokus på hållbarhet även i byggprojekt. Med medlemskapet i GBC säkerställer vi att vi utmanar och utvecklar vår verksamhet på ett hållbart sätt och bidrar till ökat hållbarhetsfokus i fastighetsbranschen.

Digitalisering och ny teknologi är en central del i framtidens fastighetsbransch och kan hjälpa oss att bli mer hållbara och utveckla ännu bättre service till våra hyresgäster. Genom att bli en del av PropTech Denmark vill vi bidra till den digitala och gröna omställningen av fastighetsbranschen.

Vi engagerar oss i det lokala föreningslivet genom sponsring och genom samarbete med kommuner, jobbcentra och lokala skolor kring att skapa möjligheter till arbete och utbildning.

Vi har samarbete med flera lokala jobbcentra kring praktikplatser, och vi har flera som är anställda i exempelvis flexjobb. Vi är också engagerade i relevanta yrkesutbildningar via samarbetet med yrkesskolan Next och hade 2020 fyra lärlingar anställda.

Bland våra samhällsengagemang kan nämnas Mindsteps,

som är ett träningscenter för barn och unga med hjärnsador. Läs mer om Mindsteps på nästa sida.

Wihlborgs är medlem i Team Ballerup, som är en förening som syftar till att stötta utveckling av idrottstalanger i Ballerup, där Wihlborgs är en stor fastighetsägare. Vi är också en del av Team Herlev som arbetar på liknande sätt men också har ett företagsnätverk som arbetar med att profilera näringslivet i det lokala samhället i Herlev.

Ett annat projekt där vi bidrar är CPH-Business, ett initiativ inom Copenhagen Business Academy, där vi tidigare har arrangerat en case-tävling som syftar till att lyfta fram och stärka innovationskraften hos studenter. Vi har fortsatt ett givande samarbete med CPH-Business och 2020 deltog vi i undervisningen, bland annat genom en digital föreläsning om uthyrning, strategi och Wihlborgs kunder.

## Kunder och affärer

Wihlborgs fastighetsbestånd i Köpenhamn består till största delen av kontorsfastigheter. Flertalet av fastigheterna ligger på kommunikationsnära lägen i områden som Herlev, Ballerup, Høje-Taastrup, Glostrup och Brøndby i utkanten av Köpenhamn. Dessa kommuner är bland de mest expansiva i Danmark och här sker en stor ökning av antalet arbetsplatser tack vare områdenas lättillgängliga lägen.

Några av våra största kunder är statliga danska byggnadsstyrelsen, Danske Bank, Hørsholms kommun, ATP, HP, Pfizer, Mercedes och ABB. Bland hyresgästerna finns också T-Systems, Express Bank, Source Logistics och GSV materieludlejning A/S.

En del i Wihlborgs unika erbjudande i Danmark är servicekonceptet All-in-one med lunchrestauranger, konferensservice och reception, allt bemannat med Wihlborgs egen personal. Konceptet har fem huvudteman: tillgänglighet, upplevelse, bekvämlighet, miljövänliga lösningar och kvartersutveckling. Vi jobbar kontinuerligt med utvecklingen av konceptet och detta arbete fortsätter även 2021. Under 2020 har mycket av arbetet påverkats av coronapandemin där våra restauranger flera gånger fått förändra sin verksamhet utifrån nya restriktioner, exempelvis genom krav på munskydd för gäster och personal eller genom att endast servera take-away.

Relationerna med hyresgästerna är en av Wihlborgs starka egenskaper och konkurrensfördelar. Under 2021 kommer vi att fortsätta att motivera och utbilda medarbetarna, så att de varje dag kan möta hyresgästerna med både ett leende och en

lösning på deras behov. Under 2020 gjorde vi även i Köpenhamn en kundundersökning som belyser kundernas behov och förväntningar på oss. Resultaten från denna använder vi som underlag när vi fortsätter utveckla vår verksamhet. Läs mer om undersökningen på sid 34.

Under året har Wihlborgs köpt två fastigheter i Danmark. Banemarksvej 50 är en fastighet i Brøndby som omfattar 19 500 m<sup>2</sup> uthyrningsbar yta. Fastigheten förvärvades i början av året med en uthyrningsgrad på 83 procent, med Milestone System A/S som största hyresgäst på 12 200 m<sup>2</sup>.

Under hösten köpte vi Baldersbuen 5 i Hedehusene – en fastighet om 55 000 m<sup>2</sup> markareal med en uthyrningsbar yta om 6 300 m<sup>2</sup>. Baldersbuen 5 ligger mellan Taastrup och Roskilde och har ett gott logistikläge. Fastigheten är fullt uthyrd till materialuthyrningsföretaget GSV som tecknat ett nytt 10-årigt hyresavtal.

Vi har gjort flera större uthyrningar under året, trots pandemin. Ett exempel är det tioåriga hyresavtalet med Saint Gobain om 7 700 m<sup>2</sup> lager och kontor på Abildager 16 i Brøndby.

I november tecknade vi avtal med Danbred som flyttar in i vår nyrenoverade fastighet Borupvang 5D under 2021. Vi har också ingått avtal med Epos som flyttar in på 3 100 m<sup>2</sup> i Industriparken 29 i Ballerup, en av våra mest moderna fastigheter. Utöver dessa har vi tecknat avtal med Husqvarna, Sedgwick Leif Hansen, Pascal, Capmon, Forsvaret, NTI och Four Dimensions.

## Framtida utveckling

Wihlborgs arbetar med stads- och kvartersutveckling på flera platser i Danmark. Arbetet har kommit längst i Ballerup och Herlev där detaljerade planer kommer att presenteras under mitten av 2021. I Ballerup väntas befintligt kontorsbestånd utvecklas med 23 000 m<sup>2</sup> bostadsbyggrätter, och i Herlev med 25 000 m<sup>2</sup>, varav en del skapas i befintliga kontorsbyggnader. Utvecklingsarbetet är fokuserat på att renovera och revitalisera äldre kontorsbyggnader och tillföra nya funktioner för att skapa mer liv och trygghet.

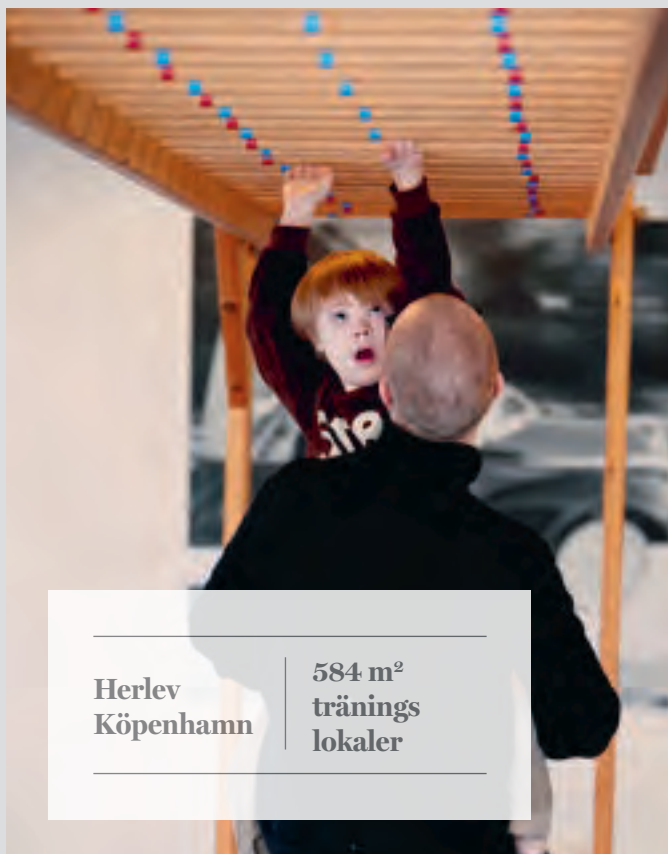
I de nya stadsdelar som växer i Köpenhamn vill staden skapa levande miljöer där man blandar bostäder med kontor, service och gröna miljöer. Boliglaboratoriet är ett initiativ av Realdania och Statens Kunstfond i Danmark som vill undersöka hur man kan bygga för att svara mot klimatutmaningar och förändrade boendemönster. Medan övriga aktörer har bostadsbyggandet i fokus, har Wihlborgs näringslivets behov som utgångspunkt.

Inom ramarna för Boliglaboratoriet har vi utarbetat projektet Symbiosehusene, som är ett skarpt förslag på hur man kan blanda boende och företagande i Herlev och därmed bidra till samhällsutvecklingen. Symbiosehusene visar hur man kan skapa ny bostadsbebyggelse i anslutning till existerande företagsfastigheter med fokus på hållbarhet och gemenskap. Genom att bygga bostäder ovanpå existerande kommersiella fastigheter utnyttjas resurser bättre och företag och boende kan leva i symbios. Nya gröna satsningar stöttar symbiosen som innehåller både fysiska funktioner, cirkulära system för resursutnyttjande och sociala funktioner. Det är våra fastigheter på Hørkær i Herlev som omfattas av projektet, men idén bakom Symbiosehusene kan överföras till fler fastighetsområden framöver.

Bland 150 inlämnade förslag till Statens Kunstfond och Realdania blev Symbiosehusene ett av sju utvalda projekt som kan komma att realiseras.



I Symbiosehusene i Herlev är tanken att företag och boende ska leva i en form av symbios där man skapa ett område som lever dygnet runt.



Herlev  
Köpenhamn

584 m<sup>2</sup>  
tränings  
lokaler



# Mindsteps är övertygade om att alla kan

Mindsteps är en ideell förening som stöttar barn och unga med särskilda behov, med särskilt fokus på barn med hjärnskador. Verksamheten startade 2009 som ett alternativ för de föräldrar som vill träna sina barn hemma, vilket tidigare inte varit möjligt i Danmark. Mindsteps arbetar utifrån utgångspunkten att alla kan, och hjälper därför barnen med att utveckla deras fysiska och kognitiva förmågor.

Grundtanken med Mindsteps är att utgå från barnens behov. Att det är verksamheten som ska anpassa sig efter barnen och inte tvärtom. Som ett alternativ till den träning som sker inom ramen för offentlig verksamhet driver Mindsteps en privat träningsanläggning i Herlev, Köpenhamn. Hit kommer barnen och deras familjer för att träna och för att mötas. Nina Refffstrup sitter i styrelsen för Mindsteps:

## För barn med särskilda behov

– Barnen kommer till oss med en tränare och en förälder, vilket gör att vi behöver gott om plats då vi för närvarande har cirka 25 barn anslutna till verksamheten. Som ideell förening har vi inte möjlighet att själva bekosta en sådan lokal, men här kommer Wihlborgs in i bilden. De upplåter denna stora lokal med plats för att utföra olika träningsprogram. Här kan man välja mellan stora öppna ytor eller mindre enskilda rum, allt beroende på barnets individuella förutsättningar.

## Skapar ökad livskvalitet

Barn med särskilda behov blir ofta isolerade, särskilt om de hemmatränas. Men hos Mindsteps finns ett socialt sammanhang där man kan möta familjer i liknande situationer. Ibland följer även barnens syskon med, vilket gör att man kan vara en del i varandras vardag.

Mindsteps drivs av föreningens styrelse, bestående av föräldrar till barnen som tränar där. Föreningen har ingen anställd personal utan familjerna betalar en månadsavgift och sedan kan barn och föräldrar komma dit och träna när de vill under alla dygnets timmar, alla dagar i veckan.

– Vi uppskattar verkligen samarbetet med Wihlborgs. Det gör det möjligt för många barn med särskilda behov att få tillgång till en träningsanläggning som hjälper dem till ökad självständighet och ökad livskvalitet. Vi upplever att Wihlborgs är entusiastiska i ord och handling, och allt praktiskt avhandlas i en positiv anda. Många i samhället tycker att vi är lite annorlunda, men samarbetet med Wihlborgs kännetecknas av engagemang och respekt, avslutar Nina Refffstrup.

# Projekt och utveckling

---

Få saker är mer spännande än att vara med och utforma framtidens städer. Att skapa hållbara, flexibla miljöer, som över tid kan anpassas efter företagens och människornas skiftande behov. Stads- och kvartersutveckling är en väsentlig del i Wihlborgs bidrag till de samhällen där vi verkar, och ett område som har stor inverkan på människors vardag.



Projektutveckling är en viktig del i Wihlborgs affärsmodell och ett av flera sätt för oss att fortsätta växa och skapa nya värden. Vi arbetar kontinuerligt med att identifiera möjligheter till nya lönsamma projekt som bidrar till vår fortsatta tillväxt. Detta gör vi både i ett kortare perspektiv, ofta i direkt samarbete med kunder som har behov av nya lokaler, men också i ett längre perspektiv för att kunna tillgodose marknadens framtida behov. I det arbetet ingår att hitta ny mark och byggrätter att förvärva och att driva detaljplaner som skapar långsiktiga värden.

För att flytta fram positionerna ytterligare har vi senaste åren förstärkt projekt- och utvecklingsteamet med nya medarbetare som primärt arbetar med tidiga skeden av utvecklingsprojekt, detaljplaner, byggrätter och markanvisningar.

I Sverige utvecklar vi företrädesvis kommersiella fastigheter men vi har också ett flertal utvecklingsprojekt som inrymmer större volymer bostadsbyggrätter och andra inslag. I Danmark har vi de senaste åren engagerat oss i kvartersutveckling som involverar en kombination av bostäder och kommersiella lokaler. Ett spännande projekt i den riktningen är Symbiosehusene i Herlev som bland annat bygger på en idé om att bostäder och verksamheter i större utsträckning kan dela på resurser. Här finns bland annat planer på att bygga bostäder ovanpå existerande kommersiella fastigheter vilket gör att företag och boende kan leva i symbios med varandra. Läs mer på sid 66.

## Färdigställda och pågående projekt

Under 2020 investerades 1 231 Mkr i om-, till- och nybyggnader. Beslutade investeringar i pågående projekt uppgick 31 december 2020 till 2 227 Mkr, varav 916 Mkr var investerade vid årsskiftet. Under året har ett tiotal projekt med en investering över 10 Mkr slutförts. De största är nybyggnationen för Mildef på Musköten 20 i Helsingborg och en ny byggnad på Forskaren 1 (Medeon Science Park) i Malmö. Se vidare sid 72–73.

Vid utgången av 2020 fanns 12 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 våra cirka 15 projektledare och specialister inom fastighetsutveckling. Förteckning över pågående projekt finns på sid 73–75.

## Engagemang och långsiktighet

Vår 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. Mot bakgrund av det är det självklart för oss att ha ett starkt hållbarhetsfokus och att prioritera hög

kvalitet i arkitektur, byggmaterial och tekniska installationer. En genomgående hög kvalitet skapar förutsättningar för effektiv förvaltning och en hälsofrämjande arbetsmiljö för människorna som ska arbeta i de byggnader och områden vi utvecklar. Vi lägger stor vikt vid att utforma byggnaderna så att de är flexibla och kan ställas om för kommande hyresgäster utan att vi behöver riva och bygga nytt.

Vårt långsiktiga perspektiv gör också vill bidra till att utveckla stadsdelar som är attraktiva och levande under dygnets alla timmar. Det gör vi genom att skapa möjligheter för restauranger, butiker och annan service att driva lönsamma verksamheter i våra områden. Vi är övertygade om att fastigheter som finns i dynamiska och levande stadsdelar är mer attraktiva och att vi därmed kan attrahera nya hyresgäster till våra hus.

## Närhet och genomförandekraft

Vår koncentrerade marknad, och det faktum att vi har vårt huvudkontor i regionen, skapar goda förutsättningar för täta dialoger med kommuner kring exempelvis marktilldelning, översiktsplaner och detaljplaner. Det gör att vi kan ha en nära relation och vara lyhörda för vad kommunerna värderar och dessutom bidra med vår kunskap och vårt engagemang i utvecklingen av attraktiva stadsmiljöer.

Vår geografiska närhet till marknaden gör också att vi tidigt kan avläsa trender och förändringar i önskemål och efterfrågan hos kunderna. Genom långsiktigt och målmedvetet arbete har vi skapat oss en kunskap kring vad våra kundgrupper ser som mest

attraktivt över tid. Vi har under lång tid förädlad och utvecklat vår fastighetsportfölj så att vi idag har 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.

## Mark för framtida utveckling

En viktig faktor för att snabbt kunna utveckla nya projekt och tillgodose befintliga och potentiella kunders behov är vår portfölj med befintliga byggrätter. Wihlborgs har en varierad och blandad portfölj av byggrätter som till stora delar är startklara, men vi undersöker också kontinuerligt möjligheter till förvärv av ytterligare mark från både kommuner och privata aktörer. När det gäller framtida utveckling fokuserar vi på exempelvis kommunikationsnoder eftersom det är ett av de viktigaste kraven från kunderna.

För kontorshus handlar det om lägen där samtliga transportslag har god tillgänglighet, inte minst kollektivtrafik, och för logistik- och produktionsbyggnader är det närhet till de stora europavägarna, broar och anslutning till färjor och järnväg som är viktiga faktorer.

Vid utgången av 2020 hade vi totalt 500 000 m<sup>2</sup> byggrätter fördelade på Malmö, Lund, Helsingborg och Köpenhamn. Se diagram nedan. Framtida utvecklingsmöjligheter i respektive stad beskrivs på sid 50–67.

## Hållbarhetsfokus i projekten

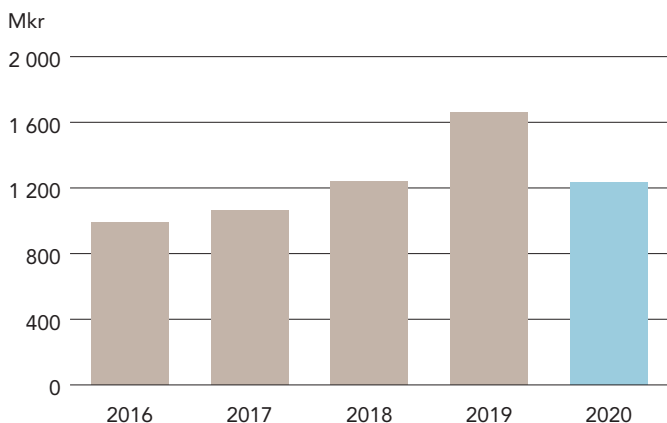
Hållbarhet är en central och självklar del i vår projektutveckling. Våra nybyggnadsprojekt certifieras enligt Miljöbyggnad Guld och den nya standarden Miljöbyggnad 3.0 ställer högre krav på att beräkna och minska klimatpåverkan. De senaste åren har vi både höjt ambitionerna och utvecklat kompetens och processer för att driva vår projektverksamhet mot ett klimatneutralt byggande. Detta är en fråga där hela bygg- och fastighetsbranschen behöver utvecklas och hitta nya metoder och material. Vi bidrar till utvecklingsarbetet genom vårt engagemang i olika forum för minskad klimatpåverkan från byggprocessen. Läs mer om detta på sid 40–43.

## Materialanvändning

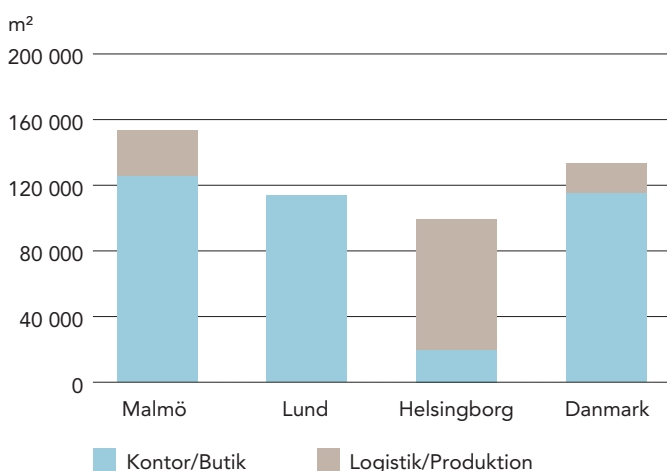
I projekten har vi fokus på materialval för minskad klimatpåverkan, återbruk av material, hantering av avfall och en lång rad andra områden som beskrivs i vårt projektanpassade miljöprogram. En fråga som aktualiserats alltmer är återbruk av material. Här har vi sett intresse från flera hyresgäster att samarbeta kring detta när vi gör ombyggnader för dem. Genom ökad medvetenhet och planering kan vi gemensamt minska behovet av nyproducerat material, vilket är positivt både ekonomiskt och ur miljösynpunkt.

Att återbruka material i husen är bra, men att återbruka hela byggnader är ännu bättre. Ett exempel på detta är den hundra år gamla, delvis k-märkta, fastigheten Raffinaderiet 3 i Lund som vi nu renoverar med stort fokus på återbruk och bevarande av de historiska materialen. Fasaderna utformas med återbrukstegel och byggnaden får dessutom tidstypiska fönster och materialval som patinerad mässing och stål. Även interiört knyter materialvalen an till fastighetens industrihistoria. Vi tillför också nya ytor och totalt skapar vi 5 800 m<sup>2</sup> miljö-

### Investeringsvolym



### Byggrätter



## Återbruk av material – exempel på insatser

Under renoveringen av Sparven 15 i Malmö samarbetar vi med golvtillverkaren Tarkett som fått i uppdrag att ta hand om de uttjänta textilmattorna. Mattorna skickas till Tarketts återvinningsfabrik och till de nya hyresgäster som väljer textilgolvs köper vi mattor som är tillverkade av det återvunna materialet. I Kalifornien 10 i Helsingborg har vi återanvänt glaspartier och dörrar i istället för att riva ut och köpa nya. På Ideon i Lund har vi i samband med flera ombyggnader i samråd med hyresgästerna återanvänt glaspartier och dörrar, tvättat textilmattor istället för att lägga nya, återanvänt belysning, undertak och ventilationsdon och behållit inredning som återmonterats, ibland efter renovering. I Lund genomför vi en omfattande renovering av Raffinaderiet 3 där vi försöker hitta ny användning för material som inte kan finnas kvar just där. Vi behöver till exempel byta ut cirka 40 fönster från 2015 på grund av säkerhetskrav från järnvägen alldeles intill. För oss är det självklart att försöka hitta en ny plats att använda dessa. Vi inventerar också de historiska äldre armaturerna i byggnaden med målet att kunna återanvända dem.

certifierade kontorsytor i en befintlig fastighet, med lika hög standard som vid nybyggnation. Det gamla tullhuset (del av Hamnen 22:188) i Nyhamnen i Malmö är ett annat exempel där vi renoverat en fastighet från 1931 för hyresgästen Altran som under året flyttat in i 930 m<sup>2</sup> kontor med nyproduktionsstandard.

### Certifiering av nya byggnader

Hälsa och arbetsmiljö blir allt viktigare för våra kunder och vi har under 2020 påbörjat arbetet med certifieringar enligt det hälsoinriktade certifieringssystemet WELL i två projekt. Ett av dem är kontorshuset Kvartetten (Pulpeten 5) i Hyllie som blir vår första hälsocertifierade byggnad genom att den, utöver Miljöbyggnad Guld, också får en WELL-certifiering. Kvartetten byggstartades i början av 2021. Ambitionen är även att Kvartetten ska bli ett Noll Co<sub>2</sub>-certifierat projekt. Intill Kvartetten planerar vi för nästa projekt, Vista (Bläckhornet 1), där vi liksom för Kvartetten satsar mot en trippelcertifiering, d v s Miljöbyggnad, Well och Noll Co<sub>2</sub>. Läs mer om miljöcertifieringar på sid 42–43.

### Säkerhet och arbetsmiljö

Säkerhet och arbetsmiljö är en viktig del i vårt hållbarhetsarbete och vi ställer höga krav på de entreprenörer vi samarbetar med. Entreprenören ansvarar för arbetsmiljö och säkerhet på bygg- och arbetsplatserna, 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 i Wihlborgs projekt. Läs mer om leverantörsrelationer på sid 35.

## Samägda projekt

### Dockan Exploatering

Dockan Exploatering är ett samägt exploateringsbolag med JM, Peab och Wihlborgs. Bolaget köpte en gång i tiden marken i Dockanområdet i Västra Hamnen i Malmö av Kockums. Sedan dess har bolaget tillsammans med delägarna utvecklat stadsdelen med kontor, bostäder och service. Stora delar av området är idag färdigbyggt men det kvarstår delar att utveckla, framför allt i de norra delarna. Under 2020 påbörjades en detaljplan om cirka 55 000 m<sup>2</sup> byggrätt som i huvudsak innehåller bostadskvarter men även en större förskola. Dockan Exploatering äger idag cirka 20 000 m<sup>2</sup> detaljplanlagda bostads- och kontorsbyggrätter och har också ytterligare mark att planlägga i framtiden.

### 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 m<sup>2</sup> BTA. Under 2020 har ytterligare en strålrörsbyggnad, MicroMAX, byggts och dessutom uppförs en forskningsbyggnad för medicinska fakulteten. Diskussioner förs kontinuerligt med Lunds universitet om ytterligare ny- och tillbyggnader.

### Hälsostaden Ängelholm AB

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

Hälsostaden har drivit arbetet med en ny detaljplan för ett nytt hälsotellet. Ängelholms kommun beslutade under året att anta planen men beslutet har blivit överklagat till Mark- och Miljödomstolen. Utslag i ärendet väntas under 2021. Ett nytt projekt har påbörjats för en ny vårdbyggnad på norra området så att de kvarvarande verksamhetslokalerna på södra sjukhusområdet ska kunna avvecklas senast under 2022. Investeringen är beräknad till 200 Mkr.

Hälsostaden fick 2020 Ängelholms kommuns nya arkitekturpris för hälsogallerian på norra sjukhusområdet. Tidigare har byggnaden också fått det nationella vårdbyggnadspriset.



Kontorshuset Prisma i Oceanhamnen är Helsingborgs nya landmärke. Huset har en takterrass med utomhusgym, arbetsplatser och plats för umgänge.

## Färdigställda projekt över 10 Mkr



### Forskaren 1 (Medeon), Malmö

**YTA:** 4 000 m<sup>2</sup>  
**OMRÅDE:** Centrum, Malmö  
**FÄRDIGSTÄLLANDE:** Kvartal 3, 2020  
**INVESTERING:** 99 Mkr

Life Science-klustret Medeon Science Park har utökats med en ny byggnad som möjliggör utveckling för befintliga hyresgäster och skapar plats för nya företag.

Största hyresgäst i den nya byggnaden är läkemedelsföretaget Galenica som startade på Medeon 1999. Även Swedencare, ett bolag inom djurhälsa, har vuxit och flyttar från kontorshotellet på Medeon till egna lokaler i den nya byggnaden.

Byggnaden är certifierad enligt Miljöbyggnad Guld och här finns laddplatser för elbilar som kan nyttjas av hyresgästerna.



### Stenåldern 7, Malmö

**YTA:** 4 400 m<sup>2</sup>  
**OMRÅDE:** Fosie, Malmö  
**FÄRDIGSTÄLLANDE:** Kvartal 4, 2020  
**INVESTERING:** 84 Mkr

I Fosie har Wihlborgs byggt en helt ny logistik- och produktionsanläggning för hyresgästen voestalpine Böhler weldCare AB som är en global leverantör av tillsatsmaterial för industriell svetsning och lödning. Byggnaden har en solcellsanläggning på taket.



### Hamnen 22:188, Malmö

**YTA:** 930 m<sup>2</sup>  
**OMRÅDE:** Nyhamnen, Malmö  
**FÄRDIGSTÄLLANDE:** Kvartal 2, 2020  
**INVESTERING:** 23 Mkr

Wihlborgs har rustat upp det gamla Tullhuset intill Magasinet i Nyhamnen för hyresgästen Altran som tecknat hyresavtal för hela huset om 930 m<sup>2</sup>. Här har vi skapat lokaler med modern standard i en anrik byggnad. Huset byggdes 1931 för Tullförvaltningens räkning och är en av områdets äldsta byggnader.



### Slagthuset 1, Malmö

**YTA:** 1 300 m<sup>2</sup>  
**OMRÅDE:** Centrum, Malmö  
**FÄRDIGSTÄLLANDE:** Kvartal 3, 2020  
**INVESTERING:** 21 Mkr

I de tre nedersta våningarna av Slagthuset högdel har vi byggt om 1 300 m<sup>2</sup> för coworkingföretaget Mindpark som tillsammans med Internetstiftelsens koncept Goto 10 nu driver coworking, reception, konferens, café och event här. Detta stärker attraktiviteten för både Slagthuset och Nyhamnen i stort.



### Slagthuset 1, Malmö

**YTA:** 1 100 m<sup>2</sup>  
**OMRÅDE:** Centrum, Malmö  
**FÄRDIGSTÄLLANDE:** Kvartal 3, 2020  
**INVESTERING:** 18 Mkr

Wihlborgs har byggt om 1 100 m<sup>2</sup> kontor i Slagthuset högdel för mjukvarubolaget Softhouses räkning. Här har vi skapat toppmoderna kontor med arbetsplatser och många gemensamma ytor i en fastighet med anor från början av 1900-talet. Just högdelen byggdes dock 1991.



### Erik Menved 37, Malmö

**YTA:** 1 500 m<sup>2</sup>  
**OMRÅDE:** Centrum, Malmö  
**FÄRDIGSTÄLLANDE:** Kvartal 1, 2020  
**INVESTERING:** 13 Mkr

I Erik Menved 37, några minuter från Malmö central, har vi genomfört en ombyggnad för hyresgästen Academic Work som flyttat in i huset. Företaget hade tidigare sin verksamhet i Fiskerhuset 18 och när företaget nu vuxit har vi möjliggjort expansion i nya lokaler inom Wihlborgs bestånd.





## Musköten 20, Helsingborg

**YTA:** 4 400 m<sup>2</sup>  
**OMRÅDE:** Berga, Helsingborg  
**FÄRDIGSTÄLLANDE:** Kvartal 4, 2020  
**INVESTERING:** 93 Mkr

På Berga har vi byggt nya kontors-, produktions- och laboratorielokaler för försvarsbolaget MilDef som är hyresgäst hos Wihlborgs sedan länge. Bolaget är i stark tillväxt och med den nya anläggningen har man mer än dubblat verksamhetens yta. Byggnaden har en egen solcellsanläggning och är Wihlborgs första som certifierats enligt den nya standarden Miljöbyggnad 3.0.



## Borupvang 5d, Köpenhamn

**YTA:** 4 000 m<sup>2</sup>  
**OMRÅDE:** Ballerup, Köpenhamn  
**FÄRDIGSTÄLLANDE:** Kvartal 4, 2020  
**INVESTERING:** 68 Mkr

Fastigheten Borupvang 5d ligger i företagsområdet Laurrupparken i Ballerup. Under 2020 färdigställdes en totalrenovering av byggnaderna med bland annat nya installationer och nya tak. Lokalerna inrymmer bland annat ett nytt danskt huvudkontor för säkerhetsbolaget Assa Abloy.



## Syret 5, Lund

**YTA:** 7 000 m<sup>2</sup>  
**OMRÅDE:** Ideon, Lund  
**FÄRDIGSTÄLLANDE:** Kvartal 2, 2020  
**INVESTERING:** 13 Mkr

Volvo Cars etablerade 2016 ett forsknings- och utvecklingscenter på Ideon i lokaler om 600 m<sup>2</sup> och sedan dess har verksamheten vuxit successivt. Under 2020 har Volvo flyttat in i Syret 5 (Delta 3) där hela fastigheten om totalt 7 000 m<sup>2</sup> har anpassats för Volvos behov.



## Mileparken 9a, Köpenhamn

**YTA:** 2 300 m<sup>2</sup>  
**OMRÅDE:** Ballerup, Köpenhamn  
**FÄRDIGSTÄLLANDE:** Kvartal 1, 2020  
**INVESTERING:** 12 Mkr

Lokalerna i Mileparken 9a har totalrenoverats till en modern kontors- och lageranläggning för hyresgästen Caverion. Här har Caverion showroom och huvudkontor för Köpenhamnsregionen.



## Hørkær 12, Köpenhamn

**YTA:** 2 600 m<sup>2</sup>  
**OMRÅDE:** Herlev, Köpenhamn  
**FÄRDIGSTÄLLANDE:** Kvartal 2, 2020  
**INVESTERING:** 12 Mkr

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

## Pågående projekt över 10 Mkr



## Sparven 15, Malmö

**YTA:** 4 300 m<sup>2</sup>  
**OMRÅDE:** Centrum, Malmö  
**FÄRDIGSTÄLLANDE:** Kvartal 3, 2021  
**INVESTERING:** 44 Mkr

Sparven 15 genomgår ombyggnad bestående av underhåll för hela byggnaden och anpassning av lokaler för de nya hyresgästerna Fortnox och Advokatfirman Wählin sedan tidigare hyresgästen Massive Entertainment/Ubisoft flyttat ut.



## Kranen 2, Malmö

**YTA:** 3 700 m<sup>2</sup>  
**OMRÅDE:** Dockan, Malmö  
**FÄRDIGSTÄLLANDE:** Kvartal 4, 2021  
**INVESTERING:** 137 Mkr

I samma byggnad som polisutbildningen vid Malmö universitet har Region Skåne tecknat avtal om 9 000 m<sup>2</sup> för Reproduktionsmedicinskt Center (RMC), som bland annat erbjuder assisterad befruktning och provrörsbefruktning, samt en logopedmottagning.



## Kranen 2, Malmö

**YTA:** 4 400 m<sup>2</sup>  
**OMRÅDE:** Dockan, Malmö  
**FÄRDIGSTÄLLANDE:** Kvartal 4, 2021  
**INVESTERING:** 99 Mkr

I Kranen 2 bygger vi även om de sista återstående ytorna för Malmö universitet som kommer att skapa ett tentamenscenter med plats för 350 studenter. Vi skapar också ytterligare lokaler för polisutbildningen som finns i byggnaden sedan 2019.

## Pågående projekt över 10 Mkr



### Pulpeten 5 (Kvartetten), Malmö

**YTA:** 16 000 m<sup>2</sup>

**OMRÅDE:** Hyllie, Malmö

**FÄRDIGSTÄLLANDE:** Kvartal 2, 2023

**INVESTERING:** 696 Mkr

Nu bygger vi vårt tredje kontorsprojekt i Hyllie; Kvartetten som ligger ett stenkast från Hyllie station. Det blir ett spännande hus med flera fasader, alla med olika utseenden som har anknytning till Öresundsregionen. Byggnadens utformning och storlek ger möjlighet till stora våningsplan med utblickar åt alla håll. Husets hjärta blir en generös atriumgård med gemensam reception, mötesrum och restaurang. Byggnaden kommer att certifieras enligt Miljöbyggnad Guld och hälsocertifieringen WELL. Vi lägger stor vikt vid att minska miljöpåverkan i byggnationsfasen genom att använda återvunnet stål och minska materialåtgången.



### Raffinaderiet 3, Lund

**YTA:** 5 800 m<sup>2</sup>

**OMRÅDE:** Centrum, Lund

**FÄRDIGSTÄLLANDE:**

Kvartal 2, 2022

**INVESTERING:** 114 Mkr

På Raffinaderiet 3, intill Lunds centralstation, planerar vi för om- och nybyggnad av 5 800 m<sup>2</sup> där vi skapar moderna arbetsplatser med en industriell känsla och omtanke om historien. Projektet omfattar en total ombyggnad av de befintliga byggnaderna om 4 900 m<sup>2</sup> och en ny huskropp med 900 m<sup>2</sup>. Byggnaden certifieras enligt Miljöbyggnad, nivå ej beslutad.



### Ursula 1 (Prisma), Helsingborg

**YTA:** 13 000 m<sup>2</sup>

**OMRÅDE:** Centrum,  
Helsingborg

**FÄRDIGSTÄLLANDE:**

Kvartal 1, 2021

**INVESTERING:** 405 Mkr

I nya stadsdelen Oceanhamnen, mitt emot Helsingborgs centralstation, bygger Wihlborgs kontorshuset Prisma (Ursula 1) som med sin unika arkitektur är områdets ikonbyggnad. Bland hyresgästerna finns Assistansbolaget, techhubben Hetch, advokatbyrån WSA, EY, Atkins och KPMG. Byggnaden är certifierad enligt Miljöbyggnad Guld och har utegym, utomhusarbetsplatser, leveransservice för e-handel och en solcellsanläggning.



### Terminalen 1, Helsingborg

**YTA:** 8 800 m<sup>2</sup>

**OMRÅDE:** Centrum, Helsingborg

**FÄRDIGSTÄLLANDE:** Kvartal 1, 2021

**INVESTERING:** 257 Mkr

På Helsingborg C genomförs 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.



### Visiret 5, Helsingborg

**YTA:** 1 500 m<sup>2</sup>

**OMRÅDE:** Berga, Helsingborg

**FÄRDIGSTÄLLANDE:** Kvartal 4, 2021

**INVESTERING:** 17 Mkr

Dafo Fomtec arbetar med skumtillverkning och finns sedan 2007 i Visiret 5 på Berga i Helsingborg. Nu genomför vi en tillbyggnad om 1 470 m<sup>2</sup> lager och kontor som gör det möjligt för företaget att fortsätta växa.



### Hindbygården 7, Malmö

**YTA:** 1 800 m<sup>2</sup>

**OMRÅDE:** Fosie, Malmö

**FÄRDIGSTÄLLANDE:** Kvartal 2, 2022

**INVESTERING:** 58 Mkr

Wihlborgs bygger nya lokaler för Beckhoff Automations svenska huvudkontor utmed Inre ringvägen i Malmö. Beckhoff hyr hela fastigheten där man bland annat kommer att ha funktioner för sälj, order, support, administration och lager. Byggnaden certifieras enligt Miljöbyggnad Guld.



### Sunnanå 12:54, Malmö

**YTA:** 3 600 m<sup>2</sup>

**OMRÅDE:** Stora Bernstorp, Malmö/Burlöv

**FÄRDIGSTÄLLANDE:** Kvartal 1, 2021

**INVESTERING:** 96 Mkr

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



### Sunnanå 12:54, Malmö

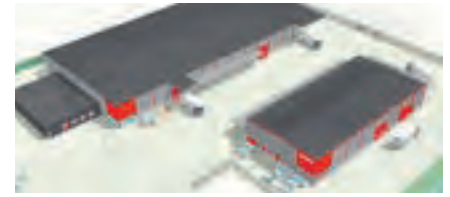
**YTA:** 2 300 m<sup>2</sup>

**OMRÅDE:** Stora Bernstorp, Malmö/Burlöv

**FÄRDIGSTÄLLANDE:** Kvartal 1, 2021

**INVESTERING:** 58 Mkr

Intill Veho Bils anläggning på Sunnanå 12:54 bygger Wihlborgs en logistikcentral med tillhörande parkeringsplatser och logistiktytor för Region Skånes verksamhet Skånetransport. Byggnaden certifieras enligt Miljöbyggnad Silver.



### Dubbelknappen 23, Malmö

**YTA:** 1 200 m<sup>2</sup>

**OMRÅDE:** Fosie, Malmö

**FÄRDIGSTÄLLANDE:** Kvartal 2, 2021

**INVESTERING:** 26 Mkr

Grossist- och handelsföretaget Bevego hyr sedan 2007 butiks- och lagerlokaler om 4 000 m<sup>2</sup> på fastigheten Dubbelknappen 23 i Fosie. På samma fastighet uppför Wihlborgs nu en produktionsanläggning om 1 200 m<sup>2</sup>.

## Framtida projekt (urval)



### Syret 8 (Zenit), Lund

**YTA:** Ca 15 000 m<sup>2</sup> BTA

**OMRÅDE:** Ideon, Lund

**BYGGSTART:** Ej beslutad, möjlig byggstart 2021

Alldeles intill den nya spårvägens hållplats vid Ideontorget planerar Wihlborgs för nya innovationsmiljöer, arbetsplatser, handel, restauranger och annan service i kontorshuset Zenit. Zenit blir Ideon Science Parks nya ikonbyggnad och ett naturligt centrum för hela Ideon med plats för ett par tusen arbetsplatser. Certifiering enligt Miljöbyggnad Guld, WELL och Noll CO<sub>2</sub> planeras.



### Smörkajen, Malmö

**YTA:** Ca 10 000 m<sup>2</sup> BTA

**OMRÅDE:** Nyhamnen, Malmö

**BYGGSTART:** Ej beslutad, möjlig byggstart i början av 2022.

Norr om Malmö central utvecklas Nyhamnen till en grön och blandad stadsdel där befintlig bebyggelse kompletteras med nya bostäder, skolor och arbetsplatser. Wihlborgs är en stor fastighetsägare i området och har flera framtida byggrätter. Det första projektet ligger vid den så kallade Smörkajen där byggstart är möjlig så snart detaljplanen är klar, vilket väntas ske i slutet av 2021.



### Symbiosehusene, Köpenhamn

**YTA:** Ca 27 000 m<sup>2</sup> BTA

**OMRÅDE:** Hørkær, Herlev

**BYGGSTART:** Ej beslutad

I projektet Symbiosehusene planerar vi bland annat att bygga bostäder ovanpå existerande kommersiella fastigheter för att skapa ett mer levande område där företag och boende lever i symbios och delar på gemensamma resurser. Läs mer om projektet på sidan 66.



### Bläckhornet 1 (Vista), Malmö

**YTA:** Ca 20 000 m<sup>2</sup> BTA

**OMRÅDE:** Hyllie, Malmö

**BYGGSTART:** Ej beslutad

Vista blir det första huset som möter den som kommer över bron från Danmark. Byggnaden får parkering i de nedre våningarna och kontorslokaler med fin utblick mot bron, havet och kontinenten högre upp. Certifiering enligt Miljöbyggnad Guld, WELL och Noll CO<sub>2</sub> planeras.



### Polisen 7, Helsingborg

**YTA:** 9 500 m<sup>2</sup> BTA

**OMRÅDE:** Centrum, Helsingborg

**BYGGSTART:** Ej beslutad

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

# Ekonomisk redovisning

---

Att blicka tillbaka är att blicka framåt. Att dra lärdomar från det som har hänt igår hjälper oss idag att fatta rätt beslut för morgondagen. Med ett helikopterperspektiv kan vi se att Wihlborgs är på rätt väg, även om inte vi står opåverkade av utvecklingen i omvärlden det dramatiska året 2020. Men vår kurs är fast och vi rör oss stadigt mot fastlagda mål.

# Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Wihlborgs Fastigheter AB (publ), org nr 556367-0230, får härmed avge redovisning för koncernen och moderbolaget för 2020.

Antalet heltidstjänster uppgick vid årsskiftet till 236, jämfört med 221 förra årsskiftet, varav 42 procent (40) är kvinnor och 58 procent (60) är män. Medelåldern ligger oförändrad på 43 år. Se sid 36–37 för beskrivning av arbetsplatskulturen på Wihlborgs.

## Året som gått

### Verksamheten

Wihlborgs är ett fastighetsbolag med verksamheten koncentrerad till Öresundsregionen. Fastighetsbeståndet består av 294 (312) kommersiella fastigheter i främst Malmö, Helsingborg, Lund och Köpenhamn med ett redovisat värde på balansdagen om 46 072 Mkr (45 519). Det totala hyresvärdet exklusive projekt och mark per 1 januari 2021 uppgick till 3 240 Mkr (3 288) och de motsvarande kontrakterade hyresintäkterna på årsbasis var 2 933 Mkr (3 057). Detta ger en ekonomisk uthyrningsgrad, exklusive projekt och mark, om 91 procent (93).

### Organisation

Wihlborgs operativa organisation består av fastighetsförvaltning samt projekt och utveckling. Förvaltningen har anpassats efter de lokala marknadsmässiga förutsättningarna och är organiserad i fyra geografiska regioner: Malmö, Lund, Helsingborg och Köpenhamn, som i sin tur är indelade i elva geografiskt fördelade delområden för att uppnå en effektiv och kundnära förvaltning. All förvaltning sker med egen personal och varje region har ett kontor som personalen utgår ifrån. Huvudkontoret finns i Malmö. Tätt kopplat till förvaltningen finns projekt- och utvecklingsavdelningen med projektledare som ansvarar för ny- och ombyggnadsprojekt, upphandlingar och uppföljningar. På huvudkontoret finns centrala funktioner som ekonomi/finans, IT, kommunikation/marknad och hållbara affärer. Dessa funktioner driver koncerngemensam utveckling och stöttar förvaltningen samt projektavdelningen med funktionell expertis. Wihlborgs kultur bygger på de fyra värdeorden kunskap, ärlighet, gemenskap och handlingskraft. Wihlborgs samarbetar med Great Place to Work när det gäller medarbetarengagemang och har varje år sedan samarbetet inleddes 2016 blivit certifierad som en utmärkt arbetsplats. Undersökningen 2020 visade att 92 procent av medarbetarna skulle rekommendera Wihlborgs som arbetsplats.

### Resultat

Under 2020 ökade koncernens hyresintäkter med 3 procent till 3 074 Mkr (2 983). Ökningen förklaras av färdigställda projekt, omförhandlingar, nyuthyrningar samt indexeringar i kontrakt. Under året drabbades Sverige och resten av världen av viruspandemin covid-19. Effekterna från spridningen har fått allvarliga konsekvenser för både människor och företag. Wihlborgs exponering mot de segment som drabbats mest, såsom hotell, restauranger och butiker, är relativt liten men har påverkat intäkterna negativt under 2020. Den största påverkan är de covid-19 rabatter som lämnats till hyresgäster med 19 Mkr netto, efter erhållet statligt stöd om 4 Mkr. Parkeringsintäkterna har minskat med 5 Mkr jämfört med föregående år och dessutom har försäljningen i personalrestaurangerna i Danmark minskat med 6 Mkr. Fastighetsförvärv och försäljningar har påverkat intäkterna netto med -14 Mkr (129) och valutakurseffekterna har under perioden uppgått till -4 Mkr (17). Trots pandemin var nettouthyrningen positiv även under 2020 och uppgick till 31 Mkr (95). De totala fastighetskostnaderna uppgick till 852 Mkr jämfört med 843 Mkr föregående år. Av ökningen på 9 Mkr står ökad fastighetsskatt för hälften. I fastighetskostnaderna ingår hyresförluster om 5 Mkr (7) vilket är i nivå med tidigare år. Driftsöverskottet ökade med 82 Mkr till 2 222 Mkr (2 140). Överskottsgraden uppgick oförändrat till 72 procent.

Ränteintäkterna uppgick till 14 Mkr (14). Räntekostnaderna, inklusive realiserade effekter av räntederivat samt tomträttsavgälder, uppgick till 332 Mkr (341). Räntekostnader hänförliga till räntederivat uppgick till 39 Mkr (60). Den genomsnittliga räntan, inklusive kostnad för räntederivat samt kreditavtal, uppgick vid årsskiftet till 1,38 procent (1,28). Resultat från andelar i joint ventures uppgick till 3 Mkr, föregående år klassificerades andelarna i Fastighets AB ML4 om från andelar i andra bolag till andelar i joint ventures, vilket gav en resultat effekt på 34 Mkr.

Värdeökningen i fastighetsbeståndet uppgick under året till 826 Mkr (1 479), varav 311 Mkr hänför sig till projektutveckling. Försäljningen av 21 fastigheter i segmentet logistik/produktion har inneburit en realiserad värdeförändring för dessa fastigheter

och även medfört en sänkning av direktavkastningskravet inom segmentet. En lägre uthyrningsgrad samt lägre inflationsantaganden i värderingsmodellerna de närmsta åren påverkar hyresutvecklingen och därmed fastighetsvärdena negativt. I viss mån motverkas detta av marginellt sänkta direktavkastningskrav för kontor/butik i vissa delområden. Värdeförändringen på derivat uppgick till -73 Mkr (13), varav -102 Mkr (-55) är hänförliga till räntederivat och 29 Mkr (68) till andra finansiella poster. Värderingen av räntederivaten utgår ifrån prognostiserade räntor till förfall och bygger på uppgifter från extern part (bank) relaterat till räntekurvor m.m.

## Kassaflöde och finansiell ställning

Kassaflödet från den löpande verksamheten gav ett överskott om 1 831 Mkr jämfört med 1 684 Mkr föregående år, vilket främst beror på ökat driftöverskott samt positivt rörelsekapital medan betald skatt har ökat. Förra året var ett rekordår när det gäller investeringsverksamheten, under 2020 har förvärven varit betydligt färre men investeringarna i befintliga fastigheter ligger på en fortsatt hög nivå trots pandemin. I slutet av året avyttrades 21 fastigheter. Totalt sett var kassaflödet från investeringsverksamheten -86 Mkr (-1 784). Det starka kassaflödet från den löpande verksamheten och den lägre investeringstakten samt fastighetsförsäljningar har möjliggjort en amortering av låneskulden, vilken under året minskat med 1 120 Mkr, jämfört med en ökning om 774 Mkr föregående år. Aktieägarna har erhållit 692 Mkr (576) i utdelning under 2020. Totalt kassaflöde för koncernen uppgick under året till -75 Mkr (97).

Den finansiella ställningen vid årets slut var stark. Koncernens eget kapital ökade med 1 509 Mkr till 19 396 Mkr, vilket gav en soliditet vid årets slut om 41,3 procent (38,4). De räntebärande skulderna uppgick vid årets slut till 22 208 Mkr (23 628) vilket innebär en belåningsgrad om 48,2 procent (51,9). Samtliga av koncernens finansiella mål (avkastning på eget kapital, soliditet, räntetäckningsgrad samt belåningsgrad) var uppfyllda vid utgången av 2020.

## Förvärv och försäljningar av fastigheter och dotterbolag

Under året förvärvades totalt 3 fastigheter (8), varav en projektfastighet i Malmö och två fastigheter i Köpenhamn, för totalt 327 Mkr (2 881). 22 fastigheter (6) har avyttrats för 1 540 Mkr (2 764), varav samtliga i Malmö. 21 av fastigheterna såldes som en portfölj via bolag och avsåg främst logistik/produktionsfastigheter. För ytterligare information om årets förändringar i fastighetsbeståndet, se avsnitt Förvärv och försäljningar sid 48.

## Investeringar i befintliga fastigheter och pågående projekt

Investeringarna i fastighetsbeståndet är en viktig del av verksamheten och 2020 har investeringarna fortsatt enligt plan trots den pågående pandemin. Under året har 1 231 Mkr (1 659) investerats i befintliga fastigheter. Beslutade investeringar i pågående projekt uppgick vid årsskiftet till 2 227 Mkr (1 585), varav 916 Mkr (640) var investerade vid årsskiftet. Under året har en ny byggnad färdigställts på Medeon Science Park och en ny

produktionsanläggning på Stenåldern 7, båda i Malmö. En ny kontors-, produktions- och laboratoriebyggnad har uppförts på Musköten 20 i Helsingborg. Därutöver har åtta större ombyggnationer åt nya och befintliga hyresgäster färdigställts på fastigheterna Hamnen 22:188, Slagthuset 1 och Erik Menved 37 i Malmö, Syret 5 i Lund och Borupvang 5d, Mileparken 9a samt Hørkær 12 i Köpenhamn. Vid årsskiftet fanns tolv större pågående projekt varav sju avser ny- och tillbyggnationer, en avser ombyggnationen av Helsingborg C och resterande ombyggnationer åt nya och befintliga hyresgäster. Se sid 68-75 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 215 Mkr (192) avser främst försäljning av tjänster till andra bolag inom koncernen. Årets resultat uppgick till 1 327 Mkr (1 909), minskningen beror främst på minskat resultat från andelar i koncernföretag, räntekostnaderna är något lägre än förra året medan skatten är något högre. Moderbolaget har under året investerat 83 Mkr (972) 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 94,2 miljoner (58,4) Wihlborgsaktier på Nasdaq Stockholm till ett värde av totalt 15,0 Mdkr (8,2) motsvarande 374 000 aktier (235 000) per dag. Det innebär en omsättningshastighet om 61 procent (38) av antalet utestående aktier. Se sid 21 för en sammanställning av de största ägarna per den 31 december 2020.

Börsvärdet per den 31 december 2020 uppgick till 28,5 Mdkr, jämfört med 26,5 Mdkr föregående år. Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV) per aktie uppgick till 152,44 kr (140,20) per årsskiftet. Börskursen uppgick vid samma tidpunkt till 185,40 kr (172,50).

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 2020 är Erik Paulsson med familj, privat och via bolag, som äger 10,5 procent (10,3) av såväl kapital som röster. Andelen aktieägare registrerade i utlandet uppgår till 37 procent (40). De tio största ägarna i Wihlborgs vid årets slut ägde 36,2 procent (33,6) av de

registrerade aktierna. Antalet aktieägare vid årsskiftet uppgick till cirka 28 000 (27 000).

## Vinstandelsstiftelse

Anställdas aktieinnehav via Wihlborgs Vinstandelsstiftelse uppgick till 561 140 aktier (554 824) per den 31 december 2020.

## Hållbarhetsrapportering

Wihlborgs redovisar sedan flera år sitt hållbarhetsarbete enligt GRI Standards (nivå Core). Wihlborgs hållbarhetsredovisning för 2020 är integrerad i årsredovisningen och hållbarhetsinformation presenteras på sid 30–43 samt 132–150. På sid 133 anges var hållbarhetsupplysningar i enlighet med Årsredovisningslagen återfinns.

## Bolagsstyrningsrapport

En särskild bolagsstyrningsrapport finns på sid 116–123.

## Styrelse

Wihlborgs styrelse ska enligt bolagsordningen bestå av minst fyra och högst åtta ledamöter. På årsstämman 2020 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 2020.

## Riktlinjer och ersättning till ledande befattningshavare

Med ledande befattningshavare avses verkställande direktören samt övriga medlemmar i koncernledningen, se sid 122 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 2020 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 ersättningsåtaganden gentemot koncernledningen utöver den fasta lönen. I Wihlborgs finns en vinstandelsstiftelse som omfattar alla anställda. Avsättningen till stiftelsen är hänförlig till avkastningen på eget kapital och är maximerad till ett årsbelopp per år och anställd. Se not 6 för belopp avseende ersättningar 2020.

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 2019.

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

Styrelsens förslag till årsstämman gällande riktlinjer för 2021 är desamma som för 2020.

## Utsikter inför 2021

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. Vi räknar med att vissa hyresgäster kommer behöva fortsatt stöd under första halvåret 2021 men att vaccination av befolkningen gör att samhället därefter kan börja öppna upp igen. Liksom tidigare år kommer nettouthyrningen att vara i fokus även under 2021.

## Förslag till vinst-disposition m m

Till årsstämmans förfogande finns i moderbolaget följande vinstmedel:

Balanserat resultat	5 056 793 464
Årets resultat	1 326 778 966
<b>Summa, kr</b>	<b>6 383 572 430</b>

Styrelsen föreslår att vinsten disponeras enligt följande:

Till aktieägarna utdelas 5,25 kr per aktie	806 995 644
I ny räkning balanseras	5 576 576 786
<b>Summa, kr</b>	<b>6 383 572 430</b>

Wihlborgs har registrerat 153 713 456 aktier. Om antalet utestående aktier ändras innan avstämningsdagen kommer utdelningsbeloppet om 806 995 644 kr att justeras.

## Styrelsens yttrande avseende föreslagen vinstutdelning

### Motivering

Concernens 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 konjunkturläget.

#### Konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt

Styrelsen har företagit en allsidig bedömning av bolagets och koncernens ekonomiska ställning och dess möjligheter att infria sina åtaganden. Föreslagen utdelning utgör 4,2 procent av koncernens och 12,3 procent av moderbolagets egna kapital. Det uttalade målet för koncernens kapitalstruktur med en soliditet om lägst 30 procent och en räntetäckningsgrad om minst 2,0 uppfylls även efter den föreslagna utdelningen. Bolagets och koncernens kapitalstruktur är god med beaktande av de förhållanden som råder i fastighetsbranschen. Mot denna bakgrund anser styrelsen att bolaget och koncernen har goda förutsättningar att tillvarata framtida affärsmöjligheter och även tåla eventuella förluster. Planerade investeringar har beaktats vid bestämmandet av den föreslagna vinstutdelningen. Derivatinstrument och andra finansiella instrument har värderats till verkligt värde enligt 4 kap 14 a § årsredovisningslagen. Effekten av denna värdering har påverkat det egna kapitalet med -73 Mkr (13).

Den föreslagna vinstutdelningen kommer inte att påverka bolagets och koncernens förmåga att i rätt tid infria sina betalningsförpliktelser. Bolaget och koncernen har god tillgång till likviditetsreserver i form av både kort- och långfristiga krediter. Krediterna kan lyftas med kort varsel, vilket innebär att bolaget och koncernen har god beredskap att klara såväl variationer i likviditeten som eventuella oväntade händelser.

Styrelsen har övervägt alla kända förhållanden som kan ha betydelse för bolagets och koncernens ekonomiska ställning och som inte beaktats inom ramen för det ovan anförda. Därvid har ingen omständighet framkommit som gör att den föreslagna utdelningen inte framstår som försvarlig.

## Skatter

I den verksamhet Wihlborgs bedriver finns ett flertal områden som beskattas. Förutom inkomstskatt som belastar de i koncernen ingående bolagen finns bland annat fastighets-, mervärdes-, stämpel- och energiskatter. Politiska beslut såsom förändringar i företagsbeskattning, skattelagstiftning eller dess tolkningar kan leda till att Wihlborgs skattesituation förändras såväl positivt som negativt.

### Inkomstskatt

Den nominella bolagsskatten uppgick 2020 till 21,4 procent (21,4) i Sverige och 22 procent (22) i Danmark. Från och med 2021 sänks bolagsskatten i Sverige till 20,6 procent.

#### Aktuell skatt

Wihlborgs aktuella skatt uppgick 2020 till 46 Mkr (54). 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.

Den 1 januari 2019 trädde nya skatteregler för företagssektorn i kraft, som bland annat innehåller ränteavdragsbegränsningar i enlighet med EU:s direktiv, reglerna innebär att möjligheten till ränteavdrag maximeras till 30 procent av skattemässigt EBITDA. De nya reglerna innebär ett ökat beskattningsunderlag men innebär inte en ökad betald skatt de närmsta åren.

I not 11 på sid 105 framgår hur det skattepliktiga resultatet framräknats.

#### Uppskjuten skatt

Den uppskjutna skatten beräknas på nettot av temporära skillnader mellan tillgångar och skulders redovisade och skattemässiga värden samt underskottsavdrag. I resultaträkningen redovisas skatten på årets förändring av den uppskjutna skattekulden. Vid försäljning av fastighet via bolag blir den redovisade uppskjutna skatten på sålda fastigheter en intäkt.

#### Skattemässiga avskrivningar

Investeringar i fastigheter fördelas i Sverige på byggnad, markanläggning, fastighetsinventarier och mark. Wihlborgs tillämpar följande skattemässiga avskrivningssatser för de olika delarna:

Byggnad	2-5 % (Kontor 2 %, Logistik/Prod 4 %)
Markanläggning	5 %
Fastighetsinventarier	25 %
Mark	0 %

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



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 återstod den 1 januari 2019.

I Danmark sker fördelningen på följande avskrivningsklasser:

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

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

#### Skattemässiga direktavdrag för mindre ombyggnationer

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

#### Försäljning av fastigheter via bolag

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

#### Underskottsavdrag

De underskottsavdrag som har beaktats vid beräkning av uppskjuten skatt uppgår till 2 428 Mkr (2 946).

## 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 2020 till 204 Mkr (199).

## 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 2020 till 7 Mkr (8), denna skatt redovisas som en driftskostnad i årsbokslutet. Ej avdragsgill ingående moms på investeringar uppgår för år 2020 till 7 Mkr (4) 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 2020 erlades 18 Mkr (1) 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 2020 uppgick denna skatt till 10 Mkr (47).

## Energiskatter

Wihlborgs köpte år 2020 energi för 186 Mkr (193) att användas i fastigheterna främst för uppvärmning, kyla, ventilation och belysning. Av detta belopp avser 26 Mkr (29) 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 2020 sammanlagt 318 Mkr (342) i olika slag av skatter, vilka beskrivits ovan och specificeras i tabellen nedan.

Specifikation betalda skatter (Mkr)	2020	2019
Inkomstskatt	46	54
Fastighetsskatt	204	199
Mervärdesskatt	14	12
Stämpelskatt	28	48
Energiskatt	26	29
<b>Summa betalda skatter</b>	<b>318</b>	<b>342</b>

Wihlborgs har, utöver betalda skatter, skulder avseende skatter vars betalning skjutits upp. Uppskjuten inkomstskatt uppgår till 3 853 Mkr (3 582) och stämpelskatt till 31 Mkr (28).

# Värderingsprinciper fastigheter

## Marknadsvärdering

Wihlborgs koncernredovisning upprättas i enlighet med International Financial Reporting Standards (IFRS) och redovisar fastigheterna till verkligt värde, det vill säga marknadsvärdet. Fastigheternas redovisade värde uppgick per den 31 december 2020 till 46 072 Mkr (45 519). Värderingen av fastigheterna per 31 december 2020 har inneburit att fastighetsvärdet ökat med 826 Mkr (1 479), varav 311 Mkr avser värdeökningar hänförligt till projektutvecklingen och 317 Mkr är hänförligt till realiserade värdetförändringar avseende sålda fastigheter. Resterande del har påverkats positivt av marginellt sänkta direktavkastningskrav för kontor-/butik i vissa delområden samt en sänkning av direktavkastningskravet för segmentet logistik/produktion. Detta har motverkats av en negativ värdepåverkan på grund av försämrade uthyrningsgrad och lägre inflationsantaganden i värderingsmodellerna för de närmsta åren.

För samtliga förändringsposter, se tabell nedan.

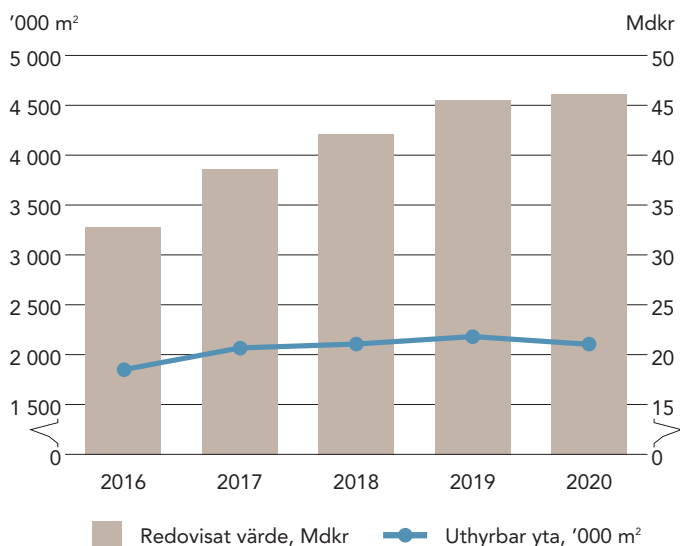
### Förändring av fastigheternas redovisade värde 2020

Förändringspost	Koncernen totalt, Mkr
Redovisat värde 1 januari 2020	45 519
Förvärv	327
Investeringar	1 231
Avyttringar	-1 540
Värdetförändring	826
Valutaomräkningar	-291
<b>Redovisat värde 31 december 2020</b>	<b>46 072</b>

## Extern marknadsvärdering

Wihlborgs har vid värdetidpunkten 2020-12-31 låtit göra en extern värdering av hela fastighetsbeståndet, där de individuella

### Förändring av fastigheternas redovisade värde samt uthyrbar yta 2016-2020



marknadsvärdena bedömts. Det svenska beståndet har värderats av, utav Samhällsbyggarna auktoriserade värderare, på Malmöbyggnads 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:

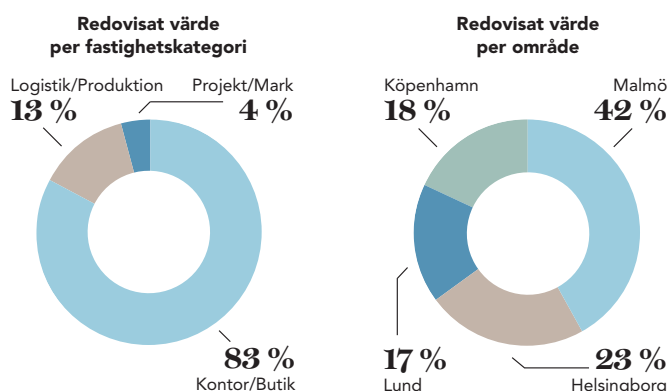
"The estimated amount for which an asset or liability should exchange on the valuation date between a willing buyer and a willing seller in an arm's length transaction, after proper marketing and where the parties had each acted knowledgeably, prudently and without compulsion."

Som underlag för värderingarna har bl a använts kvalitetsäkrad kontrakts- och fastighetsrelaterad information från Wihlborgs, uppgifter som hämtats ur offentliga källor och relevant marknadsinformation. Samtliga bebyggda fastigheter har besiktigats under 2018-2020.

## 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

### Redovisat värde per fastighetskategori samt per område 2020



vore färdigställt, reducerat med budgeterad återstående projektkostnad. Obebyggd mark och övriga förädlingsobjekt värderas enligt ortsprismetoden.

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 4,2 procent på de svenska bebyggda fastigheterna. En motsvarande höjning innebär en sänkning av avkastningsvärdet om 3,8 procent. Se tabell nedan för känslighetsanalys.

#### Aggregerad känslighetsanalys, bebyggda svenska fastigheter

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

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 till 1 procent 2021, 1,25 procent 2022, 1,75 procent 2023 och därefter Riksbankens långsiktiga mål om två procent.
- Övriga väsentliga värderingsantaganden framgår av tabellen nedan. För pågående nybyggnadsprojekt gäller samma antaganden som i tabellen nedan, beroende på i vilket område projektet finns.

#### Väsentliga värderingsantaganden\*

Område	Kalkylränta för nuvärdesberäkning av driftnetton, %	Direktavkastnings- krav för beräkning av restvärde, %	Långsiktig ekonomisk vakansgrad, %	Marknadshyra (kallhyra), kr/m <sup>2</sup>	Drift-och under- hållskostnader, kr/m <sup>2</sup>
<b>KONTOR/BUTIK</b>					
Malmö Centrum	4.0–6.4	4–4.75	4–13	1 100–4 600	250–765
Malmö Dockan/Hyllie	4.0–6.8	4.0–5.25	5–12	1 100–2 850	250–798
Malmö Yttre	4.0–7.4	5.0–6.0	7–12	675–1 575	229–612
Helsingborg Centrum	4.0–7.1	4.5–5.5	5–7	825–4 200	229–703
Helsingborg Yttre	5.0–8.2	5.25–6.5	7–12	675–2 275	100–400
Lund Ideon	4.0–6.6	4.5–5.0	5–8	1 250–3 150	325–775
Lund Centrum/Gastelyckan	5.1–7.5	4.25–6.0	5–8	800–2 900	321–481
Köpenhamn	–	5.25–8.00	8–12	633–2 110	32–951
<b>LOGISTIK/PRODUKTION</b>					
Malmö Yttre	6.7–8.3	5.25–6.75	3–10	500–1 500	95–395
Helsingborg Yttre	4.0–8.0	5.5–6.5	5–13	200–1 900	125–391
Lund Centrum/Gastelyckan	6.25–8.4	6.0–7.0	7–12	475–800	125–250
Köpenhamn	–	5.50–8.50	8–12	281–914	37–309

\* Redovisade siffror avser per fastighet, förutom marknadshyror som avser på lokalnivå för intervallet. Redovisad marknadshyra avser för kontor/butik lokaltypen kontor och butik och för logistik/produktion avses lokaltyperna lager, industri, produktion, verkstad. Samtliga för lokaler >200 m<sup>2</sup>.

# Risker och osäkerhetsfaktorer

Wihlborgs framtida utveckling och förmåga att uppnå verksamhetens mål påverkas av en mängd risker och osäkerhetsfaktorer. Genom att belysa, analysera och hantera dessa risker och osäkerhetsfaktorer på ett systematiskt sätt finns möjlighet att begränsa dem och samtidigt skapa förutsättningar för fortsatt tillväxt.

Risker och osäkerhetsfaktorer hanteras löpande i den dagliga verksamheten i enlighet med väl etablerade rutiner och vägledningar. Risker på företagsövergripande nivå hanteras också i en strukturerad process där ledningsgrupp och styrelse regelbundet inventerar och bedömer prioriterade risker som kan påverka Wihlborgs framtida utveckling.

## Process för hantering av risker

Wihlborgs årliga process för riskhantering genomförs i tre huvudsakliga steg.

- 1. Inventering och bedömning.** Initialt genomförs en inventering och preliminär bedömning av befintliga och nya risker av en arbetsgrupp bestående av delar av ledningsgruppen och sakkunniga seniora medarbetare inom olika områden. Riskerna bedöms utifrån sannolikhet och påverkan på Wihlborgs i ett kort-medellångt perspektiv på 3–5 år.
- 2. Prioritering och hantering.** Resultatet av den initiala analysen diskuteras med företagsledningen som prioriterar de mest väsentliga riskerna och tilldelar ansvar för respektive risk till relevanta medarbetare, oftast en medlem i

ledningsgruppen. Övergripande strategier och handlingsplaner för hantering av riskerna fastställs.

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

I tabellerna nedan sammanställs resultatet av årets riskanalys. Riskerna beskrivs och graderas med hänsyn till bedömd påverkan på verksamheten och sannolikheten för att risken inträffar (skala 1–5, där 5 innebär en betydande påverkan/hög sannolikhet). Utifrån denna analys görs en prioritering av risker som bör bevakas och där åtgärder kan behövas (anges på skala Låg – Mellan – Hög i tabellen, där högprioriterade risker är mest i fokus och följs upp oftare av ledningen under året).

Wihlborgs har valt att gruppera riskerna i följande övergripande kategorier.

- Finansiella risker – risker avseende företagets finansiering och finansiella stabilitet.
- Operativa risker – risker i projektering och den löpande förvaltningen av våra fastigheter.
- Regulatoriska risker – risker relaterade till bristande efterlevnad av lagar och regler.
- Strategiska risker – risker kopplade till omvärldsfaktorer och marknadsutvecklingen.

Risk	Påverkan	Sannolikhet	Prioritet
<b>Finansiella risker</b>			
Ränterisk	3	2	Låg
Finansieringsrisk	5	2	Hög
Kreditrisk	2	2	Låg
<b>Operativa risker</b>			
Hysesintäkter	4	3	Hög
Fastighetskostnader	4	2	Mellan
Projektutveckling	3	4	Hög
Transaktioner	2	2	Låg
Miljörisker	2	2	Låg
Arbetsmiljö & hälsa	3	2	Mellan
IT-säkerhet	3	3	Hög
Fastighetsincidenter	2	3	Mellan
<b>Regulatoriska risker</b>			
Etik & korruption	4	2	Hög
Regelefterlevnad	4	2	Mellan
<b>Strategiska risker</b>			
Fastighetsvärden	4	2	Mellan
Klimatförändringar	2	4	Hög
Organisatorisk förmåga	3	2	Mellan
Fastighetsportföljen	4	2	Mellan
Kunderbjudande	4	3	Hög

Risk	Hantering	Utfall
------	-----------	--------

## FINANSIELLA RISKER

**Ränterisk**

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.

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

Den genomsnittliga räntan, inklusive kostnad för kreditavtal och effekten av räntederivaten, uppgick vid årsskiftet till 1,38 procent (1,28). Lånens genomsnittliga räntebindningstid, inklusive effekter av räntederivat, uppgick till 3,6 år (3,5) vid årsskiftet. Värdeförändringen på Wihlborgs derivat har påverkat resultatet med -73 Mkr (13).

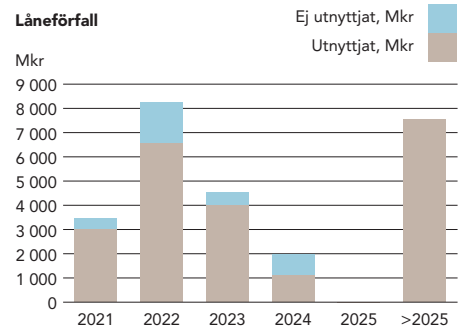
**Finansieringsrisk**

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 oförhållande, begränsas möjligheterna att kunna fullfölja åtaganden och genomföra affärer.

Finanspolicyn definierar målsättning samt anger riktlinjer och risklimiten för finansverksamheten. Bland annat anges att fördelningen av lån mellan olika kreditinstitut ska vara sådan att det finns minst tre huvudsakliga kreditgivare vars andel av den totala lånestocken ej bör överstiga 50 procent vardera. Wihlborgs ska även eftersträva en jämn förfallostruktur på låneskulden.

Se not 2 för ytterligare beskrivning av Wihlborgs finansiella riskhantering.

Vid årets slut uppgick belåningsgraden till 48,2 procent (51,9). Banklån, inklusive realkreditlån, står för 81 procent (76) av den totala lånestocken. Totalt finns nio långivare varav den största står för 17 procent av andelen lån. Resterande 19 procent (24) lånas på obligationsmarknaden, dels via det delägda bolaget Svensk FastighetsFinansiering (SFF), dels genom egna icke-säkerställda obligationer. Lånens förfallotider samt utnyttjat lånutrymme framgår av diagrammet nedan. För redovisning av andel kortfristiga räntebärande skulder i finansiella rapporterna, se not 25.

**Kreditrisk**

Även om det under rådande pandemi har uppstått vissa svårigheter för en del hyresgäster att betala hyran så ser vi överlag en låg risk för större hyresförluster. Risken omfattar även motpartsrisk – att någon bank inte lever upp till sina förpliktelser – vilket kan få en större konsekvens, men även här bedöms sannolikheten som låg.

Se not 2 för ytterligare beskrivning av Wihlborgs finansiella riskhantering.

Under 2020 har hyresförlusterna uppgått till 5 Mkr (7), vilket är i nivå med tidigare år. Den låga siffran beror till stor del på att Wihlborgs lämnat hyresrabatter som minskat intäkterna med 19 Mkr samt uppskov till de hyresgäster som fått likviditetsproblem till följd av pandemin. Av de hyror som förfallit till betalning (exklusive beviljade uppskov) per den 31 december har 99 procent betalats in per den 31 januari, vilket är bättre än genomsnittet de senaste sju kvartalen.

## Risk

## Hantering

## Utfall

## OPERATIVA RISKER

## Hyresintäkter

Hyresintäkterna är avgörande för kassaflödet för den löpande verksamheten. Fallande hyresnivåer och ökade vakanser leder till lägre fastighetsvärde. Efterfrågan på lokaler styr hyresnivåerna, vilken i sin tur påverkas av tillväxten på olika delmarknader. På orter med ekonomisk tillväxt förväntas ökad efterfrågan på lokaler och därmed en möjlighet till stigande hyror och utrymme för nyproduktion. Nedgång i konjunkturen eller oro i samhället orsakat av exempelvis pågående pandemi kan leda till ökade av- och omflyttningar med ökade vakanser samt fallande hyror som följd.

Eftersom kontraktstiden på hyresavtalen vanligtvis är mellan tre och fem år innebär förändringar i marknadshyror inte någon omedelbar effekt på hyresintäkterna. I Wihlborgs hyresavtal med löptid tre år och längre finns i de flesta fall indexklausuler som innebär årliga hyresjusteringar baserat antingen på förändringar i konsumentprisindex eller en fast procentuell höjning. I kortare hyresavtal ska prisbilden spegla risken. Öresundsregionen bedöms som långsiktigt stark avseende läge, befolkningstillväxt, sysselsättning och allmänna kommunikationer. Wihlborgs närvaro i såväl Skåne som Köpenhamnsområdet bidrar också till en riskspridning.

Totala intäkterna har ökat med 3 procent jämfört med 2019, främst till följd av färdigställda projekt, nyuthyrningar och indexeringar av kontrakt. Intäkterna i lika bestånd den 1 januari 2021 var -0,9 procent (3,2) jämfört med samma tidpunkt föregående år till följd av högre vakanser vid årsskiftet. Per den 1 januari 2021 uppgick vakanserna, exklusive projekt och mark, till 307 Mkr (231) och uthyrningsgraden var 91 procent (93). Nettouthyrningen var positiv även för 2020 med 31 Mkr (95). Den genomsnittliga löptiden för Wihlborgs hyreskontrakt uppgick vid årsskiftet till 3,7 år (3,8). I nedanstående tabell visas avtalstidens slut för lokalhyreskontrakten.

## Lokalhyreskontraktens löptider

	Antal avtal	Mkr	Andel, %
2021	937	504	11
2022	526	497	17
2023	752	514	17
2024	253	404	17
2025	114	299	10
2026	57	229	9
>2026	89	414	19
Summa	2 728	2 862	100

## Fastighetskostnader

Större kostnadsposter inom driften utgörs av taxebundna kostnader för värme, el, vatten och sophantering. Därutöver tillkommer kostnader för fastighetsskatt, fastighetsskötsel, reparation och underhåll samt administration. Många av hyresavtalen innebär att merparten av dessa kostnader debiteras vidare till hyresgästen. Påverkan vid förändring av dessa kostnader är därmed relativt begränsad. Oförutsedda och omfattande reparationer kan påverka resultatet negativt och risken för detta ökar om det löpande underhållet är eftersatt.

Wihlborgs arbetar kontinuerligt med effektivisering av fastigheterna, ofta tillsammans med hyresgästerna, för att begränsa kostnadsökningar samt miljöpåverkan. Reparationer och underhåll sker också löpande för att bibehålla fastigheternas skick och standard. Underentreprenörer upphandlas regelbundet för att få en konkurrenskraftig prisbild. Vikten av kostnadseffektiv förvaltning är i fokus i samband med förvärv och samtliga fastigheter är försäkrade mot större åverkan på grund av skada. Slutavräkning av driftskostnader gentemot hyresgästerna sker årligen med hjälp av ett egenutvecklat system kopplat till såväl hyres- som ekonomisystem.

Fastighetskostnaderna har ökat med 9 Mkr jämfört med föregående år. Ökningen är främst hänförlig till ökad fastighetsskatt samt reparationer och underhåll. I relation till intäkterna har dock fastighetskostnaderna minskat något.

## Projektutveckling

Wihlborgs har som mål att fortsätta växa, vilket kräver investeringar i såväl nya som befintliga fastigheter. Nya och utvecklade krav på fastigheternas utformning, funktion och effektivitet ökar förväntningarna på vår projektutveckling. Det finns en risk för att ny-, till- eller ombyggnadsprojekt blir dyrare än beräknat, inte är uthyrt vid färdigställandet, blir försenade under genomförandet eller inte kan startas som planerat. I dessa fall påverkas såväl värdering som kassaflöde negativt. Om investeringsobjekten är få och inte anses lönsamma kan tillväxten hämmas.

Alla nya projekt genomgår en noggrann utvärdering, där beräknad kostnad, avkastning och risker analyseras och utförandet planeras och fastställs. 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 kompetenta projektledare och ett betydande engagemang i våra delmarknader är vi delaktiga i att utveckla nya områden, vilket också skapar möjligheter för tillväxt.

Under året investerades 1 231 Mkr (1 659) i befintliga fastigheter och av värdeökningen i fastighetsportföljen står projektutvecklingen för 311 Mkr (618). Projekten har löpt på enligt plan och pandemin har inte påverkat utfallet i någon större grad. Vid årsskiftet fanns beslutade investeringar i pågående projekt om 2 227 Mkr (1 585), varav 916 Mkr var investerade vid slutet av perioden. För mer information kring projekten se sid 69–75.

## Risk

## Hantering

## Utfall

## Transaktioner

Förvärv av fastigheter är en del av Wihlborgs tillväxtstrategi. I samband med fastighetsförvärv finns en risk att den förvärvade fastigheten inte motsvarar förväntningarna eller den erlagda köpeskillingen. Det finns även risk för oväntade vakanser eller kostnader som uppkommer i fastigheten efter förvärvet och som inte är reglerade i avtalet. Om förvärv sker via bolag finns även risker kopplade till bolaget, till exempel moms och skatter.

Vid alla transaktioner görs kalkyler för beräknad kostnad och avkastning vilka godkänns enligt fastställda interna rutiner. Riskerna vid fastighetstransaktioner begränsas genom en väl etablerad "due diligence"-process som drivs av kompetenta och erfarna medarbetare med stöd av extern expertis. Wihlborgs strategi är att agera snabbt och smidigt i samband med fastighetstransaktioner, vilket ofta leder till ett tidigare avslut och tillträde och därmed ett positivt kassaflöde från den förvärvade fastigheten.

Under 2020 har en portfölj med 21 logistikfastigheter samt en projektfastighet i Malmö avyttrats. Två fastigheter har förvärvats i Danmark samt en projektfastighet i Malmö. För mer information kring förvärvade fastigheter se sidan 29.

## Miljörisiker

Föreningar på våra fastigheter och negativ miljö-/hälsopåverkan på grund av materialval, resursanvändning och uppkomst av avfall utgör risker för Wihlborgs och omgivningen. Att inte arbeta med att minska denna påverkan innebär risk för lagbrott, minskad efterfrågan från hyresgäster, bristande förtroende och negativ inverkan på vårt varumärke.

Wihlborgs har ett väl etablerat miljöledningssystem som utgår från lagkrav och av vd fastställd miljöpolicy. Miljöaspekter och operativa miljörisiker är identifierade och uppdateras löpande. Miljöinstruktioner och styrande dokument är framtagna och kommunicerade. Inom förvaltningen finns ett egenkontrollprogram och för vår projektverksamhet har vi ett miljöanpassat projektprogram med tydliga kravspecifikationer för alla ny-, till- och ombyggnadsprojekt. All personal genomgår grundläggande miljöutbildning och specifika utbildningar genomförs vid behov.

Wihlborgs har förstärkt miljöarbetet under året bland annat genom rekrytering av medarbetare med särskilt fokus på miljöcertifiering, där vi nu ökar tempot. Energianvändningen per kvadratmeter i fastigheterna har minskat med 7 procent och användningen av vatten med 13 procent. Föreningar i form av spill eller läckage har inte förekommit under året. Läs mer om vårt miljöarbete på sid 40-43 och 148-149.

## Arbetsmiljö &amp; hälsa

I den dagliga verksamheten kan det förekomma incidenter varigenom medarbetare, entreprenörer eller hyresgäster/tredje part skadas i våra projekt och fastigheter. Olycksfall på byggarbetsplatser, i samband med underhållsarbete på fastigheter, eller när hyresgäster rör sig i eller runt byggnaderna kan inträffa, även om sannolikheten bedöms som låg.

Som bas för vårt arbete finns lagar och regler som syftar till att förebygga ohälsa och olycksfall i arbetet. Risker som har med arbetsmiljö/hälsa och säkerhet att göra identifieras via regelbundna riskinventeringar och arbetsmiljöronder, samt genom medarbetarsamtal, medarbetarundersökningar och återkommande hälsoundersökningar. Medarbetare och chefer rapporterar incidenter och olyckor till HR och på så sätt fångas dessa upp för utvärdering och eventuella åtgärder.

Vi har registrerat 5 arbetsplatsolyckor i vår egen verksamhet under 2020, vilket är på samma nivå som året innan. Våra entreprenörer rapporterar 7 olyckor i samband med nybyggnadsprojekt, dock inga allvarliga personskador. Sjukfrånvaron inom Wihlborgs ligger stabilt under 3 procent (2,29 procent för 2020). Alla chefer har utbildning i arbetsmiljö och hälsa som en förebyggande aktivitet. Läs mer om vårt arbetsmiljöarbete på sid 36 och 146.

## IT-säkerhet

Tillgången till information och fungerande IS-/IT-system är central i hela Wihlborgs verksamhet. Ökad digitalisering innebär ett större beroende av dessa system och en ökad mängd känsliga data i alla system som medför en potentiell säkerhetsrisk. Det finns en ständigt närvarande risk för dataintrång och Wihlborgs är lika utsatta för IT-attacker som andra företag. Haverier eller intrång såväl i våra interna verksamhetssystem som i våra fastigheters styrsystem kan få betydande konsekvenser för oss och våra hyresgäster.

Wihlborgs arbetar 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. Vi analyserar löpande risker och vidtar nödvändiga åtgärder, exempelvis med hjälp av diverse säkerhetsprogram och har både interna och externa backuplösningar på plats. Genom att löpande informera och utbilda våra medarbetare i beteenden och informationshantering samt uppmärksamma dem att vara uppmärksamma minimerar vi riskerna för intrång och exponering av affärskritiska data.

Under 2020 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.

## Fastighetsincidenter

Det förekommer dagligen olika former av oförutsedda händelser i någon av våra fastigheter, men dessa är oftast av mindre allvarlig karaktär. Risken för incidenter som innebär fara för liv och hälsa eller mer omfattande skada på en fastighet, till exempel genom brand eller hot/intrång riktat mot hyresgäster är dock ovanliga.

Riskhanteringen utgår från en mycket god kännedom om våra fastigheter och hyresgäster och därmed en bra beredskap för eventuella incidenter. Vi har en nära kontakt med våra hyresgäster och därmed goda insikter om eventuell hotbild. Vi övervakar våra fastigheter genom regelbundna kontroller och ronderingar. Löpande underhåll håller fastigheterna i bra skick och begränsar risken för större skador. Fastigheterna är försäkrade och därmed minimeras eventuell ekonomisk skada för Wihlborgs.

Fortsatta egenkontroller och skyddsronder och utförande av underhållsarbeten enligt plan innebär att fastigheterna överlag är i gott skick. Under 2020 har det inte förekommit några incidenter som medfört allvarlig skada på person eller egendom på våra fastigheter.

## Risk

## Hantering

## Utfall

## REGULATORISKA RISKER

## Etik &amp; korruption

Risk för oetiskt agerande som inte är i linje med Wihlborgs uppförandekod kan förekomma såväl i den egna verksamheten som i leverantörsledet. Korruptionsrisk finns främst i affärsheterna projekt/utveckling och förvaltning, samt den centrala inköpsfunktionen då dessa relativt sett är mest exponerade på grund av att de köper in varor och tjänster till Wihlborgs verksamhet.

Wihlborgs företagskultur betonar ärlighet som en avgörande del i vår värdegrund och vikten av en tydlig affäretik lyfts regelbundet fram i interna sammankomster. Alla nyanställda genomgår en utbildning i affäretik med grund i Wihlborgs uppförandekod (etiska riktlinjer). 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. Misstankar om korruption och liknande missförhållanden kan anmälas via Wihlborgs whistleblower-funktion.

Utbildning av alla nyanställda i Wihlborgs etiska riktlinjer har genomförts under 2020 på samma sätt som tidigare år. Riktlinjerna har kommunicerats till alla nya ramavtalsleverantörer och dessa har också utvärderats utifrån Wihlborgs uppförandekod. Inga incidenter avseende oetiskt beteende eller misstänkt korruption har anmälts via whistleblower-funktionen under 2020. Läs mer om Wihlborgs arbete med affäretik och ansvarsfulla affärer på sid 35 och 144–145.

## Regelefterlevnad

Lagar, förordningar och andra regler styr många aspekter av Wihlborgs dagliga verksamhet – från vad och hur vi bygger och förvaltar fastigheterna till formerna för rapportering av verksamhetens resultat. Bristande efterlevnad av dessa regelverk kan leda till ekonomiska sanktioner och skadat förtroende för Wihlborgs.

Wihlborgs följer löpande utvecklingen av relevanta regelverk inom olika områden, bland annat genom deltagande i olika forum och samverkan med branschföreningar och andra näringslivsorganisationer. Förstärkning av organisationen genom bildandet av verksamhetsområdet Hållbara affärer skapar goda förutsättningar att bevaka nya eller uppdaterade lagar och andra regler. God intern kontroll i väsentliga processer och kontinuerlig kompetensutveckling av medarbetarna är också metoder för att minska riskerna.

Under 2020 har ett nytt fakturahanterings-system införts, i samband med detta har ansvar och regler för sakgranskning och attest förtydligats. Under året har medarbetarna på olika sätt uppdaterat sig kring de nya regler och lagar som berör vår verksamhet.

## STRATEGISKA RISKER

## Fastighetsvärden

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.

Wihlborgs fastighetsvärderingar utgår från en värderingspolicy och väl etablerade värderingsmodeller med tydliga rutiner för inhämtning av relevanta och tillförlitliga data till beräkningarna. Vid förvärv gör transaktionsavdelningen analyser av den aktuella fastigheten för att bedöma värdet samt framtida möjligheter och risker. Inför varje bokslut låter Wihlborgs externa parter utföra värderingar av alla fastigheter. Arbetet med fastighetsvärderingar granskas då också av revisorerna.

För ytterligare information kring uppskattningar och bedömningar vid fastighetsvärdering se sid 82–83 och not 13.

Wihlborgs värdeförändringar 2020 uppgick till 826 Mkr (1 479) varav 311 Mkr är hänförlig till projektutvecklingen. Resterande värdeökning påverkas dels positivt av sänkta direktavkastningskrav i vissa områden och segment, och dels negativt av lägre inflationsantaganden de närmsta åren. 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	-2 024	279	2 583	4 887	7 190
Soliditet, %	37,2	39,3	41,3	43,1	44,7
Belåningsgrad fastigheter, %	53,6	50,7	48,2	45,9	43,8



## Risk

## Hantering

## Utfall

**Klimatförändringar**

Det mesta tyder på att klimatet kommer förändras i någon utsträckning under kommande årtionden. Klimatförändringar i form av exempelvis fler kraftiga stormar, varmare temperaturer eller ökade grundvattennivåer innebär risk för stigande kostnader för fukt- och skadereglering och ökat kylbehov. På längre sikt ökar sannolikt också investeringarna för att anpassa Wihlborgs fastigheter till ett förändrat klimat. Härutöver finns det risk för nya regler, skatter, kundbeteenden och andra omställningar i samhället till följd av de fysiska klimatförändringarna.

Wihlborgs arbetar systematiskt såväl med att minska verksamhetens klimatpåverkan som att anpassa fastigheterna till den globala uppvärmningen. Arbetet vägleds av ett operativt klimatmål (till 2022) och ett vetenskapligt baserat klimatmål (halvering av utsläpp av växthusgaser till 2030), samt en nyligen framtagna klimatfärdplan. Våra interna miljöinstruktioner och vägledningar belyser hur vi systematiskt kan och ska minska vår klimatpåverkan i förvaltningen och i utveckling av nya projekt – exempelvis genomförs alltid riskanalyser vid nybyggnadsprojekt för att identifiera klimatrisker och anpassningsbehov.

Under 2020 har Wihlborgs vidtagit flera åtgärder som minskar vår klimatpåverkan. Utsläpp av växthusgaser i den egna verksamheten sjönk med 54 procent jämfört med 2019. Vi använder nu förnybara energiprodukter i nästan hela förvaltningen, minskar läckage av köldmedier genom mer moderna kylanläggningar och installerar solpaneler i allt fler fastigheter. Vi har inventerat och påbörjat arbetet med att minska utsläppen även i värdekedjan, exempelvis våra byggprojekt. Läs mer om vårt klimatarbete på sid 40–42 och 148.

På sid 140 utvecklas redovisningen av klimatrelaterade risker och hur dessa kan påverka Wihlborgs i ett längre tidsperspektiv i enlighet med rekommendationerna från Task Force on Climate-related Financial Disclosures (TCFD).

**Organisatorisk förmåga**

I en snabbväxande, global värld krävs en flexibel och lärande organisation för att möta kundernas och andra intressenters förväntningar. Det finns en risk att Wihlborgs inte lyckas vidareutveckla organisationen och attrahera, behålla och utveckla rätt kompetens som matchar de behov som kunder, medarbetare och andra intressenter har.

Viktiga komponenter i att utveckla den organisatoriska förmågan är att förstärka individernas kompetens, såväl som beredskapen att möta förändringar och samarbetsklimatet på arbetsplatsen. Wihlborgs arbetar med kontinuerlig kompetensutveckling inom en rad definierade nyckelområden genom den digitala kompetensportalen Wihlborgsakademien. Genom olika tvärfunktionella forum uppmuntras även till överföring av individuell kompetens till nya team och avdelningar. Wihlborgs arbetar också i ökad utsträckning med förändringsledning och kommunikation för att stödja medarbetarna i anpassningen till förändringar i omvärldens krav och förväntningar.

Satsningen på medarbetarnas kompetensutveckling har fortsatt under 2020, bland annat genom Wihlborgsakademien. Vi har haft särskilt fokus på våra fastighetsvärdar som möter våra kunder på daglig basis och därmed en viktig del i Wihlborgs förmåga att möta deras förväntningar. Under 2020 tilldelades Wihlborgs Competensumpriset där vi bland annat prisades för vårt sätt att arbeta med ständigt lärande och utbildning som sker integrerat i vardagen nära kund.

**Fastighetsportföljen**

Det finns alltid en risk att fastighetsportföljen inte möter marknadens nuvarande eller förväntade efterfrågan vad gäller typ av fastighet/segment eller geografiskt läge – det kan vara fel fastigheter i fel stad/område. Wihlborgs fastighetsinnehav är koncentrerat till fyra städer i den växande Öresundsregionen, alla med lite olika karaktär och efterfrågan på lokaler, vilket bidrar till en diversifierad och stark fastighetsportfölj.

Wihlborgs strategi för att hantera risken med en fel sammansatt fastighetsportfölj bygger på kontinuerlig utvärdering av beståndet baserat på en mycket god kännedom om den geografiskt avgränsade marknaden. Portföljen är i sig diversifierad med olika typer av fastigheter inom olika områden i Öresundsregionen. Goda kontakter med många kunder i regionen och en effektiv marknadsbevakning i vår projektutveckling och förvaltning bidrar till att fånga trender och göra analyser av den lokala marknaden.

Wihlborgs redovisar en positiv nettouthyrning för 2020, både i Sverige och Danmark, vilket vi ser som en bekräftelse på att vi även fortsatt erbjuder lokaler som efterfrågas på marknaden. Under året har vi delvis ändrat sammansättningen i portföljen bland annat genom avyttringen av 21 logistikfastigheter i Malmö och ytterligare förvärv i Köpenhamn.

**Kunderbidande**

Kundernas förväntningar på en bra hyresvärd utvecklas med tiden och det är tydligt att hyresgäster allt oftare ställer nya och specifika krav på hyresvärderna och lokalerna – exempelvis bra miljöprestanda, relevanta certifieringar, en hög teknisk standard, flexibla avtalsvillkor eller ökad service och kringtjänster. Det finns en risk att Wihlborgs inte är tillräckligt innovativa eller flexibla och fullt ut förstår kundernas önskemål och behov med ökade vakanser och sjunkande hyresintäkter som följd.

För att i tillräcklig utsträckning framtidssäkra fastigheterna och Wihlborgs affär krävs en ständig bevakning och utvärdering av kunderbjudandet och efterfrågan på marknaden. Det behövs också en organisatorisk förmåga att anpassa verksamheten och kunderbjudandet till efterfrågan. Med en stark närvaro på den lokala marknaden och en nära kontakt och dialog med nuvarande och presumtiva kunder kan Wihlborgs förvaltare, uthyrare och projektutvecklare fånga förändringar i efterfrågan.

Under 2020 har vi genomfört en kundundersökning med ett nytt undersökningsinstitut och delvis nya frågor. Mätningen visar på ett fortsatt stort förtroende för Wihlborgs som hyresvärd (rekommendationsvilja på 85 procent), men också ett antal områden där hyresgästerna önskar mer samarbete, exempelvis inom hållbarhetsområdet. Vi har också låtit genomföra en studie av "Kontorsmarknad i förändring" för att ännu bättre förstå vad som förväntas av framtidens arbetsplats.

# Finansiella rapporter

---

Balans är inte bara viktigt i livet, även räkenskaperna mår som bäst när allt harmonierar. När ett plus ett verkligen blir två, och ingenting annat. Men i det större perspektivet bidrar alla delar av vår verksamhet till en helhet, där summan av delarna är så mycket större än var och en för sig. Det kallar vi att bygga värde för framtiden.

**RESULTAT OCH TOTALRESULTAT FÖR KONCERNEN**

Belopp i Mkr	Not 1–3	2020	2019
Hysesintäkter	4	3 074	2 983
Fastighetskostnader	5–6	-852	-843
<b>Driftsöverskott</b>		<b>2 222</b>	<b>2 140</b>
Övriga intäkter		6	3
Central administration och marknadsföring	6–8	-83	-75
Ränteintäkter		14	14
Räntekostnader		-327	-336
Tomträttsavgäld		-5	-5
Andel i joint ventures resultat		3	34
<b>Förvaltningsresultat</b>		<b>1 830</b>	<b>1 775</b>
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	9	826	1 479
Värdeförändring derivat	10	-73	13
<b>Resultat före skatt</b>		<b>2 583</b>	<b>3 267</b>
Aktuell skatt	11	-46	-54
Uppskjuten skatt	11	-315	-290
<b>Årets resultat</b>		<b>2 222</b>	<b>2 923</b>
<b>Övrigt totalresultat</b>	12		
Poster som kommer att återföras till årets resultat			
Årets omräkningsdifferenser vid omräkning av utländska verksamheter		-121	41
Årets säkring valutarisk i utlandsverksamheten		122	-36
Skatt hänförligt till poster som kan komma att återföras till årets resultat		-22	5
<b>Årets övrigt totalresultat</b>		<b>21</b>	<b>10</b>
<b>Årets totalresultat</b>		<b>2 201</b>	<b>2 933</b>
Årets resultat hänförligt till: Moderbolagets aktieägare		<b>2 201</b>	<b>2 933</b>
Årets totalresultat hänförligt till: Moderbolagets aktieägare		<b>2 201</b>	<b>2 933</b>
DATA PER AKTIE (UTSPÄDNINGSEFFEKT FINNS EJ, DÅ INGA POTENTIELLA AKTIER FÖREKOMMER)			
Vinst per aktie, kr		14,46	19,02
Utdelning per aktie (2020, föreslagen utdelning)		5,25	4,50
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	2020	2019
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
Förvaltningsfastigheter	13	46 072	45 519
Nyttjanderättstillgångar	14	149	169
Inventarier	15	25	33
Andelar i joint ventures	16	84	75
Fordringar hos joint ventures	17	200	200
Långfristiga fordringar	18	76	80
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>46 606</b>	<b>46 076</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
Kundfordringar	19	55	63
Övriga fordringar		38	75
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	20	57	63
Likvida medel	21	205	280
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>355</b>	<b>482</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>46 961</b>	<b>46 558</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	22		
Aktiekapital		192	192
Övrigt tillskjutet kapital		2 178	2 178
Reserver	12	67	88
Balanserat resultat inklusive årets resultat		16 959	15 429
<b>Eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare</b>		<b>19 396</b>	<b>17 887</b>
<b>Innehav utan bestämmande inflytande</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>19 396</b>	<b>17 887</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Uppskjuten skatteskuld	23	3 853	3 582
Andra avsättningar	24	47	46
Långfristiga räntebärande skulder	25	22 208	22 558
Leasingskuld	2	139	164
Derivatinstrument	26	183	81
Förutbetald intäkt		13	14
Övrig långfristig skuld		4	9
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>26 447</b>	<b>26 454</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Kortfristiga räntebärande skulder	25	-	1 070
Leasingskuld	2	8	10
Leverantörsskulder		193	292
Aktuella skatteskulder		33	53
Övriga skulder		312	241
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	27	572	551
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 118</b>	<b>2 217</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>46 961</b>	<b>46 558</b>

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, 22	┌───┐	hänförligt till moderbolagets aktieägare			└───┘		
<b>Eget kapital 1 januari 2019</b>		<b>192</b>	<b>2 178</b>	<b>78</b>	<b>13 082</b>	<b>15 530</b>	<b>-</b>	<b>15 530</b>
<b>Årets totalresultat</b>								
Årets resultat		-	-	-	2 923	2 923	-	2 923
Övrigt totalresultat		-	-	10	-	10	-	10
<b>Årets totalresultat</b>		<b>-</b>	<b>-</b>	<b>10</b>	<b>2 923</b>	<b>2 933</b>	<b>-</b>	<b>2 933</b>
<b>Transaktioner med koncernens ägare</b>								
Lämnad utdelning		-	-	-	-576	-576	-	-576
<b>Summa transaktioner med koncernens ägare</b>		<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-576</b>	<b>-576</b>	<b>-</b>	<b>-576</b>
<b>Eget kapital 31 december 2019</b>		<b>192</b>	<b>2 178</b>	<b>88</b>	<b>15 429</b>	<b>17 887</b>	<b>-</b>	<b>17 887</b>
<b>Årets totalresultat</b>								
Årets resultat		-	-	-	2 222	2 222	-	2 222
Övrigt totalresultat		-	-	-21	-	-21	-	-21
<b>Årets totalresultat</b>		<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-21</b>	<b>2 222</b>	<b>2 201</b>	<b>-</b>	<b>2 201</b>
<b>Transaktioner med koncernens ägare</b>								
Lämnad utdelning		-	-	-	-692	-692	-	-692
<b>Summa transaktioner med koncernens ägare</b>		<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-692</b>	<b>-692</b>	<b>-</b>	<b>-692</b>
<b>Eget kapital 31 december 2020</b>		<b>192</b>	<b>2 178</b>	<b>67</b>	<b>16 959</b>	<b>19 396</b>	<b>-</b>	<b>19 396</b>

**KASSAFLÖDEN FÖR KONCERNEN**

Belopp i Mkr	Not	2020	2019
<b>LÖPANDE VERKSAMHETEN</b>			
Driftsöverskott		2 222	2 140
Övriga intäkter		6	3
Central administration		-83	-75
Ej kassflödespåverkande poster		18	12
Erhållen ränta		4	7
Erlagd ränta		-338	-341
Betald inkomstskatt		-66	-25
<b>Kassaflöden före förändring av rörelsekapital</b>		<b>1 763</b>	<b>1 721</b>
<b>FÖRÄNDRING AV RÖRELSEKAPITAL</b>			
Förändring av rörelsefordringar		62	-135
Förändring av rörelseskulder		6	98
<b>Summa förändring av rörelsekapital</b>		<b>68</b>	<b>-37</b>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>1 831</b>	<b>1 684</b>
<b>INVESTERINGSVERKSAMHETEN</b>			
Förvärv av fastigheter	13	-327	-2 881
Investeringar i befintliga fastigheter	13	-1 231	-1 659
Avyttring av fastigheter	13	1 486	2 764
Investeringar i inventarier		-5	-19
Förändring andra långfristiga fordringar		-9	11
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-86</b>	<b>-1 784</b>
<b>FINANSIERINGSVERKSAMHETEN</b>			
Lämnad utdelning		-692	-576
Upptagna lån	29	10 520	10 229
Amortering låneskuld	29	-11 640	-9 455
Ökning andra långfristiga skulder		-8	-1
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-1 820</b>	<b>197</b>
Förändring likvida medel		<b>-75</b>	97
Likvida medel vid periodens början		<b>280</b>	183
<b>Likvida medel vid periodens slut</b>	21	<b>205</b>	<b>280</b>

**RESULTATRÄKNING FÖR MODERBOLAGET**

Belopp i Mkr	Not 1-2	<b>2020</b>	2019
Nettoomsättning	30	215	192
Rörelsekostnader	6, 8, 30	-203	-195
<b>Rörelseresultat</b>		<b>12</b>	<b>-3</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Resultat från andelar i koncernföretag	31	945	1 571
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar	32	238	256
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter			0
Räntekostnader och liknande resultatposter	33	-190	-330
Värdeförändring derivat	10	-102	-55
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>903</b>	<b>1 439</b>
Bokslutsdispositioner	34	550	548
<b>Resultat före skatt</b>		<b>1 453</b>	<b>1 987</b>
Skatt på årets resultat	11	-126	-78
<b>Årets resultat</b>		<b>1 327</b>	<b>1 909</b>

## RAPPORT ÖVER ÖVRIGT TOTALRESULTAT FÖR MODERBOLAGET

<b>Årets resultat</b>	<b>1 327</b>	<b>1 909</b>
<b>Årets övrigt totalresultat</b>	-	-
<b>Årets totalresultat</b>	<b>1 327</b>	<b>1 909</b>

<b>BALANSRÄKNING FÖR MODERBOLAGET</b>			
Belopp i Mkr	Not	2020	2019
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Inventarier	15	8	11
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	35	9 506	9 591
Fordringar hos koncernföretag		14 231	13 399
Andelar i joint ventures	16	43	43
Fordringar hos joint ventures	17	217	217
Andra långfristiga fordringar	18	13	13
Uppskjuten skattefordran	36	78	203
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		<b>24 088</b>	<b>23 466</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>24 096</b>	<b>23 477</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
Kundfordringar		2	0
Övriga fordringar		10	8
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	20	29	23
Kassa och bank	21	53	116
<i>Summa omsättningstillgångar</i>		<b>94</b>	<b>147</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>24 190</b>	<b>23 624</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		192	192
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		5 057	3 840
Årets totalresultat		1 327	1 909
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<b>6 384</b>	<b>5 749</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>6 576</b>	<b>5 941</b>
<b>Obeskattade reserver</b>			
		0	0
<b>Avsättningar</b>			
Avsättningar till pensioner	24	16	18
<b>Långfristiga skulder</b>			
Långfristiga räntebärande skulder	25	14 683	15 516
Skulder till koncernföretag		2 634	1 997
Derivatinstrument	26	183	81
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>17 500</b>	<b>17 594</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		19	7
Övriga skulder		25	9
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	27	54	55
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>98</b>	<b>71</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>24 190</b>	<b>23 624</b>



## FÖRÄNDRING I EGET KAPITAL FÖR MODERBOLAGET

Belopp i Mkr	Not	Aktiekapital	Bundna reserver	Fritt eget kapital	Summa eget kapital
	22				
<b>Eget kapital 1 januari 2019</b>		<b>192</b>	<b>0</b>	<b>4 416</b>	<b>4 608</b>
Lämnad utdelning		-	-	-576	-576
Årets resultat/Årets totalresultat		-	-	1 909	1 909
<b>Eget kapital 31 december 2019</b>		<b>192</b>	<b>0</b>	<b>5 749</b>	<b>5 941</b>
<b>Eget kapital 1 januari 2020</b>		<b>192</b>	<b>0</b>	<b>5 749</b>	<b>5 941</b>
Lämnad utdelning		-	-	-692	-692
Årets resultat/Årets totalresultat		-	-	1 327	1 327
<b>Eget kapital 31 december 2020</b>		<b>192</b>	<b>0</b>	<b>6 384</b>	<b>6 576</b>

## KASSAFLÖDESANALYS FÖR MODERBOLAGET

Belopp i Mkr	Not	2020	2019
<b>LÖPANDE VERKSAMHETEN</b>			
Rörelseresultat		12	-3
Avskrivningar		3	3
Erhållen ränta och utdelning		1 269	1 606
Erlagd ränta		-294	-279
<b>Kassaflöden före förändring av rörelsekapital</b>		<b>990</b>	<b>1 327</b>
<b>FÖRÄNDRING AV RÖRELSEKAPITAL</b>			
Förändring av rörelsefordringar		-10	-21
Förändring av rörelseskulder		25	2
<b>Summa förändring av rörelsekapital</b>		<b>15</b>	<b>-19</b>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>1 005</b>	<b>1 308</b>
<b>INVESTERINGSVERKSAMHETEN</b>			
Förvärv av anläggningstillgångar		-1	-1
Lämnade aktieägartillskott samt nyemissioner		-74	-243
Förvärv av andelar i koncernföretag		-9	-729
Försäljning andelar i koncernföretag		102	1 445
Ökning fordringar på koncernföretag		-850	-1 377
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-832</b>	<b>-905</b>
<b>FINANSIERINGSVERKSAMHETEN</b>			
Lämnad utdelning		-692	-576
Upptagna lån	29	8 086	7 571
Amortering låneskuld	29	-8 817	-7 077
Ökning övriga långfristiga skulder och avsättningar		637	-755
Erhållna koncernbidrag		550	548
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-236</b>	<b>-289</b>
Förändring likvida medel		-63	115
Likvida medel vid periodens början		116	1
<b>Likvida medel vid periodens slut</b>	21	<b>53</b>	<b>116</b>

# Noter

Belopp i Mkr om inget annat anges.

## NOT 1 | Väsentliga redovisningsprinciper

### Allmän information

Koncernredovisningen och årsredovisningen för Wihlborgs Fastigheter AB (moderbolaget) för räkenskapsåret 2020 har den 10 mars 2021 godkänts av styrelsen och verkställande direktören för publicering och föreläggs årsstämman den 27 april 2021 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 Årsredovisningslagen och med tillämpning av 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 intäcks- och kostnadsposter samt lämnad information i övrigt. Dessa bedömningar baseras på erfarenheter och de olika antaganden som ledningen och styrelsen bedömer vara rimliga under rådande omständigheter. Faktiskt utfall kan skilja sig från dessa bedömningar om andra antaganden görs eller om förutsättningarna ändras.

Redovisningen är särskilt känslig för de bedömningar och antaganden som ligger till grund för värderingen av förvaltningsfastigheter samt uppskjuten skatteskuld. Ytterligare information om värderingsunderlag och värderingsmetoder gällande fastighetsvärderingen finns i 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 redovisningsprinciper

#### Nya standarder och tolkningar

Wihlborgs bedömer att inga av EU godkända nya och ändrade standarder samt tolkningsuttalanden från IFRS Interpretations Committee som trätt ikraft 2020, eller kommer att träda ikraft 2021, påverkar Wihlborgs resultat eller finansiell ställning i väsentlig omfattning.

#### Moderföretagets redovisningsprinciper

Förändringar under 2020 i RFR 2 Redovisning för juridiska personer har inte haft någon väsentlig påverkan på moderbolagets finansiella rapporter 2020 förutom vissa upplysningskrav. Samma sak gäller förändringar som träder ikraft 2021.

### Definition av segment

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

### Koncernredovisning

Koncernredovisningen omfattar moderbolaget Wihlborgs Fastigheter AB och samtliga bolag i vilka moderbolaget direkt eller indirekt har ett bestämmande inflytande. Bestämmande inflytande innebär direkt eller indirekt en rätt att utforma ett företags finansiella och operativa strategier i syfte att erhålla ekonomiska fördelar. Koncernredovisningen bygger på redovisningshandlingar upprättade för samtliga koncernbolag per 31 december och har upprättats enligt förvärvsmetoden. De koncernbolag som förvärvades i december 2004 tas i denna koncern upp till de värden de redovisats till i Fabegekongcernen 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. Om köpeskillingen för aktierna vid ett bolagsförvärv, vars primära syfte är att komma över det köpta bolagets fastigheter, i allt väsentligt är hänförligt till marknadsvärdet på förvärvade fastigheter utgör förvärvet ett tillgångsförvärv. Bolagsförvärv där det köpta bolagets förvaltningsorganisation och administration har stor betydelse för förvärvets genomförande och värdering, behandlas istället som rörelseförvärv.

Vid tillgångsförvärv redovisas ingen uppskjuten skatt på fastigheternas övervärde, eventuell rabatt hänförlig till den uppskjutna skatten minskar istället fastighetsvärdet. Vid värdering till verkligt värde första gången efter förvärvstillfället påverkas värderingen inte längre av skatterabatten.

### Samarbetsarrangemang

Bolag där Wihlborgs har ett långsiktigt ägarengagemang, och tillsammans med en eller flera samarbetspartner har ett bestämmande inflytande, delas upp i joint venture eller gemensamma verksamheter beroende på om koncernen har direkt rätt till tillgångar och åtaganden i skulder (gemensam verksamhet) eller inte (joint venture). Bedömningen utgår från strukturen på investeringen, den legala formen, avtalsmässiga överenskommelser samt övriga faktorer och omständigheter. Joint venture redovisas i koncernens resultat- och balansräkningar enligt kapitalandelsmetoden vilket innebär att i koncernens rapport över resultat redovisas årligen Wihlborgs andel av resultatet. I balansräkningen justeras värdet av andelarna med resultatandelen samt med eventuella utdelningar. För gemensamma verksamheter ingår Wihlborgs direkta del av tillgångar, skulder, intäkter och kostnader i koncernredovisningen. De tillgångar, skulder, intäkter och kostnader som inte kan fördelas direkt på delägarna fördelas utifrån ägarandelen. I koncernen sker eliminering av interna mellanhavanden motsvarande ägarandelen.

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

### Utländsk valuta

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

### Säkring av nettoinvestering i en utlandsverksamhet

För att reducera valutarisker avseende nettotillgångar i utlandsverksamheter har lån upptagits i utländsk valuta. Vid bokslutstillfällena omräknas tillgångar och skulder i utländsk valuta till 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 redovisas i enlighet med IFRS 16, intäkter från operationella leasingavtal och 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. Ersättningar i samband med förtidsinlösta hyreskontrakt intäktsförs omgående om inga kvarstående förpliktelser finns gentemot hyresgästen.

Intäkter från fastighetsförsäljningar redovisas på kontraktsdagen såvida det inte föreligger särskilda villkor i köpekontraktet. Resultatet från fastighetsförsäljning redovisas som värdeförändring och avser skillnaden mellan erhållet försäljningspris efter avdrag för 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 uppökad 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 leasingbetalningar. 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. Från och med 2020 redovisas samtliga leasingavtal som nyttjanderättstillgångar i rapporten över finansiell ställning, 2019 redovisades mindre leasingkontrakt på raden för inventarier. Samtliga leasingavtal ingår i leasingkulden 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 uppnåtts. Ersättningen redovisas som en personalkostnad i den period som vinstandelarna är hänförliga till.

#### Finansiella intäkter och kostnader

Finansiella intäkter avser räntointäkter 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 hänförs 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. Röntan beräknas utifrån genomsnittlig upplåningskostnad för koncernen. Pantbrev kostnadsförs inte utan aktiveras som fastighetsinvestering.

#### Förvaltningsresultat

I IAS 1 föreskrivs vilken information som ska redovisas i rapporten över resultat och i bilaga beskrivs hur densamma kan ställas upp. Emellertid är vare sig det som föreskrivs eller det som beskrivs uttömmande eller inriktat på hur ett fastighetsförvaltande företag i Sverige har utvecklats, och en ganska tydlig tendens kan ses. Med hänsyn till detta redovisas förvaltningsresultat i ett avsnitt och värdeförändringar på fastigheter och derivat i ett eget avsnitt mellan förvaltningsresultat och resultat före skatt.

#### Skatter

Skatt på årets resultat inkluderar såväl aktuell som uppskjuten inkomstskatt för svenska och utländska 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 förvärvstillfället kvarstår. I koncernens resultaträkning fördelas avsättning till eller upplösning av obeskattade reserver mellan uppskjuten skatt och årets resultat.

#### Förvaltningsfastigheter

Samtliga fastigheter i koncernen klassificeras som förvaltningsfastigheter då de 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 verkligt värdehierarkin, då ej observerbara indata som använts i värderingen har en väsentlig påverkan på bedömt värde. Vid årsskiftet värderas samtliga fastigheter genom oberoende externa värderingsmän med erkända och relevanta kvalifikationer. Pågående nybyggnadsprojekt värderas som om objektet vore färdigställt, reducerat med budgeterad återstående projektkostnad. Projekt i tidiga skeden värderas som obebyggd mark med tillägg för nedlagda kostnader. Obebyggd mark och övriga förädlingsobjekt värderas enligt orsprismetoden. 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 erhöll för den uppskjutna skatten vid förvärvstillfället. Vid efterföljande värdering tas ingen hänsyn till skatterabatten.

Tillkommande utgifter i samband med om- och tillbyggnader läggs till det redovisade värdet endast om det är sannolikt att de framtida ekonomiska fördelar som är förknippade med tillgången kommer att komma företaget till del och anskaffningsvärdet kan beräknas på ett tillförlitligt sätt. Alla andra tillkommande utgifter redovisas som kostnad i den period de uppkommer. Avgörande för bedömningen när en tillkommande utgift läggs till det redovisade värdet är om utgiften avser utbyten av hela eller delar av identifierade komponenter, varvid utgifterna aktiveras. Även utgifter för helt nya komponenter läggs till det redovisade värdet. I större projekt aktiveras röntan 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 redovisade till verkligt värde via resultaträkningen där transaktionskostnader inte ingår. Efterföljande redovisning sker därefter beroende på hur klassificering skett enligt nedan. Finansiella transaktioner såsom in- och utbetalning av räntor och krediter bokförs på kontoförande banks likviddag, medan övriga in- och utbetalningar bokförs på kontoförande banks bokföringsdag. En finansiell tillgång tas bort från balansräkningen när rättigheterna i avtalet realiserar, förfaller eller bolaget förlorar kontrollen över den. En finansiell skuld tas bort från balansräkningen när förpliktelsen i avtalet fullgjorts eller på annat sätt utsläcks.

#### Likvida medel

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

#### Finansiella tillgångar

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 kontraktsenliga kassaflöden och innehas i en affärsmodell vars syfte är att inkassera dessa kontraktsenliga kassaflöden. Fordringarna redovisas därmed till upplupet anskaffningsvärde. I koncernen finns hyresfordringar, övriga fordringar samt fordringar hänförligt till sålda fastigheter. Fordringar har efter individuell värdering upptagits till det belopp varmed de beräknas inflyta, vilket innebär att de redovisas till anskaffningsvärde med reservering för osäkra fordringar.

För koncernens fordringar utom likvida medel används den förenklade modellen för kreditreserveringar. Det görs löpande bedömning av kreditreserveringar baserat på historik samt nuvarande och framåtblickande faktorer. På grund av fordringarnas korta löptid uppgår reserverna till oväsentliga belopp. Koncernen definierar fallissemang som fordringar som är förfallna med mer än 90 dagar och i de fallen görs en individuell bedömning och reservering. För likvida medel bedöms reserven baserat på bankernas sannolikhet för fallissemang och framåtblickande faktorer. På grund av kort löptid och hög kreditvärdighet uppgår reserveringarna till oväsentliga belopp.

### Skuldinstrument

Skulder avser krediter och rörelseskulder såsom t.ex. leverantörsskulder. 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 erholda erforderlig lånefinansiering och säkerställa utrymme för investeringar. Målen är att uppnå avkastning på eget kapital som överstiger den riskfria räntan med minst sex procentenheter, vilket innebär 5,7 procent för 2020, soliditet om lägst 30 procent, räntetäckningsgrad minst 2,0 och belåningsgrad högst 60 procent. Per den 31 december var samtliga mål var uppfyllda med god marginal, för utfall se tabell i not 22 Eget kapital.

### Finanspolicy

Styrelsen fastställer årligen finanspolicyen som styr Wihlborgs finansverksamhet. Syftet med finanspolicyen är att definiera målsättning samt ange riktlinjer och 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 refinansieringar, 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 enstaka tillfällen.

Likviditetsrisken hanteras dels genom regelbundna likviditetsprognoser och dels genom en likviditetsreserv i form av tillgång till krediter eller likvida medel som kan lyftas med kort varsel. Checkräkningskrediterna uppgick till årsskiftet till 435 Mkr (340), varav 34 Mkr (53) var utnyttjade.

Finansieringsrisken begränsas av att finanspolicyen ger riktlinjer om godkända motparter vid tecknande av kreditlöften, strävan efter en jämn förfallostruktur på låneskulden inklusive omförhandlingar av kreditmarginalvillkor, begränsning i genomsnittlig avtalsmässig kreditlöptid på skulden samt riktlinjer om antal långgivare gällande banklån. Ingen enskild långgivare bör stå för mer än 50 procent av den totala utestående volymen av banklån och antalet långgivare skall vara minst tre. Finanspolicyen anger också maximal fördelning av olika upplåningsformer. Vid årsskiftet uppgick 47 procent (46) av totala låneskulden av banklån, 34 procent (30) av realkreditlån och resterande 19 procent (24) av obligationslån. Det fanns 9 (9) huvudsakliga kreditgivare, varav den största motsvarar 17 procent (16). Wihlborgs har gett ut icke säkerställda obligationer i ett Medium Term Note program uppgående till 1 575 Mkr (2 651). Därutöver har obligationer uppgående till 2 706 Mkr (2 943) getts ut via det delägda finansbolaget Svensk FastighetsFinansiering.

Merparten av de räntebärande skulderna, som vid årsskiftet uppgick till 22 208 Mkr (23 628), 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 25 864 Mkr (26 734), varav 22 208 Mkr (23 628) var utnyttjat per 31 december 2020. Genom långfristiga kreditlöften har Wihlborgs tillgång till finansiering säkerställts. Den genomsnittliga kapitalbindningstiden inklusive lånelöfte uppgick till 6,1 år (5,7). I nedanstående tabell visas de kreditfaciliteter som fanns vid årsskiftet.

I rapport över finansiell ställning har kortfristig del av räntebärande skuld reducerats med utnyttjade långfristiga kreditavtal, se not 25.

### Kreditfaciliteter, Mkr

	2020-12-31		2019-12-31	
	Belopp	Utnyttjat	Belopp	Utnyttjat
Långfristiga bindande låneavtal i bank	21 395	18 626	19 481	16 662
Kortfristiga bindande låneavtal i bank	2 459	1 973	4 262	4 262
Checkkredit	435	34	340	53
<b>Summa låneavtal</b>	<b>24 289</b>	<b>20 633</b>	<b>24 083</b>	<b>20 977</b>
Obligation icke-säkerställd, ram 4 000	1 575	1 575	2 651	2 651
	<b>25 864</b>	<b>22 208</b>	<b>26 734</b>	<b>23 628</b>

### Förfallostruktur kreditramavtal, Mkr

	2020-12-31		2019-12-31	
	Avtal	Utnyttjat	Avtal	Utnyttjat
0–1 år	3 484	2 998	4 262	4 262
1–2 år	8 269	6 539	8 520	7 015
2–3 år	4 550	4 000	7 023	5 422
3–4 år	2 000	1 110	431	431
4–5 år	7	7	0	0
Efter 5 år	7 554	7 554	6 498	6 498
	<b>25 864</b>	<b>22 208</b>	<b>26 734</b>	<b>23 628</b>

### 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 69 Mkr (66) respektive minska med 51 Mkr (35). Med ränterisk avses risken för att utvecklingen på räntemarknaden ger negativa effekter på Wihlborgs resultat. Ränterisken påverkar Wihlborgs dels genom löpande räntekostnader för lån och derivat och dels genom marknadsvärdeförändringar på derivat. Målsättningen med ränteriskhanteringen är att uppnå önskad stabilitet i koncernens samlade kassaflöden för att främja fastighetsinvesteringar samt uppfylla krav och förväntningar som kreditgivare och andra externa parter har på Wihlborgs. Vid val av ränteriskstrategi ska hänsyn tas till hur känsligt Wihlborgs samlade kassaflöde är för utvecklingen på räntemarknaden över en flerårig tidshorisont. Ränteriskstrategin uttrycks i form av en normportfölj som beskrivs som en förfallostruktur för räntebindningen i låneavtalen kombinerat med derivatinstrument. Enligt finanspolicyen ska räntetäckningsgraden alltid överstiga 2,0 gånger, per årsskiftet var räntetäckningsgraden 6,5 gånger (6,2). Den genomsnittliga räntan, inklusive kostnad för kreditavtal, uppgick den 31 december 2020 till 1,38 procent (1,28).

Nedanstående tabeller visar ränteförfallostruktur per 31 december 2020 respektive 2019.

### Ränteförfallostruktur 2020-12-31, Mkr

	Exkl derivat	Räntederivat	Netto	Snitt-ränta, %
2021	20 325	-11 392	8 933	1,03
2022	220	1 630	1 850	1,21
2023	0	2 430	2 430	1,46
2024	0	1 788	1 788	1,48
2025	0	1 788	1 788	1,49
Efter 2025	1 663	3 756	5 419	1,67
	<b>22 208</b>	<b>0</b>	<b>22 208</b>	<b>1,32</b>

### Ränteförfallostruktur 2019-12-31, Mkr

	Exkl derivat	Räntederivat	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
	<b>23 628</b>	<b>0</b>	<b>23 628</b>	<b>1,26</b>

Undervärdet på Wihlborgs räntederivatportfölj uppgick vid utgången av året till 183 Mkr (81). Vid årsskiftet omfattar räntederivatportföljen sammanlagt 13,5 Mdkr (12,9) fördelat på 30 (28) olika ränteswappar. För mer detaljerad information om räntederivatportföljen, se nedanstående tabell.

#### Räntederivatportfölj

Ränteswappar		
Slutförfall	Belopp, Mkr	Ränta, %
2021	2 130	0,05
2022	1 630	0,16
2023	2 430	0,39
2024	1 788	0,41
2025	1 788	0,42
2026	1 252	0,59
2027	752	1,05
2028	752	1,12
2029	500	0,12
2030	500	0,13
<b>Totalt</b>	<b>13 522</b>	<b>0,39</b>

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 2020-12-31, Mkr

	Förfall krediter	Ränta krediter	Ränta derivat	Totalt
1-3 mån	725	56	17	798
4-12 mån	2 273	159	49	2 481
1-2 år	6 539	147	62	6 748
2-3 år	4 000	112	54	4 166
3-4 år	1 110	74	44	1 228
4-5 år	7	61	35	103
Efter 5 år	7 554	610	53	8 217
	<b>22 208</b>	<b>1 219</b>	<b>314</b>	<b>23 741</b>

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

	Förfall krediter	Ränta krediter	Ränta derivat	Totalt
1-3 mån	1 047	69	12	1 128
4-12 mån	3 215	177	36	3 428
1-2 år	7 015	175	48	7 238
2-3 år	5 422	68	48	5 538
3-4 år	431	49	42	522
4-5 år	0	48	33	81
Efter 5 år	6 498	671	68	7 237
	<b>23 628</b>	<b>1 257</b>	<b>287</b>	<b>25 172</b>

#### Framtida likviditetsflöden övriga finansiella skulder 2020-12-31, Mkr

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

#### 2020-12-31

	0-3 mån	4-12 mån	1-5 år	över 5 år	Totalt
Leasingskulder	2	6	11	128	147
Leverantörsskulder	193	-	-	-	193
Övriga skulder	71	110	73	46	300
	<b>289</b>	<b>116</b>	<b>84</b>	<b>174</b>	<b>663</b>

#### 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 finanspolicy 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 19 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 nettopositioner 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 lokal valuta 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 2 104 miljoner DKK (1 828), dels av utlåning till densamma på 380 miljoner DKK (440) och slutligen av banklån i danska kronor i svenska koncernbolag på 2 466 miljoner DKK (2 000) som upptagits för att valutasäkra nettoinvesteringen och utlåningen. Nettoexponeringen, beaktat skatteeffekt, uppgår till 81,4 procent. En valutakursförändring med 1 procent skulle påverka övrigt totalresultat med 6 Mkr (13) 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	
	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019
Poster fördelade per segment										
Hysesintäkter	1 065	1 026	688	646	462	472	557	539	2 773	2 683
Serviceintäkter	107	106	52	50	63	65	80	78	301	300
Fastighetskostnader	-287	-287	-181	-178	-162	-162	-222	-215	-852	-843
<b>Driftsöverskott</b>	<b>885</b>	<b>845</b>	<b>559</b>	<b>518</b>	<b>363</b>	<b>375</b>	<b>415</b>	<b>402</b>	<b>2 222</b>	<b>2 140</b>
Tomträttsavgäld	-1	-1	-4	-4	0	0	0	0	-5	-5
Värdoförändring fastigheter	514	1 101	198	196	-25	48	139	134	826	1 479
<b>Segmentsresultat</b>	<b>1 398</b>	<b>1 945</b>	<b>753</b>	<b>710</b>	<b>338</b>	<b>423</b>	<b>554</b>	<b>536</b>	<b>3 043</b>	<b>3 614</b>
POSTER EJ FÖRDELADE PER SEGMENT										
Övriga intäkter och central administration		-		-		-		-	-77	-75
Finansnetto exkl tomträttsavgäld		-		-		-		-	-313	-322
Värdoförändring derivat		-		-		-		-	-73	13
Resultatandel i joint venture		-		-		-		-	3	34
Skatt på årets resultat		-		-		-		-	-361	-344
<b>Nettoresultat</b>		-		-		-		-	<b>2 222</b>	<b>2 923</b>
FASTIGHETSVÄRDEN OCH INVESTERINGAR PER SEGMENT										
Fastigheter	19 361	19 747	10 657	10 054	7 910	7 826	8 144	7 892	46 072	45 519
Årets fastighetsförvärv	105	92	0	1 313	0	1 260	222	216	327	2 881
Övriga investeringar i fastigheter	535	863	406	347	109	180	181	269	1 231	1 659

Ytterligare information om respektive marknadsområde finns på sid 50–66.

### Intäkter och fastighetsvärde per land

	Hysesintäkter		Fastighetsvärde	
	2020	2019	2020	2019
Danmark	637	617	8 144	7 892
Sverige	2 437	2 366	37 928	37 627
	<b>3 074</b>	<b>2 983</b>	<b>46 072</b>	<b>45 519</b>

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

## NOT 4 | Intäkter

	Koncernen	
	2020	2019
Hysesintäkter, brutto	3 041	2 936
Hysesintäkter, outhyrt	-269	-253
Serviceintäkter, brutto	312	308
Serviceintäkter, outhyrt	-10	-8
	<b>3 074</b>	<b>2 983</b>

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 52 Mkr (55) omsättningsbaserade lokalhyror och 143 Mkr fakturerad fastighetsskatt. Hyror och hyresrabatter som endast debiteras under viss del av ett kontrakt löptid periodiseras normalt sett linjärt över respektive kontraktets hela löptid. Hyresrabatter som lämnats med anledning av hyresgästernas påverkan av covid-19 har däremot minskat intäkterna i sin helhet för den period som rabatten avser. Under 2020 har detta påverkat intäkterna negativt med 19 Mkr netto, efter erhållet statligt stöd om 4 Mkr.

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	
	2020	2019
Inom ett år	2 590	2 845
Mellan 1 och 5 år	5 714	6 342
Senare än 5 år	1 870	2 471
	<b>10 174</b>	<b>11 659</b>

Av ovan redovisade framtida icke uppsägningsbara betalningar avseende hyres- och serviceintäkter avser 241 Mkr (590) hyreskontrakt vilka tecknats före årets utgång men med inflyttning vid ett senare tillfälle nästföljande år. Vid årets slut hade Wihlborgs 2 728 lokalhyresavtal (2 904) med kontrakterade hyresintäkter om 2 862 Mkr (2 967) och en genomsnittlig löptid om 3,7 år (3,8). På sidan 46-47 finns ytterligare information om hyror och hyreskontrakt.

## NOT 5 | Fastighetskostnader

	Koncernen	
	2020	2019
Värme, elektricitet och VA	199	208
Övriga driftskostnader	230	219
Reparation och underhåll	97	94
Fastighetsskatt	204	199
Fastighetsadministration	122	123
	<b>852</b>	<b>843</b>

I övriga driftskostnader ingår bland annat kostnader för fastighetsskötsel, renhållning, försäkringar, larm och bevakning samt hyresförluster. För 2020 uppgick hyresförlusterna till 5 Mkr (7), vilket motsvarar 0,2 procent (0,2) av intäkterna.

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	2020		2019	
	varav män		varav män	
Moderbolaget, Sverige	130	79	115	73
Dotterföretag, Sverige	7	0	8	0
Dotterföretag, Danmark	95	61	81	53
<b>Koncernen totalt</b>	<b>232</b>	<b>140</b>	<b>204</b>	<b>126</b>

Könsfördelning	Styrelse		Ledande befattningshavare	
	2020	2019	2020	2019
Män	4	4	4	2
Kvinnor	3	3	4	3
<b>Totalt</b>	<b>7</b>	<b>7</b>	<b>8</b>	<b>5</b>

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader	Koncernen		Moderbolag	
	2020	2019	2020	2019

### LÖNER OCH ANDRA ERSÄTTNINGAR

Verkställande direktör				
Grundlön	4,7	4,0	4,7	4,0
Förmåner	0,1	0	0,1	0
Övriga ledande befattningshavare				
Grundlön	10,1	9,4	10,1	9,4
Förmåner	0,3	0,2	0,3	0,2
Övriga anställda	129,5	113,2	51,2	49,6
<b>Summa</b>	<b>144,7</b>	<b>126,8</b>	<b>66,4</b>	<b>63,2</b>

### PENSIONSKOSTNADER OCH ÖVRIGA SOCIALA KOSTNADER

Verkställande direktör	1,4	1,2	1,4	1,2
Övriga ledande befattningshavare	2,5	1,7	2,5	1,7
Övriga anställda	15,8	16,2	9,4	10,2
Övriga sociala kostnader	28,9	29,6	27,2	28,0
Varav verkställande direktör	1,8	1,6	1,8	1,6
Varav övriga ledande befattningshavare	3,3	2,7	3,3	2,7
<b>Summa</b>	<b>48,6</b>	<b>48,7</b>	<b>40,6</b>	<b>41,1</b>

### Ersättning till ledande befattningshavare

#### Principer

Till styrelsens ordförande och ledamöter utgår arvode enligt årsstämmans beslut. Styrelsens ordförande erhåller 425 tkr (350) och övriga ledamöter, förutom verkställande direktören, 190 tkr (165) vardera. Ersättning till Anders Jarl för särskilt arvode för att bistå bolagsledningen uppgick till 0 Mkr (1,1).

Ersättning till verkställande direktören och andra ledande befattningshavare utgörs av grundlön, övriga förmåner och pension. Med andra ledande befattningshavare avses koncernledningen, som förutom vd består av ekonomi & finanschef, kommunikationschef, chef för projekt och utveckling samt chef hållbara affärer. Från och med den 1 september 2020 ingår dessutom regionchef Malmö, regionchef Lund och regionchef Helsingborg i koncernledningen. Till koncernledningen utgår inga särskilda rörliga eller aktiekursrelaterade ersättningar.

Ersättning till styrelsen som påverkat årets resultat, tkr	2020	2019
Anders Jarl	752	1 770
Tina Andersson	182	160
Sara Karlsson	182	160
Jan Litborn	182	160
Helen Olausson	182	160
Per-Ingemar Persson	182	160
Johan Qviberg	182	160
	<b>1 842</b>	<b>2 730</b>

#### 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 2020 har bolaget inte haft tillgång till information för att kunna redovisa sin proportionella andel av planens förpliktelser, förvaltningstillgångar och kostnader vilket medfört att planen inte varit möjligt att redovisa som en förmånsbestämd plan. Pensionsplanen ITP 2 som 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 6,1 Mkr (5,5). Den kollektiva konsolideringsnivån utgörs av marknadsvärdet på Alectas tillgångar i procent av försäkringsåtagandena beräknade enligt Alectas försäkringstekniska metoder och antaganden, vilka inte överensstämmer med IAS 19. Den kollektiva konsolideringsnivån ska normalt tillåtas variera mellan 125 och 155 procent. Om Alectas kollektiva konsolideringsnivå understiger 125 procent eller överstiger 155 procent ska åtgärder vidtas i syfte att skapa förutsättningar för att konsolideringsnivån återgår till normalintervallet. Vid låg konsolidering kan en åtgärd vara att höja det avtalade priset för nytäckning och ökning av befintliga förmåner. Vid hög konsolidering kan en åtgärd vara att införa premierreduktioner. Vid utgången av 2020 uppgick Alectas överskott i form av den kollektiva konsolideringsnivån till 148 procent (148).

#### 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 2020 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 2020 ingår avsättningar om totalt 9,6 Mkr (7,9) varav 5,8 Mkr (5,6) i Sverige.

## NOT 7 | Central administration och marknadsföring

Avser kostnader för koncernledning och koncerngemensamma funktioner för ekonomi och finans, personal, IT, investorer 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	
	2020	2019	2020	2019
<b>Deloitte</b>				
Revisionsuppdrag	2 969	2 527	2 373	2 233
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	522	290	290	290
Skatterådgivning	–	19	–	19
Andra uppdrag	90	–	90	–

Arvodena 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	
	2020	2019
Värdeförändring sålda fastigheter	317	50
Värdeförändring fastighetsbestånd 31 dec	509	1 429
	<b>826</b>	<b>1 479</b>

För att fastställa varje periods värdeförändring värderas fastigheterna varje kvartalsskifte. Intern värdering sker per 31 mars, 30 juni och 30 september. För att säkerställa den interna värderingen vid dessa tidpunkter värderas ett mindre urval av fastigheterna externt. Urvalet av fastigheter görs med fokus på fastigheter med stora förändringar i hyresnivåer, vakansgrader eller med omfattande investeringar. Vid varje årsskifte värderas alla fastigheter externt. Av Samhällsbyggarna auktoriserade värderare på Malmöbryggan Fastighetsekonomi AB har per 2020-12-31 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.

## 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 183 Mkr (81).

	Koncernen		Moderbolag	
	2020	2019	2020	2019
Värdeförändring				
– Räntederivat	-102	-55	-102	-55
– Övriga finansiella poster	29	68	–	–
<b>Summa</b>	<b>-73</b>	<b>13</b>	<b>-102</b>	<b>-55</b>

## NOT 11 | Skatt på årets resultat

	Koncernen		Moderbolag	
	2020	2019	2020	2019
Aktuell skatt på årets resultat	-44	-54	-1	0
Justering aktuell skatt tidigare år	-2	0	0	–
Summa aktuell skatt	-46	-54	-1	0
Uppskjutet skatt	-315	-290	-125	-78
<b>Summa skatt</b>	<b>-361</b>	<b>-344</b>	<b>-126</b>	<b>-78</b>
Nominell skatt på resultat före skatt	-539	-679	-311	-425
Skatteeffekter justeringsposter				
– Utdelning från koncernbolag	–	–	219	292
– Nedskrivning/reversering andelar i koncernbolag	–	–	-16	-114
– Försäljning fastighet via bolag	138	282	–	–
– Resultat försäljning dotterbolag	–	–	–	158
– Omvärdering tidigare reservering	13	11	–	–
– Just ingående temporära skillnader och underskottsavdrag	65	32	40	10
– Resultatandel intressebolag	3	7	–	–
– Övriga justeringsposter	-39	4	-58	1
<b>Summa skatt exkl. aktuell skatt tidigare år</b>	<b>-359</b>	<b>-343</b>	<b>-126</b>	<b>-78</b>
Justering aktuell skatt tidigare år	-2	-1	0	–
	<b>-361</b>	<b>-344</b>	<b>-126</b>	<b>-78</b>

Utöver vad som redovisats ovan finns i koncernen skatt hänförlig till komponenter i övrigt totalresultat uppgående till -22 Mkr (5).

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

- Värdeförändring avseende förvaltningsfastigheter inte ingår i det skattepliktiga resultatet.
- Värdeförändringar avseende derivat inte ingår i det skattepliktiga resultatet.
- Skattemässigt avdragsgilla avskrivningar för byggnader, markanläggningar och fastighetsinventarier ej belastar koncernresultatet.
- Skattemässigt direkt avdragsgilla belopp avseende vissa ombyggnadsinvesteringar på fastigheter ej belastar koncernresultatet.
- Skattemässigt utnyttjade underskottsavdrag ej belastar koncernresultatet.

Beräkning aktuell skatt på årets resultat i koncernen	2020	2019
Resultat före skatt	2 583	3 267
Värdetförändringar	-753	-1 492
Skattemässiga avskrivningar fastigheter	-778	-859
Direktavdrag hyresgäst Anpassningar och komponentbyten m m	-191	-311
Skattepliktigt resultat fastighetsförsäljningar	91	102
Resultatandel intresseföretag	-3	-34
Ej avdragsgilla räntekostnader	22	16
Övrigt	62	-73
Skattepliktigt resultat före underskottsavdrag	1 033	616
Underskottsavdrag, ingående balans	-2 945	-3 169
Justering ingående underskott för omtaxering samt omvärdering	-317	-145
Underskottsavdrag, utgående balans	2 428	2 945
Skattepliktigt resultat	199	247
<b>Aktuell skatt på årets resultat</b>	<b>-44</b>	<b>-53</b>
<b>Aktuell skatt på resultat tidigare år</b>	<b>-2</b>	<b>-1</b>

## 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.

2020	Ingående Balans	Årets förändring	Överfört till årets resultat	Utgående Balans
		omräknings-reserv		
Omräkning netto-investeringar i utländska verksamheter	275	-121	-	154
Säkring av valutarisk i utlandsverksamheten	-201	122	-	-79
Skatt hänförligt till ovanstående poster	14	-22	-	-8
	88	-21		67

2019	Ingående Balans	Årets förändring	Överfört till årets resultat	Utgående Balans
		omräknings-reserv		
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

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 förvärvats eller byggts om för att i nära anslutning därtill säljas, varför ingen fastighet redovisas som lagerfastighet.

Beslutade investeringar uppgår till 2 227 Mkr (1 585), varav 916 Mkr (640) var nedlagt vid årsskiftet.

Av fastigheternas redovisade värden beräknas 157 Mkr (148) avse aktiverade låneutgifter. Vid beräkning av låneutgift att aktivera har en räntesats baserad på den genomsnittliga räntan på låneportföljen använts. Per 2020-12-31 uppgick räntesatsen till 1,66 procent (1,59).

Fastighetsbeståndets skattemässiga restvärde uppgick vid årets slut till 20 322 Mkr (20 405).

### Årets förändring av redovisat värde

	Koncernen	
	2020	2019
Redovisat värde årets ingång	45 519	42 146
Fastighetsförvärv	327	2 881
Investeringar	1 231	1 659
Avyttrade fastigheter	-1 540	-2 764
Värdetförändring	826	1 479
Valutaomräkningar	-291	118
<b>Redovisat värde</b>	<b>46 072</b>	<b>45 519</b>

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

Verkligt värde har fastställts med en kombination av avkastningsbaserad metod och ortsprismetod där analyser av genomförda transaktioner på berörda delmarknader används för att kalibrera parametrarna i den avkastningsbaserade metoden. Avkastningsmetoden är baserad på nuvärdesberäkning av framtida faktiska kassaflöden som successivt marknadsanpassats samt nuvärdet av bedömt restvärde vid kalkylperiodens slut. Pågående nybyggnadsprojekt värderas som om objektet vore färdigställt, reducerat med budgeterad återstående projektkostnad. Projekt i tidiga skeden värderas som obebyggd mark med tillägg för nedlagd kostnad. Obebyggd mark och andra förädlingsobjekt värderas enligt ortsprismetoden. 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.

### Aggregerad känslighetsanalys, bebyggda svenska fastigheter

Parameter	Antagen ändring, %	Avkastningsvärde ändring, %	
		2020	2019
Marknadshyresnivå	10	10,3	10,2
Marknadshyresnivå	-10	-10,2	-9,9
Drift- och underhållskostnader	20	-5,6	-5,8
Drift- och underhållskostnader	-20	5,6	5,9
Direktavkastning, restvärde	0,25	-3,8	-3,6
Direktavkastning, restvärde	-0,25	4,2	4,1

Källa: Malmöbryggan Fastighetsekonomi AB

Fastighetsvärdena påverkas av de antagna marknadsparametrarna som används. Alla antaganden som ligger till grund för värdebedömningen speglar marknadsförhållanden kända vid värdetidpunkten. I nedanstående tabeller framgår de mest väsentliga värderingsantagandena. Se även sid 82–83 för ytterligare information kring värderingarna av fastighetsinnehavet.

#### Sammanfattning värderingsantaganden

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.
Marknadshyra	Efter hyreskontraktens utgång har hyresnivån marknadsanpassats samtidigt som hänsyn har tagits till en objektsspecifik, långsiktig vakansrisk. Den långsiktiga hyresutvecklingen för kontors- och verksamhetslokaler i befintligt skick beräknas till högst inflationen.
Drift- och underhållskostnader	Bedöms öka med 0,5 procentenheter mer än inflationen under kalkylperioden. I värdebedömningen normaliseras drift- och underhållskostnader med hänsyn till aktuella fastighetstyper, värdeår och läge. Uppskattningen av dessa baseras på analyser av historiska utfall och budgeterade kostnader på såväl objektsnivå som på aggregerad nivå för berörda marknadssegment och objektstyper. Kostnaderna bedöms öka med 0,5 procentenheter mer än inflationen under kalkylperioden.
Inflationsantagande	Under kalkylperioden bedöms KPI till 1 procent 2021, 1,25 procent 2022, 1,75 procent 2023 och därefter bedöms KPI följa Riksbankens långsiktiga mål om två procent.
Övriga väsentliga värderingsantaganden	Framgår av tabellen nedan. För pågående nybyggnadsprojekt gäller samma antaganden som nedan vid färdigställandet, beroende på i vilket område projektet finns.

#### Övriga väsentliga värderingsantaganden\*

Område	Kalkylränta för nuvärdesberäkning av driftnetton, %	Direktavkastnings- krav för beräkning av restvärde, %	Långsiktig ekonomisk vakansgrad, %	Marknadshyra (kallhyra), kr/m <sup>2</sup>	Drift-och under- hållskostnader, kr/m <sup>2</sup>
<b>KONTOR/BUTIK</b>					
Malmö Centrum	4.0–6.4	4–4.75	4–13	1 100–4 600	250–765
Malmö Dockan/Hyllie	4.0–6.8	4.0–5.25	5–12	1 100–2 850	250–798
Malmö Yttre	4.0–7.4	5.0–6.0	7–12	675–1 575	229–612
Helsingborg Centrum	4.0–7.1	4.5–5.5	5–7	825–4 200	229–703
Helsingborg Yttre	5.0–8.2	5.25–6.5	7–12	675–2 275	100–400
Lund Ideon	4.0–6.6	4.5–5.0	5–8	1 250–3 150	325–775
Lund Centrum/Gastelyckan	5.1–7.5	4.25–6.0	5–8	800–2 900	321–481
Köpenhamn	–	5.25–8.00	8–12	633–2 110	32–951
<b>LOGISTIK/PRODUKTION</b>					
Malmö Yttre	6.7–8.3	5.25–6.75	3–10	500–1 500	95–395
Helsingborg Yttre	4.0–8.0	5.5–6.5	5–13	200–1 900	125–391
Lund Centrum/Gastelyckan	6.25–8.4	6.0–7.0	7–12	475–800	125–250
Köpenhamn	–	5.50–8.50	8–12	281–914	37–309

\*Redovisade siffror avser per fastighet, förutom marknadshyror som avser på lokalnivå för intervallet. Redovisad marknadshyra avser för kontor/butik lokaltypen kontor och butik och för logistik/produktion avses lokaltyperna lager, industri, produktion, verkstad. Samtliga för lokaler >200 m<sup>2</sup>.

## NOT 14 | Leasing enligt IFRS 16

### Nyttjanderättstillgångar IB/UB per leasingklass

	Tomträtter	Kontorslokaler	Bilar
Öppningsbalans 2020-01-01	146	23	5
Nya leasingavtal	-	-	5
Avskrivningar	-	-5	-2
Omvärderingar	2	-5	0
Termineringar/försäljningar	-19	-	-1
<b>Utgående balans 2020-12-31</b>	<b>129</b>	<b>13</b>	<b>7</b>

2019 redovisades tomträtter samt kontorslokaler på raden för nyttjanderättstillgångar och bilar som inventarier. 2020 redovisas samtliga som nyttjanderättstillgångar.

### Belopp redovisade i Resultaträkningen

	2020	2019
Avskrivning på nyttjanderättstillgångar	-7	-3
Räntekostnader för leasingkulder	-5	-5
Kostnader för leasingavtal av lågt värde samt korttidsleasingavtal	-1	-1
<b>Summa</b>	<b>-13</b>	<b>-9</b>

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

### Framtida leasingbetalningar

	2020	2019
År 1	12	14
År 2-5	27	38
Senare än 5 år	109	123
<b>Summa</b>	<b>148</b>	<b>175</b>

## NOT 15 | Inventarier

	Koncernen		Moderbolag	
	2020	2019	2020	2019
Ingående anskaffningsvärde	80	57	23	22
Justering IB – leasinginventarier	-	6	-	-
Omklassificering leasinginventarier	-8	-	-	-
Investeringar	4	17	1	1
Försäljningar och utrangeringar	0	0	-	0
Utgående anskaffningsvärden	76	80	24	23
Ingående avskrivningar	-47	-38	-12	-9
Omklassificering leasinginventarier	3	-	-	-
Försäljningar och utrangeringar	0	0	-	-
Årets avskrivning	-7	-9	-4	-3
Utgående avskrivningar	-51	-47	-16	-12
<b>Redovisat värde</b>	<b>25</b>	<b>33</b>	<b>8</b>	<b>11</b>

Leasingbilar redovisas från och med 2020 som nyttjanderättstillgång.

## NOT 16 | Andelar i joint ventures och innehav i gemensamma verksamheter

I enlighet med IFRS 11 ska samarbetsarrangemang bedömas vara antingen gemensam verksamhet eller joint venture beroende på om koncernen har direkt rätt till tillgångar och åtagande i skulder (gemensam verksamhet) eller inte (joint venture). Bedömningen utgår från strukturen på investeringen, den legala formen, avtalsmässiga överenskommelser samt övriga faktorer och omständigheter. För Wihlborgs del innebär detta att Dockan Exploatering AB och SFF Holding AB klassificeras som gemensamma verksamheter vilket fått till följd att Wihlborgs andel av tillgångar, skulder, intäkter och kostnader i

dessa bolag konsolideras in i koncernredovisningen. Joint ventures redovisas enligt kapitalandelsmetoden. För ytterligare beskrivning av redovisningsprinciperna se not 1.

Fastighets AB ML4 omklassificerades 2019 till joint venture från att tidigare ha redovisats som ett icke-konsoliderat strukturerat företag. Resultateffekten av omklassificeringen uppgick till 34 Mkr.

	Koncernen		Moderbolag	
	2020	2019	2020	2019
Redovisat värde vid årets ingång	75	20	43	22
Omklassificering	-	21	-	21
Förvärv	-	-	-	-
Resultatandel	9	34	-	-
<b>Redovisat värde vid årets utgång</b>	<b>84</b>	<b>75</b>	<b>43</b>	<b>43</b>

Namn/Org nr	Säte	Kapitalandel, %	Koncernen		Moderbolag
			2020	2019	2020
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	2	-	-
Fastighets AB ML4 556786-2155	Lund	50,0	62	-	21
SFF Holding AB 556958-5606	Stockholm	20,0	-	-	-
			<b>84</b>	<b>43</b>	<b>43</b>

### 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. Hälsostaden har drivit arbetet med en ny detaljplan för ett nytt hälsot hotell. Ängelholms kommun beslutade under året att anta planen men beslutet har blivit överklagat till Mark- och Miljödomstolen. Utslag i ärendet väntas under 2021. Ett nytt projekt har påbörjats för en ny vårdbyggnad på norra området så att de kvarvarande verksamhetslokalerna på södra sjukhusområdet ska kunna avvecklas senast under 2022. Investeringen är beräknad till 200 Mkr.
- Medeon AB marknadsför Medeon Science Park, en forskningspark i Malmö med inriktning på life science (läkemedel, medicinteknik, bioteknik och hälsovård).
- Ideon AB som ägs tillsammans med Castellum har till uppgift att marknadsföra Ideon-området. I förvärvet 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 som Wihlborgs äger tillsammans med Peab Sverige AB ska utveckla, äga och förvalta fastigheten i Lund där forskningsanläggningen MAX IV invigdes 2016. Hyreskontraktet med Lunds universitet som hyr MAX IV-anläggningen löper till 2040. Dessutom har bolaget skrivit ett 20-årigt hyresavtal med Lunds universitet om förhyrning av en ny forskningsanläggning "Comparative Medicine Unit" (CMU) om ca 4 000 m<sup>2</sup>. Byggnationen pågår och inflyttning beräknas till januari 2022. Finansieringen av såväl CMU- som MAX IV-anläggningen sker genom Nordiska Investeringsbanken (NIB).

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

Resultat	2020	2019
Rörelseintäkter	226	230
Rörelsekostnader	-69	-80
Finansnetto	-54	-51
Avskrivningar	-82	-79
Skatt	-6	-5
<b>Resultat</b>	<b>15</b>	<b>15</b>

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

Resultat	2020	2019
<b>Tillgångar</b>		
Anläggningstillgångar	3 288	3 118
Omsättningstillgångar	67	66
	<b>3 355</b>	<b>3 184</b>
<b>Skulder och eget kapital</b>		
Eget kapital	186	169
Långfristiga skulder	2 941	2 845
Kortfristiga skulder	228	170
	<b>3 355</b>	<b>3 184</b>
<b>Redovisat värde</b>	<b>84</b>	<b>75</b>

**Beskrivning av innehav klassificerade som gemensam verksamhet**

- Dockan Exploatering AB bedriver exploateringsverksamhet inom Dockanområdet i Malmö. Bolaget har till uppgift att förse delägarna med byggbar mark.
- SFF Holding AB äger 100 % av Svensk FastighetsFinansiering AB som är ett finansbolag som emitterar obligationer på den svenska kapitalmarknaden via ett säkerställt MTN-program om 12 000 Mkr. Obligationerna är säkerställda med pantbrev i fastigheter och noteras på Nasdaq Stockholm. SFF Holding AB ägs till lika delar av de noterade fastighetsbolagen Catena AB, Diös Fastigheter AB, Fabege AB, Platzer Fastigheter Holding AB och Wihlborgs Fastigheter AB. Syftet är att bredda basen för bolagets upplåningsstruktur i ett läge där kapitalmarknaden har stor efterfrågan på obligationer. Vid årets slut hade obligationer emitterats för 8 280 Mkr (8 852), varav Wihlborgs andel uppgick till 2 706 Mkr (2 943).

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

Resultat	2020	2019
Rörelseintäkter	12	12
Rörelsekostnader	-12	-14
Finansnetto	5	6
Värdeförändring fastigheter	-2	6
Skatt	0	-2
<b>Resultat</b>	<b>3</b>	<b>8</b>
<b>Tillgångar</b>		
Förvaltningsfastigheter	204	210
Övriga anläggningstillgångar	6 543	3 453
Omsättningstillgångar	2 814	6 536
	<b>9 561</b>	<b>10 199</b>
<b>Skulder och eget kapital</b>		
Eget kapital	1 195	1 251
Långfristiga skulder	6 243	3 289
Kortfristiga skulder	2 123	5 659
	<b>9 561</b>	<b>10 199</b>

**NOT 17 | Fordringar hos joint ventures**

	Koncernen		Moderbolag	
	2020	2019	2020	2019
Förfallotidpunkt mellan 1–5 år från balansdagen	–	–	17	17
Förfallotidpunkt senare än 5 år från balansdagen	200	200	200	200
<b>Redovisat värde</b>	<b>200</b>	<b>200</b>	<b>217</b>	<b>217</b>

**NOT 18 | Långfristiga fordringar**

	Koncernen		Moderbolag	
	2020	2019	2020	2019
Förfallotidpunkt mellan 1–5 år från balansdagen	56	48	11	–
Förfallotidpunkt senare än 5 år från balansdagen	20	32	2	13
<b>Redovisat värde</b>	<b>76</b>	<b>80</b>	<b>13</b>	<b>13</b>

Av fordringarna ovan är 0 Mkr (10) i koncernen och 0 Mkr (0) i moderbolaget räntebärande fordringar.

**NOT 19 | Analys av kreditriskexponering i kundfordringar**

Åldersfördelning – förfallna kundfordringar	Koncernen	
	2020	2019
Kundfordringar som är varken förfallna eller nedskrivna	19	23
Kundfordringar som är förfallna 1–30 dagar	5	13
31–60 dagar	4	2
61–90 dagar	2	3
>90 dagar	43	40
Varav reserverat (exklusive moms)	-18	-18
<b>Summa</b>	<b>55</b>	<b>63</b>

Totalt uppgick årets kostnad för konstaterade och befarade kundförluster till 5 Mkr (7).

**NOT 20 | Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	Koncernen		Moderbolag	
	2020	2019	2020	2019
Upplupna hyresintäkter m.m.	14	20	–	2
Upplupna ränteintäkter	15	5	15	5
Förutbetalda kostnader	28	38	14	16
<b>Summa</b>	<b>57</b>	<b>63</b>	<b>29</b>	<b>23</b>

**NOT 21 | Likvida medel**

Likvida medel utgörs av banktillgodohavanden. Outnyttjade checkräkningskrediter som ej ingår i likvida medel uppgår till 401 Mkr (287), varav i 300 Mkr (200) i moderbolaget.

**NOT 22 | 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 2020 har aktieägarna erhållit utdelning per aktie med 4,50 kr (3,75) eller totalt 692 Mkr (576).

**VINSTDISPOSITION**

Styrelsen har föreslagit att till stämmans förfogande stående vinstmedel om 6 383 572 430 ska disponeras enligt följande; utdelning till aktieägarna 5,25 kr/aktie, totalt 806 995 644 kr och att i ny räkning överföra 5 576 576 786 kr.

Utdelningen blir föremål för fastställelse på årsstämman den 27 april 2021.

Den föreslagna utdelningen anknyter 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 företagets kapital har ett antal finansiella mål ställts upp som ska ge Wihlborgs en kapitalstruktur som ger aktieägarna den bästa avkastningen med beaktande av risk. Med kapital avses eget kapital. Se definitioner och beräkningsunderlag på sid 129–130.

	Mål 2020	Utfall 2020	Genomsnitt 2016–2020
Räntabilitet på eget kapital ska överstiga den riskfria räntan med minst sex procentenheter, %	5,7	11,9	19,1
Soliditet, %	>30	41,3	37,0
Belåningsgrad, %	<60	48,2	52,3
Räntetäckningsgrad, ggr	>2,0	6,5	4,7

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 2020. På sidan 17–21 finns ytterligare information om koncernens finansiella mål, utdelningspolicy, aktien med mera.

## NOT 23 | Uppskjuten skatteskuld

	Koncernen	
	2020	2019
Uppskjuten skatt har beräknats på nettot av:		
– Underskottsavdrag	-501	-607
– Skillnad redovisat och skattemässigt värde avseende fastigheter	4 369	4 202
– Skillnad redovisat och skattemässigt värde avseende derivat	-38	-17
– Andra temporära skillnader	23	4
	<b>3 853</b>	<b>3 582</b>

De underskottsavdrag som har beaktats vid beräkning av uppskjuten skatt uppgår till 2 428 Mkr (2 946). Av dessa är 1 980 Mkr (1 993) koncernbidrags- eller fusionsspärrade underskott.

Vid beräkning av uppskjuten skatt på outnyttjade underskottsavdrag, har underskott behäftade med betydande osäkerhet exkluderats. Ej beaktade underskott uppgår till 90 Mkr (213)

## NOT 24 | Andra avsättningar

	Koncernen		Moderbolag	
	2020	2019	2020	2019
Stämpelskatt, fastighetsförvärv	31	28	–	–
Avsättningar till pensioner	16	18	16	18
<b>Redovisat värde</b>	<b>47</b>	<b>46</b>	<b>16</b>	<b>18</b>

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 25 | Räntebärande skulder

	Koncernen		Moderbolag	
	2020	2019	2020	2019
Lån till kreditinstitut				
Förfallotidpunkt upp till 1 år från balansdagen	2 998	4 262	1 974	2 476
Förfallotidpunkt mellan 1 och 5 år från balansdagen	11 656	12 868	9 920	10 806
Förfallotidpunkt senare än 5 år från balansdagen	7 554	6 498	2 789	2 235
	<b>22 208</b>	<b>23 628</b>	<b>14 683</b>	<b>15 516</b>
– varav långfristig del	22 208	22 558	14 683	15 516
– varav kortfristig del	0	1 070	0	0
	<b>22 208</b>	<b>23 628</b>	<b>14 683</b>	<b>15 516</b>

I belopp ovan ingår utnyttjad del av checkräkningskredit med 34 Mkr (53) för koncernen och för moderbolaget med 0 Mkr (0). Beviljad kreditlimit för checkräkningskredit uppgår för koncernen till 435 Mkr (340) och för moderbolaget till 300 Mkr (200). Kortfristig del av lån har helt eller delvis reducerats med outnyttjade långfristiga kreditavtal. I låneportföljen ingår förutom lån från banker och kreditinstitut även obligationslån upptagna via finansbolaget Svensk FastighetsFinansiering AB med 2 706 Mkr (2 943) och egna obligationslån om 1 575 Mkr (2 651).

## NOT 26 | Derivatinstrument

	Koncernen		Moderbolag	
	2020	2019	2020	2019
Fördelning värde utifrån derivatinstrumentens slutförfallotidpunkt				
Mindre än 1 år från balansdagen	-1	2	-1	2
Mellan 1 och 5 år från balansdagen	-78	-16	-78	-16
Senare än 5 år från balansdagen	-104	-67	-104	-67
	<b>-183</b>	<b>-81</b>	<b>-183</b>	<b>-81</b>
varav redovisas som				
Långfristig fordran				
– Räntederivat, övervärde	–	–	–	–
Långfristig skuld				
– Räntederivat, undervärde	-183	-81	-183	-81

Derivatinstrument klassificeras som långfristiga skulder i balansräkningen och värderas löpande i enlighet med IFRS 9 till verkligt värde enligt nivå 2. I not 2 – Finansiell riskhantering lämnas mer detaljerad information om Wihlborgs derivatinstrument och vilka risker de avser att minimera.

## NOT 27 | Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	Koncernen		Moderbolag	
	2020	2019	2020	2019
Förskottsbetalda hyror	422	396	–	–
Räntekostnader	23	30	20	22
Tillkommande kostnader sålda fastigheter	17	17	–	–
Personalrelaterade kostnader	30	25	23	19
Övriga upplupna kostnader	80	83	11	14
	<b>572</b>	<b>551</b>	<b>54</b>	<b>55</b>

## NOT 28 | Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter	Koncernen		Moderbolag	
	2020	2019	2020	2019
Fastighetsinteckningar	23 112	23 086	–	–
Andelar i koncernföretag	3 643	3 249	1 179	1 224
Andelar i joint venture	21	21	21	21
Kapitalförsäkring	13	13	13	13
Reverser	–	–	14 036	12 885
Bankmedel	6	9	–	–
	<b>26 796</b>	<b>26 378</b>	<b>15 249</b>	<b>14 143</b>
<b>Eventalförpliktelser</b>				
Borgensättagande för dotterbolag	–	–	4 427	4 430
Övriga ansvarsförbindelser	398	342	398	342
	<b>398</b>	<b>342</b>	<b>4 825</b>	<b>4 772</b>

### Fyllnadsborgen för Fastighets AB ML4

Som säkerhet för samtliga lån i Fastighets AB ML4 till Nordiska Investeringsbanken (NIB) har banken pant i hyresavtalen med Lunds universitet samt i hyresinbetalningarna, panträtt i försäkringsfordringar samt inteckning i tomträtt och byggnader. För det fall att Lunds universitet underlåter att erlägga hyresbetalningar med hänvisning till tvingande lagstiftning i Jordabalken/Hyreslagen har Wihlborgs ingått en fyllnadsborgen för 50 procent av obetalda, förfallna betalningar avseende räntor och amorteringar som Fastighets AB ML4 underlåtit att betala. Vid årsskiftet uppgick 50 procent av (obetalad men ej förfallen) skuld till 679 Mkr (697).

## NOT 29 | Avstämning av räntebärande skulder

Lån till kreditinstitut	Koncernen		Moderbolag	
	2020	2019	2020	2019
<b>Lån vid årets ingång</b>	<b>23 628</b>	<b>22 814</b>	<b>15 516</b>	<b>14 973</b>
Upptagna lån	10 520	10 229	8 086	7 571
Amortering låneskuld	-11 640	-9 455	-8 817	-7 077
Summa kassaflödespåverkande poster	-1 120	774	-731	494
Omräkning lån i utländska bolag	-168	66	–	–
Valutakursförändring lån i utländsk valuta	-103	42	-102	49
Övrigt	-29	-68	–	–
Summa ej kassaflödespåverkande poster	-300	40	-102	49
<b>Lån vid årets utgång</b>	<b>22 208</b>	<b>23 628</b>	<b>14 683</b>	<b>15 516</b>

## NOT 30 | 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	2020	2019
Personalkostnader	135	125
Administrationskostnader	68	70
	<b>203</b>	<b>195</b>

## NOT 31 | Resultat från andelar i koncernföretag

	Moderbolaget	
	2020	2019
Utdelning på andelar	1 022	1 366
Nedskrivning andelar	-69	-533
Resultat försäljning andelar	-8	738
	<b>945</b>	<b>1 571</b>

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 2020 har nedskrivning av andelsvärdet skett i 5 (15) koncernföretag.

## NOT 32 | Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar

	Moderbolaget	
	2020	2019
Ränteintäkter, koncernbolag	230	243
Ränteintäkter, övriga	11	13
Resultat från övriga värdepapper och fordringar	-3	–
	<b>238</b>	<b>256</b>

## NOT 33 | Räntekostnader och liknande resultatposter

	Moderbolaget	
	2020	2019
Räntekostnader, koncernbolag	30	23
Räntekostnader, övriga	160	307
	<b>190</b>	<b>330</b>

## NOT 34 | Bokslutsdispositioner

Årets förändring av periodiseringsfond uppgår till 0 (-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 35 | Andelar i koncernföretag

	Moderbolaget	
	2020	2019
Ingående anskaffningsvärde	12 485	12 220
Förvärv	9	729
Lämnade aktieägartillskott /nyemissioner	74	243
Försäljning	-110	-707
Utgående anskaffningsvärde	12 458	12 485
Ingående nedskrivningar	-2 894	-2 360
Försäljning	11	–
Årets nedskrivningar	-69	-534
Utgående nedskrivningar	-2 952	-2 894
<b>Redovisat värde</b>	<b>9 506</b>	<b>9 591</b>

Dotterbolag Namn	Org nr	Redovisat värde			
Balken 10 i Malmö AB	556705-3334	19	Wihlborgs Kranen AB	556704-6387	112
Bastionen Syd AB	556072-2042	115	Wihlborgs Kroksabeln 12 AB	556654-0331	72
Berga V5, AB	556742-9443	1	Wihlborgs Kunskapen 1 AB	559054-2741	11
Bruksgatans Fastighets AB	556401-0675	33	Wihlborgs KV 9 AB	559063-5495	0
Bunium Fastigheter AB	556700-5474	24	Wihlborgs Kärnan Södra 9 AB	556824-7661	79
Exab Utvecklings AB	556353-2828	0	Wihlborgs Lönngatan AB	556704-3657	10
Fastighets AB Altimeter	556786-2213	6	Wihlborgs Mobergsgården Västra 8 AB	556831-9130	31
Fastighets AB Bergakniven	556742-7454	11	Wihlborgs MS 9 AB	559025-2598	0
Fastighets AB Fortet	556090-5621	2	Wihlborgs Musköten 17 AB	559021-1081	18
Fastighets AB Hundstjärnan	556824-7679	19	Wihlborgs Måsen 17 AB	556627-7835	2
Fastighets AB Kastrullen	556754-8812	2	Wihlborgs Nya Vattentornet 2 4 AB	556137-8562	664
Fastighets AB Kvävet	556222-8071	7	Wihlborgs Nora 11 AB	556761-9001	209
Fastighets AB Oxigenium	556754-8820	208	Wihlborgs Obligation Holding AB	556240-3633	23
Fastighets AB Plinius	556033-6538	23	Wihlborgs Olsgård 8 AB	556775-6019	10
Fastighets AB Stillman	556082-1752	46	Wihlborgs Polisen 6 AB	559063-5529	0
Fastighets AB Yxstenen	556691-4437	7	Wihlborgs Polisen 7 AB	559063-5537	1
Fastighets AB Öresundsbron	556096-7258	1	Wihlborgs Poliset AB	556703-0589	118
Första Fastighets AB Ideon	556233-7765	842	Wihlborgs Pulpeten 5 AB	556910-1016	9
Förvaltnings AB Haspen	556466-2533	13	Wihlborgs Raffinaderiet 3 AB	559117-8750	10
Hilab Fastigheter AB	556112-0345	19	Wihlborgs Raffinaderiet 5 AB	559117-9923	6
Hundlokan 10 i Malmö AB	556730-4489	37	Wihlborgs Riggan AB	556701-5028	202
Ishavet Malmö AB	556928-0737	15	Wihlborgs Ritaren 1 AB	556675-2605	1
Kalinehuset AB	556129-5824	162	Wihlborgs Rosengård AB	556699-7986	49
Kniven 2 AB	556706-9355	4	Wihlborgs Rubin AB	556862-2855	4
Kolgafour AB	556627-7843	7	Wihlborgs Skrovett 3 AB	556468-5385	170
Lund Lagret 1 AB	556730-3820	35	Wihlborgs Skrovett 4 AB	556173-9417	5
M2 Fastigheter AB	556101-4332	119	Wihlborgs Skrovett 5 AB	556237-6268	147
Malmö Börshuset AB	556115-8543	109	Wihlborgs Skrovett 6 AB	556681-1898	283
Medeon Fastigheter AB	556034-1140	31	Wihlborgs Spanien 5 AB	556710-4574	0
Neptuninnan AB	556743-5465	96	Wihlborgs Sparven 15 AB	556704-3624	292
Ringcentralen i Hälsingborg Fastighets AB	556115-9483	0	Wihlborgs Spettet 11 AB	556761-9050	12
Studentkåren 6 Fastighets AB	556730-3499	129	Wihlborgs Statten 7 AB	559012-4995	0
Utvecklings AB Kranen	556286-9999	122	Wihlborgs Stenåldern 7 AB	556120-9759	0
Weraco AB	556509-6418	58	Wihlborgs Sufflören 3 AB	556704-3640	6
Wihlborg & Son AB	556298-1893	0	Wihlborgs Sunnanå 12:27 AB	556766-4098	50
Wihlborgs A/S	14 12 50 43	820	Wihlborgs Sunnanå 12:53 AB	559063-5479	1
Wihlborgs Ackumul 17 AB	556742-5813	12	Wihlborgs Sunnanå 12:54 AB	559063-5487	4
Wihlborgs Ametisten 5 AB	556686-0457	7	Wihlborgs Sydporten AB	556726-0202	36
Wihlborgs Armborstet 6 AB	556966-7081	15	Wihlborgs Terminalen 1 AB	556726-1663	78
Wihlborgs Benkammen 16 AB	559096-6213	18	Wihlborgs Terminalen 3 AB	556962-9859	66
Wihlborgs BG 6 AB	559063-5545	0	Wihlborgs Tyfonen 1 AB	556692-2570	1
Wihlborgs Boplatsgatan 5 AB	556675-2449	0	Wihlborgs Ursula 1 AB	559063-5503	190
Wihlborgs Borgeby AB	556675-2639	0	Wihlborgs Uvenine AB	556695-2502	38
Wihlborgs Bronsdolken AB	556232-5919	4	Wihlborgs Tower AB	556962-8695	411
Wihlborgs Bure 2 AB	559053-5372	42	Wihlborgs Vetenskapen 1 AB	559163-3440	10
Wihlborgs Bytarebacken AB	556822-0171	265	Wihlborgs Väktaren 3 AB	556743-6109	175
Wihlborgs Cinder AB	556518-5732	6	Wihlborgs Zirkonen 2 AB	556788-4852	17
Wihlborgs Cityfastighet AB	556862-2848	1	Wihlborgs Östersjön 1 AB	556637-7361	144
Wihlborgs Cylindern 2 AB	559015-5023	7	Wihlborgs sporten AB	556630-3797	60
Wihlborgs Erik Menved 37 AB	556704-3699	417	Wihlodia AB	556301-8109	2
Wihlborgs Fastigheter i Helsingborg AB	556101-6295	424	WJ Bygg AB	556060-0529	1
Wihlborgs Fastigheter i Nordvästra Skåne AB	556271-3924	3			
Wihlborgs Fisken 18 AB	556675-2357	150			
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 Gängtappen 2 AB	556813-3572	149			
Wihlborgs Havskryssaren AB	556703-0613	43			
Wihlborgs Hermes 10 AB	556721-4225	11			
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 Kranen 10 AB	556824-7703	5			

**9 506**

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 156 (165) bolag.



## NOT 36 | Uppskjuten skattefordran

	Moderbolaget	
	2020	2019
Uppskjuten skatt har beräknats på:		
– Underskottsavdrag	37	134
– Skillnad redovisat och skattemässigt värde avseende derivat	38	17
– Övriga temporära skillnader	3	52
	<b>78</b>	<b>203</b>

Moderbolaget hade vid årets slut outnyttjade underskottsavdrag uppgående till 180 Mkr (649).

## NOT 37 | 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.

2020-12-31	Koncernen		Moderbolaget	
	Upplupet anskaffningsvärde	Verkligt värde via resultaträkningen	Upplupet anskaffningsvärde	Verkligt värde via resultaträkningen
<b>Finansiella tillgångar</b>				
Fordringar hos koncernföretag			14 231	
Fordringar hos joint ventures	200		217	
Andra långfristiga fordringar	76		13	
Kundfordringar	55		2	
Övriga kortfristiga fordringar	38		4	
Kassa och bank	205		53	
<b>Summa</b>	<b>574</b>		<b>14 520</b>	
<b>Finansiella skulder</b>				
Skulder till kreditinstitut	22 208		14 683	
Skulder till koncernföretag			2 634	
Övriga långfristiga skulder	4			
Leasingskulder	147			
Derivatinstrument		183		183
Leverantörsskulder	193		19	
Övriga kortfristiga skulder	274		32	
<b>Summa</b>	<b>22 826</b>	<b>183</b>	<b>17 368</b>	<b>183</b>

2019-12-31	Koncernen		Moderbolaget	
	Upplupet anskaffningsvärde	Verkligt värde via resultaträkningen	Upplupet anskaffningsvärde	Verkligt värde via resultaträkningen
<b>Finansiella tillgångar</b>				
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	
<b>Summa</b>	<b>698</b>	<b>0</b>	<b>13 753</b>	<b>0</b>
<b>Finansiella skulder</b>				
Skulder till kreditinstitut	23 628			
Skulder till koncernföretag			15 516	
Övriga långfristiga skulder	9		1 997	
Leasingskulder	174			
Derivatinstrument		81		81
Leverantörsskulder	292		7	
Övriga kortfristiga skulder	221		34	
<b>Summa</b>	<b>24 324</b>	<b>81</b>	<b>17 554</b>	<b>81</b>

**NOT 38 | Närstående relationer****Samarbetsarrangemang**

Koncernen och moderbolaget har närståenderelation med joint venture-företag samt gemensamma verksamheter, se not 16.

**Koncernbolag**

Moderbolaget har närståenderelation med sina dotterföretag, se not 35.

**Ledande befattningshavare**

Vad gäller styrelse, vd:s och andra ledande befattningshavares löner och ersättningar, kostnader och förpliktelser som avser pensioner och liknande förmåner samt avtal avseende avgångsvederlag, se not 6. Samtliga transaktioner med närstående är prissatta på marknadsmässiga villkor.

**Sammanställning över närståendetransaktioner**

TRANSAKTIONER MED SAMARBETSARRANGEMANG	Koncernen	
	2020	2019
Försäljning till samarbetsarrangemang	8	4
Fakturering från samarbetsarrangemang	-13	-17
Ränteintäkter från samarbetsarrangemang	11	11
Räntekostnader till samarbetsarrangemang	-25	-20
Fordran på samarbetsarrangemang per 31 december	232	217
Skuld till samarbetsarrangemang per 31 december	-2 910	-3 144

TRANSAKTIONER MED SAMARBETSARRANGEMANG	Moderbolaget	
	2020	2019
Försäljning till samarbetsarrangemang	5	3
Ränteintäkter från samarbetsarrangemang	11	11
Fordran på samarbetsarrangemang per 31 december	232	217

TRANSAKTIONER MED KONCERNBOLAG		
	2020	2019
Försäljning till koncernbolag	206	186
Inköp från koncernbolag	-5	9
Ränteintäkter från koncernbolag	230	243
Utdelning från koncernbolag	1 022	1 366
Räntekostnader till koncernbolag	-30	-37
Fordran på koncernbolag per 31 december	14 231	13 399
Skuld till koncernbolag per 31 december	-2 634	-1 997

**NOT 39 | Händelser efter balansdagen**

I mars 2021 emitterade Wihlborgs obligationer inom MTN-programmet för 300 Mkr med en löptid om 3 år och till en rörlig ränta med en marginal om 1,05 procent.

# Årsredovisningens undertecknande

Koncernens rapport över resultat och rapport över finansiell ställning samt moderbolagets resultat- och balansräkning blir föremål för fastställelse på årsstämman den 27 april 2021.

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 10 mars 2021

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 16 mars 2021  
Deloitte AB

Richard Peters  
Auktoriserad revisor

# Bolagsstyrningsrapport

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

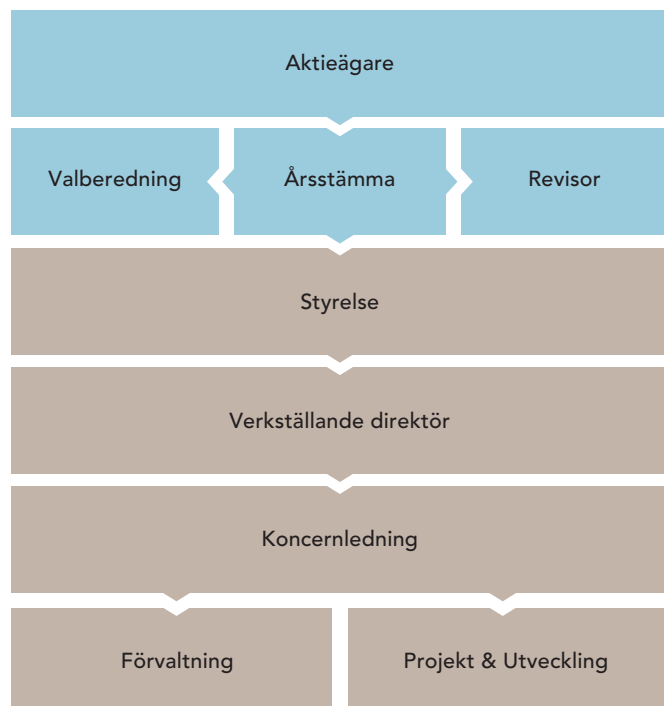
Aktieägarna påverkar bolagets styrning genom att delta och utöva sin rösträtt på årsstämman som är Wihlborgs högsta beslutande organ.

Wihlborgskoncernens ledning och ansvar är fördelat mellan styrelsen och verkställande direktören enligt aktiebolagslagen, andra lagar och förordningar, Nasdaq Stockholms regelverk för emittenter, svensk kod för bolagsstyrning, bolagsordningen och interna styrinstrument som styrelsens arbetsordning, instruktion för verkställande direktören och finanspolicyn.

## Aktieägare

Wihlborgsaktien noterades på Stockholmsbörsen den 23 maj 2005. Wihlborgs återfinns sedan januari 2016 på Nordiska listans Large Cap-segment. Vid årets utgång uppgick aktiekapitalet till 192 Mkr. Antal registrerade och utestående aktier uppgick till 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 10,5 procent av de utestående aktierna. De tio största ägarna ägde vid utgången av december 2020 36 procent. Antalet aktieägare uppgick till cirka 28 000 vilket är ca 1 400 fler än vid föregående årsskifte. Andelen juridiska personer av ägandet uppgår till 81 procent och fysiska personer till 19 procent.

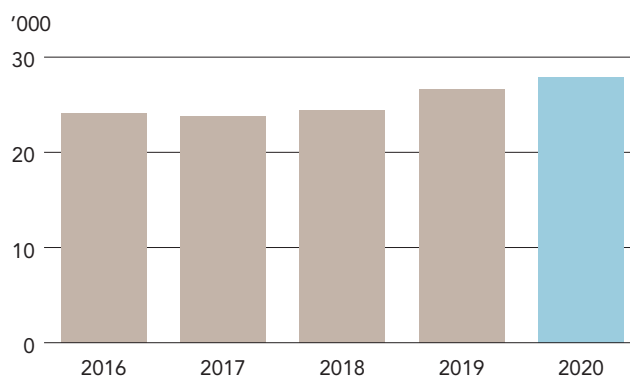
Andelen utländska ägare uppgick vid utgången av december till 37 procent vilket är en minskning med tre procentenheter sedan förra årsskiftet.

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

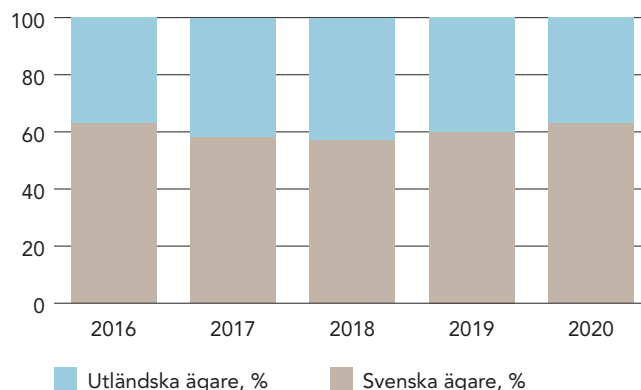
## Bolagsordning

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](http://wihlborgs.se/sv/investor-relations/bolagsstyrning).

Antal aktieägare per 31 december



Aktieägarstruktur per 31 december



## Årsstämma 2020

Wihlborgs årsstämma ägde rum den 28 april 2020. Vid stämman var 341 aktieägare närvarande, personligen eller genom ombud. Dessa representerade 50,4 procent av rösterna. Stämmoprotokollet finns tillgängligt på [www.wihlborgs.se](http://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.

**Valberedningen** – Valberedningen ska bestå av minst fyra (4) och högst sex (6) ledamöter. Tre (3) av ledamöterna ska nomineras av de aktieägare som är de tre röstmässigt starkaste aktieägarna enligt Euroclear Sweden AB:s uppgifter om ägarförhållanden per den 31 januari, förutsatt att de önskar nominera ledamot till valberedningen. Om någon av de tre röstmässigt starkaste ägarna skulle avstå från att nominera en ledamot skall den därpå i storleksordning nästkommande röstmässigt starkaste aktieägaren istället ha rätt att nominera en ledamot och så vidare. I valberedningen ska även nomineras en ledamot som företräder de mindre aktieägarna. Valberedningen väljs på årsstämma för en mandatperiod som sträcker sig fram till dess att ny valberedning utsetts på nästa årsstämma. Ordförande i valberedningen ska vara den ledamot som nominerats av den röstmässigt starkaste 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 2021

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

I enlighet med årsstämmans beslut består valberedningen av Lennart Mauritzson, nominerad av Backahill, Elisabet Jamal

Bergström, nominerad av SEB Investment Management, Eva Gottfridsdotter-Nilsson, nominerad av Länsförsäkringar Fondförvaltning och Krister Eurén, nominerad av de mindre aktieägarna. Ledamöterna för de tre största ägarna i valberedningen representerar per 31 december 2020 22 procent av rösterna i Wihlborgs. I valberedningen har Lennart Mauritzson utsetts till ordförande.

Valberedningen har sammanträtt sex 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 27 april 2021 föreslår valberedningen att styrelsen består av sju ledamöter. Valberedningen föreslår omval av styrelseledamöterna Tina Andersson, Helen Olausson, Anders Jarl, Johan Qviberg och Jan Litborn, samt nyval av Amela Hodzic och Lennart Mauritzson. Därutöver föreslår valberedningen att Anders Jarl väljs till styrelseordförande.

Arvodet till styrelsen föreslås utgå med totalt 1 770 000 kr (1 565 000). Till styrelsens ordförande utgår ett arvode om 440 000 kr (425 000) och till övriga ledamöter 195 000 kr (190 000). Arvode till revisionsutskottet föreslås utgå med 160 000 kr (0) att fördelas med 80 000 kr till ordföranden och 40 000 kr vardera till två ledamöter.

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

### Valberedningen inför årsstämman 2021

Namn	Företrädare	Andel av röst	
		2020-01-31	2020-12-31
Lennart Mauritzson	Backahill AB	10,3	10,5
Elisabet Jamal Bergström	SEB Investment Management	7,3	7,2
Eva Gottfridsdotter-Nilsson	Länsförsäkringar Fondförvaltning	3,8	4,3
Krister Eurén	De mindre aktieägarna	-	-

## Övriga beslut inför årsstämman 2021

Inför årsstämman den 27 april 2021 har styrelsen föreslagit:

- En utdelning om 5,25 kr per aktie med avstämningsdag den 29 april
- Riktlinjer för ersättning till koncernledningen
- Bemyndigande för styrelsen att till nästa årsstämma förvärva och överlåta Wihlborgsaktier motsvarande maximalt tio procent av utestående aktier
- Bemyndigande för styrelsen att till nästa årsstämma besluta om nyemission, motsvarande maximalt tio procent av utestående aktier.

## Styrelsen

Styrelsens övergripande uppgift är att för ägarnas räkning förvalta bolagets angelägenheter på ett sådant sätt att ägarnas intresse av långsiktigt god kapitalavkastning tillgodoses på bästa möjliga sätt enligt en fastställd arbetsordning. Enligt Wihlborgs bolagsordning ska styrelsen bestå av minst fyra och högst åtta ledamöter. Vid årsstämman i april 2020 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 2020 har styrelsen haft 9 styrelsemöten inklusive konstituerande- och per capsulam sammanträden. Av de 9 styrelsesammanträdena har 5 sammanträden varit ordinarie.

### Styrelsens ledamöter, oberoende, antal sammanträden och närvaro

	Oberoende av företaget	Oberoende av större ägare	Antal s-möten/deltagande
Anders Jarl, ordf	nej	ja	9 av 9
Per-Ingemar Persson, vice ordf	ja	ja	9 av 9
Tina Andersson	ja	ja	8 av 9
Sara Karlsson	ja	nej	9 av 9
Helen Olausson	ja	ja	9 av 9
Johan Qviberg	ja	ja	9 av 9
Jan Litborn	ja	ja	9 av 9

### Styrelsens arbete

februari	Nr 1	Bokslutskommuniké, slutrevision, finansrapport, projekt, beslut inför årsstämman, anställningsvillkor för vd och företagsledning, prospekt för MTN-program
april	Nr 2	Projektinvestering
april	Nr 3	Förhandsröstning vid årsstämman
april	Nr 4	Kvartalsrapport 1, finansrapport och projekt
april	Nr 5	Konstituerande sammanträde
maj	Nr 6	Projekt, finansiering, scenarieanalys
augusti	Nr 7	Fastighetsförsäljningar
september	Nr 8	Kvartalsrapport 2, projekt, förvärv och försäljningar, finansrapport, genomgång av arbetsordningen och etiska riktlinjer
december	Nr 9	Kvartalsrapport 3, hållbarhetsfrågor, projekt, förvärv, finansrapport, fastighetsvärdering, budget 2021, delårsrevision, finanspolicy, utvärdering av styrelsens arbete, utvärdering av v:s prestationer

## Kommittéer och utskott

Wihlborgs saknar särskilda revisions- och ersättningsutskott eftersom styrelsens fulla kompetens därmed kan tillvaratas inom dessa frågor samtidigt som sammanträdena effektiviseras. Styrelsen i sin helhet, exklusive Anders Jarl, utgör alltså revisions- respektive ersättningsutskott.

## Arbetsordning och instruktioner

Styrelsen följer en arbetsordning innehållande instruktioner avseende arbetsfördelning och ekonomisk rapportering. Arbetsordningen, som utgör ett komplement till aktiebolagslagens bestämmelser och Wihlborgs bolagsordning är föremål för årlig översyn.

Styrelsen ska enligt arbetsordningen tillse att verkställande direktören fullgör sina åligganden. Verkställande direktörens prestationer utvärderas årligen och jämförs då med fastställda lång- och kortsiktiga mål.

Styrelsen ska vidare fortlöpande utvärdera Wihlborgs handläggningsrutiner, riktlinjer för förvaltning och placering av bolagets medel. Styrelsen ska fastställa mål, väsentliga policier och strategiska planer för Wihlborgs samt fortlöpande övervaka såväl efterlevnaden av dessa som att de, efter rapport från verkställande direktören, blir föremål för uppdatering och översyn.

Normalt ska 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 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, chef hållbara affärer  
 Karin Wittsell Heydl, kommunikations- och marknadschef  
 Maria Ivarsson, regionchef Lund  
 Magnus Lambertsson, regionchef Helsingborg  
 Magnus Prochéus, regionchef Malmö

## Principer för anställningsvillkor för vd och koncernledning

Enligt koden för bolagsstyrning ska styrelsen på årsstämman presentera förslag till principer för ersättning och andra anställningsvillkor för koncernledningen. Styrelsen i Wihlborgs föreslår att ersättningar och andra anställningsvillkor ska vara marknadsmässiga och konkurrenskraftiga. Ersättningen utgår med en fast lön för samtliga i koncernledningen. Eventuell ersättning utöver den fasta lönen ska vara maximerad till hälften av den fasta lönen och ska utges i kontanter. I förekommande fall ska ersättning utöver den fasta lönen vara baserad på utfall i förhållande till uppsatta mål och sammanfalla med aktieägarnas intresse. Villkoren för övriga förmåner ska där de förekommer utgöra en begränsad del av ersättningarna och utgöras i huvudsak av bilförmån. I Wihlborgs finns en vinstandelsstiftelse som omfattar alla anställda. Avsättningen till stiftelsen är hänförlig till avkastningen på eget kapital och är maximerad till ett basbelopp per år och anställd.

Pensionsåldern är 65 år för samtliga i koncernledningen. Kostnaden för verkställande direktörens pension utgår med en premie om 35 procent av den pensionsgrundande lönen per år under anställningstiden. För övriga i koncernledningen gäller ITP-planen eller motsvarande. För verkställande direktören och övriga i koncernledningen gäller en ömsesidig uppsägningstid om fyra till sex månader. Avgångsvederlag för vd uppgår till 18 månadslöner och för övriga i koncernledningen till upp till 12 månader. Avgångsvederlaget ska avräknas mot andra inkomster.

Hela styrelsen, exklusive styrelsens ordförande, beslutar om principerna för ersättning och anställningsvillkor för koncernledningen samt verkställande direktörens ersättning och anställningsvillkor. Principerna för anställningsvillkoren är oförändrade mot tidigare.

### Ersättningar och övriga förmåner 2020, tkr

	Lön	Övriga förmåner	Pension	Summa
VD	4 684	52	1 396	6 132
Övriga ledande bef havare	8 398	274	2 476	11 148

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 2020 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 2021. Han saknar uppdrag i bolag vilka är närliggande till Wihlborgs större ägare eller verkställande direktör. Richard Peters är, vid sidan av Wihlborgs revisionsuppdrag, revisor i följande större uppdrag: Beijer Ref, Diös Fastigheter, Fasadgruppen, Lindégruppen, och Mellby Gård.

Vid styrelsesammanträdet som behandlar bokslutet är Richard Peters personligen närvarande och lämnar en rapport över den slutliga granskningen av bolagets räkenskaper. Dessutom lämnar revisorn fortlöpande information till styrelsen över de granskningar som genomförs under året.

Förutom sitt revisionsuppdrag har Deloitte bistått Wihlborgs i uppdrag som rört skatt och redovisningsfrågor.

## Styrelsen



### Anders Jarl

Styrelseordförande sedan 2018, invald 2004  
Malmö, född 1956

*Utbildning:* Civilingenjör, Lunds tekniska högskola.

*Huvudsaklig sysselsättning:* Styrelseordförande i Wihlborgs.

*Övriga styrelseuppdrag:* Styrelseledamot i Platzer Fastigheter Holding AB och Brinova Fastigheter AB.

*Innehav i Wihlborgs:* 733 422 aktier.



### 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 Veidekke ASA.

*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:* 16 187 909 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.

*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, Arenabolaget i Solna AB, I.A. Hedin Bil AB, och Buildroid AB.

Styrelseledamot i Profi Förvaltning AB, Consensus Asset Management AB, Tuve Holding AB och Hedin Group AB.

*Innehav i Wihlborgs:* 5 000 aktier.



Arvode och kostnadsersättning till revisorerna, tkr		
Koncernen	2020	2019
<b>Deloitte</b>		
Revisionsuppdrag	2 969	2 527
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	522	290
Skatterådgivning	–	19
Andra uppdrag	90	–

## Koden för bolagsstyrning

Kodens övergripande syfte är att bidra till en förbättrad styrning av svenska bolag så att de uppfyller ägarnas krav på avkastning på det insatta kapitalet. De avvikelser som förekommer från reglerna i koden ska redovisas och motiveras enligt principen "följ eller förklara". Skälen för varje avvikelse ska tydligt redovisas.

Wihlborgs avvikelser har varit följande:

Något särskilt revisionsutskott har ej inrättats utan hela styrelsen förutom Anders Jarl har fullgjort revisionsutskottets arbetsuppgifter.

Något särskilt ersättningsutskott har ej inrättats utan hela styrelsen förutom Anders Jarl har fullgjort ersättningsutskottets arbetsuppgifter. Vid behandling av dessa ärenden har inte någon från företagsledningen varit närvarande.

Styrelsens motiv till att inte inrätta något revisions- och ersättningsutskott är att styrelsens fulla kompetens därmed kan tillvaratas samtidigt som sammanträdena effektiviseras.

## Intern kontroll avseende den finansiella rapporteringen

Enligt aktiebolagslagen och svensk kod för bolagsstyrning ansvarar styrelsen för den interna kontrollen. Wihlborgs tillämpar COSO, Internal Control – Integrated Framework, som är ett internationellt erkänt och vedertaget ramverk för att beskriva bolagets kontrollstruktur. COSO beskriver den interna kontrollen som uppdelad på fem komponenter: kontrollmiljö, riskbedömning, kontrollaktiviteter, information och kommunikation samt uppföljning.

Kontrollmiljön utformas av styrelsen, koncernledningen och bolagets personal i syfte att uppnå att bolaget tillämpar lagar och förordningar, har en effektiv organisation och att bolaget har en god finansiell rapportering.

*Kontrollmiljön* – har en stark betydelse för organisationen och är grunden för en god intern kontroll.

För att kunna säkerställa en god intern kontroll och göra en korrekt riskbedömning finns en arbetsordning. Av denna framgår ansvarsfördelningen mellan styrelsen och verkställande direktören för att uppnå en effektiv bedömning av risker i verksamheten och den finansiella rapporteringen. En årlig uppdatering sker av arbetsordningen och de etiska riktlinjerna som gäller för styrelsen och bolagets anställda.

Styrelsen har i sin arbetsordning klarlagt beslutsdelegeringen till ledningen för den finansiella rapporteringen. Organisationsstrukturen hos Wihlborgs möjliggör en effektiv intern kontroll. Bolagets organisation i förvaltningsområden med en fastighetschef i ledningen har ett definierat ansvar med befogenheter. Detta har beskrivits i en instruktion för tecknande av hyresavtal, attestregler och projektanmälningar. Koncernrapporteringen för Wihlborgs cirka 160 dotterbolag är standardiserad.

Internredovisningen stäms av mot den externa redovisningen vid varje rapporttillfälle. I enlighet med Wihlborgs personalpolicy har medarbetare som jobbar med ekonomiska frågor individuella utbildningsplaner för att säkerställa kompetensen inom området.

Övergripande policies finns för finans, IT, information, inköp, jämställdhet och personal.

Wihlborgs har signerat FN:s Global Compact vilket innebär att bolaget skrivit under tio principer inom områdena mänskliga rättigheter, arbetsrätt, miljö och bekämpning av korrup-tion. 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 2020. 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:* Högskoleingenjör bygg, Lunds Tekniska Högskola.

*Innehav i Wihlborgs:* 115 149 aktier privat och via bolag.



### Andreas Ivarsson

Projekt- och utvecklingschef  
Helsingborg, född 1977  
Anställd i Wihlborgs sedan 2017

*Utbildning:* Fastighetsutveckling, organisation, ledarskap, marknadsföring, Högskolan i Kalmar, Kungliga tekniska högskolan, Malmö universitet.

*Innehav i Wihlborgs:* 6 377 aktier via bolag.



### Arvid Liepe

Ekonomi- och finanschef  
Falsterbo, född 1967  
Anställd i Wihlborgs sedan 2013

*Utbildning:* Civilekonom, Handelshögskolan i Stockholm

*Innehav i Wihlborgs:* 115 149 aktier privat och via bolag.



### Anna Nambord

Chef hållbara affärer  
Lomma, född 1973  
Anställd i Wihlborgs sedan 2013

*Utbildning:* Fil. kand. i handelsrätt, Lunds universitet.

*Innehav i Wihlborgs:* 6 377 aktier via bolag.



### Karin Wittsell Heydl

Kommunikations- och marknadschef  
Lomma, född 1972  
Anställd i Wihlborgs sedan 2014

*Utbildning:* Fil. kand. i kommunikationsvetenskap, Örebro universitet

*Innehav i Wihlborgs:* 6 377 aktier via bolag.



### Maria Ivarsson

Regionchef, Lund  
Lund, född 1972  
Anställd i Wihlborgs sedan 2018

*Utbildning:* MBA Executive Master of Management and Leadership, MGuppen.

*Innehav i Wihlborgs:* 6 377 aktier via bolag.



### Magnus Lambertsson

Regionchef Helsingborg  
Helsingborg, född 1977  
Anställd i Wihlborgs sedan 2020

*Utbildning:* Kandidatexamen i fastighetsvetenskap, Malmö universitet.

*Innehav i Wihlborgs:* 425 aktier.



### Magnus Prochéus

Regionchef Malmö  
Södra Sandby, född 1972  
Anställd i Wihlborgs sedan 2019

*Utbildning:* Civilingenjör Lantmäteri, Lunds Tekniska Högskola.

*Innehav i Wihlborgs:* Inget aktieinnehav i Wihlborgs.

# Bolagsstyrningsrapportens undertecknande

Malmö den 10 mars 2021

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

# 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 2020-01-01–2020-12-31 med undantag för bolagsstyrningsrapporten på sidorna 116–123. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 76–115 i detta dokument

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets finansiella ställning per den 31 december 2020 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 2020 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 116-123.

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 46 072 Mkr och årets värdeförändringar uppgår till 826 Mkr. Värderingen bygger på bedömningar och antaganden av faktorer som den individuella fastighetens typ, dess lokalisering, framtida avkastningsförmåga och marknadens avkastningskrav. För pågående projektfastigheter sker en bedömning av återstående uppförandekostnader. Obebyggda projektfastigheter värderas enligt ortsprismetoden. Dessa bedömningar och antaganden kan ge en betydande påverkan på koncernens resultat och finansiella ställning.

För ytterligare information hänvisas till avsnittet om risker och osäkerhetsfaktorer på sidan 84–89, koncernens redovisningsprinciper på sidan 98, 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.

### **Annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen**

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för den andra informationen. Den andra informationen består av ersättningsrapporten samt sidorna 1–75 och 132–161 i detta dokument men innefattar inte årsredovisningen, koncernredovisningen och vår revisionsberättelse avseende dessa. Vi förväntar oss att få tillgång till ersättningsrapporten efter datumet för denna revisionsberättelse.

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 oegentlighe-

ter 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. Risker 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 2020-01-01–2020-12-31 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 116–123 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. Upplýsningar 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 2020-04-28 och har varit bolagets revisor sedan 2004-12-28.

Malmö den 16 mars 2021  
Deloitte AB

Richard Peters  
Auktoriserad revisor

# Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	2017	2016
<b>Totalresultat, Mkr</b>					
Hysesintäkter	3 074	2 983	2 684	2 351	2 062
Driftsöverskott	2 222	2 140	1 941	1 717	1 518
Förvaltningsresultat	1 830	1 775	1 406	1 179	1 035
Värdeförändringar	753	1 492	1 349	2 052	2 239
Skatt	-361	-344	-352	-663	-298
Årets resultat	2 222	2 923	2 403	2 568	2 976
Årets totalresultat	2 201	2 933	2 418	2 571	2 990
<b>Finansiell ställning, Mkr</b>					
Förvaltningsfastigheter	46 072	45 519	42 146	38 612	32 755
Övriga anläggningstillgångar	534	558	351	312	290
Kortfristiga fordringar	150	201	62	114	117
Likvida medel	205	280	183	179	252
S:a tillgångar	46 961	46 558	42 742	39 217	33 414
Eget kapital	19 396	17 887	15 530	13 592	11 463
Uppskjuten skatteskuld	3 853	3 582	3 295	2 989	2 362
Övriga långfristiga skulder	22 594	22 872	19 677	20 932	17 877
Kortfristiga skulder	1 118	2 217	4 240	1 704	1 712
S:a eget kapital och skulder	46 961	46 558	42 742	39 217	33 414
<b>Finansiella nyckeltal</b>					
Räntabilitet på eget kapital, %	11,9	17,5	16,5	20,5	29,3
Räntabilitet på sysselsatt kapital, %	7,1	9,0	8,8	11,1	14,8
Soliditet, %	41,3	38,4	36,3	34,7	34,3
Räntetäckningsgrad, ggr	6,5	6,2	3,9	3,4	3,3
Belåningsgrad fastigheter, %	48,2	51,9	54,1	53,5	53,6
Skuldsättningsgrad, ggr	1,2	1,3	1,5	1,5	1,5
<b>Aktierelaterade nyckeltal</b>					
Resultat per aktie, kr	14,46	19,02	15,63	16,71	19,36
Resultat före skatt per aktie, kr	16,80	21,25	17,92	21,02	21,30
EPRA EPS, kr	10,65	10,53	8,06	6,84	6,77
Kassaflöde från löpande verksamhet per aktie, kr	11,91	10,96	9,69	8,45	6,92
Eget kapital per aktie I, kr	126,18	116,37	101,03	88,43	74,58
Eget kapital per aktie II, kr	151,25	139,67	122,47	107,87	89,94
EPRA NAV (långsiktigt substansvärde) per aktie, kr	152,44	140,20	122,64	114,00	97,38
Börskurs per aktie, kr	185,40	172,50	102,40	98,15	84,70
Utdelning per aktie, kr (år 2020= föreslagen utdelning)	5,25	4,50	3,75	3,13	2,88
Aktiens direktavkastning, %	2,8	2,6	3,7	3,2	3,4
Aktiens totalavkastning, %	10,1	72,1	7,5	19,3	2,1
P/E-tal I, ggr	12,8	9,1	6,6	5,9	4,4
P/E-tal II, ggr	17,4	16,4	12,7	14,4	12,5
Antal aktier vid periodens slut, tusental	153 713	153 713	153 713	153 713	153 713
Genomsnittligt antal aktier, tusental	153 713	153 713	153 713	153 713	153 713
<b>Fastighetsrelaterade nyckeltal</b>					
Antal fastigheter	294	312	310	308	282
Fastigheternas redovisade värde, Mkr	46 072	45 519	42 146	38 612	32 755
Estimerad direktavkastning, % – Alla fastigheter	4,6	4,9	4,9	4,9	4,9
Estimerad direktavkastning, % – Exkl projektfastigheter	4,8	5,0	5,1	5,1	5,1
Uthyrbar yta, m <sup>2</sup>	2 102 707	2 181 359	2 105 851	2 066 874	1 848 738
Hysesvärde, kr per m <sup>2</sup>	1 554	1 508	1 423	1 322	1 285
Driftsöverskott, kr per m <sup>2</sup>	1 011	1 015	972	912	868
Ekonomisk uthyrningsgrad, % – Alla fastigheter	90	93	93	93	91
Ekonomisk uthyrningsgrad, % – Exkl projektfastigheter	91	93	94	94	92
Estimerad överskottsgrad, %	72	72	73	74	74
<b>Medarbetare</b>					
Antal heltidstjänster vid periodens slut	236	221	187	149	132

För beräkningsunderlag och definitioner till nyckeltal se sid 129–130



# 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.

## Beräkningsunderlag

Belopp i Mkr om inget annat anges

	2020-12-31	2019-12-31
<b>Räntabilitet på eget kapital</b>		
Periodens resultat	2 222	2 923
Eget kapital, IB	17 887	15 530
Eget kapital, UB	19 396	17 887
Genomsnittligt eget kapital	18 642	16 709
<b>Räntabilitet på eget kapital, %</b>	<b>11,9</b>	<b>17,5</b>
<b>Räntabilitet på sysselsatt kapital</b>		
Resultat före skatt	2 583	3 267
Räntekostnader (inkl värdeförändring räntederivat)	400	323
Summa	2 983	3 590
Balansomslutning, IB	46 558	42 742
Balansomslutning, UB	46 961	46 558
Ej räntebärande skulder och avsättningar, IB	-4 856	-4 383
Ej räntebärande skulder och avsättningar, UB	-5 198	-4 856
Genomsnittligt sysselsatt kapital	41 733	40 031
<b>Räntabilitet på sysselsatt kapital, %</b>	<b>7,1</b>	<b>9,0</b>
<b>Soliditet</b>		
Eget kapital	19 396	17 887
Balansomslutning	46 961	46 558
<b>Soliditet, %</b>	<b>41,3</b>	<b>38,4</b>
<b>Räntetäckningsgrad</b>		
Förvaltningsresultat	1 830	1 775
Räntekostnader	332	341
Summa	2 162	2 116
Räntekostnader	332	341
<b>Räntetäckningsgrad, ggr</b>	<b>6,5</b>	<b>6,2</b>
<b>Belåningsgrad fastigheter</b>		
Låneskulder	22 208	23 628
Redovisat värde förvaltningsfastigheter	46 072	45 519
<b>Belåningsgrad fastigheter, %</b>	<b>48,2</b>	<b>51,9</b>
<b>Skuldsättningsgrad</b>		
Räntebärande skulder	22 368	23 816
Eget kapital	19 396	17 887
<b>Skuldsättningsgrad, ggr</b>	<b>1,2</b>	<b>1,3</b>

	2020-12-31	2019-12-31
<b>Resultat per aktie</b>		
Periodens resultat	2 222	2 923
Genomsnittligt antal aktier, tusental	153 713	153 713
<b>Resultat per aktie, kr</b>	<b>14,46</b>	<b>19,02</b>
<b>Resultat före skatt per aktie</b>		
Resultat före skatt	2 583	3 267
Genomsnittligt antal aktier, tusental	153 713	153 713
<b>Resultat före skatt per aktie, kr</b>	<b>16,80</b>	<b>21,25</b>
<b>EPRA EPS</b>		
Förvaltningsresultat	1 830	1 775
Skattemässiga avskrivningar, direktavdrag mm	-929	-1 047
Skattepliktigt förvaltningsresultat	901	728
Aktuell skatt på dito	-193	-156
Förvaltningsresultat efter avdrag för aktuell skatt	1 637	1 619
Genomsnittligt antal aktier, tusental	153 713	153 713
<b>EPRA EPS, kr</b>	<b>10,65</b>	<b>10,53</b>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten per aktie</b>		
Kassaflöde löpande verksamheten	1 831	1 684
Genomsnittligt antal aktier, tusental	153 713	153 713
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten per aktie, kr</b>	<b>11,91</b>	<b>10,96</b>
<b>Eget kapital per aktie I</b>		
Eget kapital	19 396	17 887
Antal aktier vid periodens slut, tusental	153 713	153 713
<b>Eget kapital per aktie I, kr</b>	<b>126,18</b>	<b>116,37</b>
<b>Eget kapital per aktie II</b>		
Eget kapital	19 396	17 887
Uppskjuten skatteskuld	3 853	3 582
Summa	23 249	21 469
Antal aktier vid periodens slut, tusental	153 713	153 713
<b>Eget kapital per aktie II, kr</b>	<b>151,25</b>	<b>139,67</b>
<b>EPRA NAV (långsiktigt substansvärde)</b>		
Eget kapital	19 396	17 887
Uppskjuten skatteskuld	3 853	3 582
Derivat	183	81
Summa	23 432	21 550
Antal aktier vid periodens slut, tusental	153 713	153 713
<b>EPRA NAV per aktie, kr</b>	<b>152,44</b>	<b>140,20</b>
<b>Aktiens direktavkastning</b>		
Föreslagen utdelning, kr	5,25	4,50
Börskurs vid årets slut	185,40	172,50
<b>Aktiens direktavkastning, %</b>	<b>2,8</b>	<b>2,6</b>
<b>Aktiens totalavkastning</b>		
Börskurs vid årets början	172,50	102,40
Börskurs vid årets slut	185,40	172,50
Förändring aktiekurs under året, kr	12,90	70,10
Lämnad utdelning under året, kr	4,50	3,75
<b>Aktiens totalavkastning, %</b>	<b>10,1</b>	<b>72,1</b>
<b>P/E-tal I</b>		
Börskurs vid periodens slut	185,40	172,50
Resultat per aktie	14,46	19,02
<b>P/E tal I, ggr</b>	<b>12,8</b>	<b>9,1</b>
<b>P/E-tal II</b>		
Börskurs vid periodens slut	185,40	172,50
EPRA EPS	10,65	10,53
<b>P/E tal II, ggr</b>	<b>17,4</b>	<b>16,4</b>

## 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. 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 46. 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 m<sup>2</sup>

Driftsöverskott inkl fastighetsadministration dividerat med uthyrbar yta.

#### Driftsöverskott per m<sup>2</sup>

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.



Interiör från Posthornet 1 i centrala Lund.

# Fördjupad hållbarhets- information

---

I barnen finns vår framtid. Det är med omtanke om de kommande generationerna som Wihlborgs tar hållbarhet på största allvar. I varje del av verksamheten arbetar vi för att minimera negativ påverkan och bidra till en positiv utveckling. Ingen säger att hållbarhet är lätt, men vi vill kunna säga att vi gör allt vi kan – nu och framåt.

# Hållbarhetsrapportering 2020

Wihlborgs ambition är att driva hela verksamheten på ett långsiktigt hållbart sätt och beskrivningen av vårt hållbarhetsarbete är integrerat i årsredovisningen. Vi redogör för vår hållbarhetsagenda och viktiga aktiviteter under året på sid 30–43. En samlad rapportering av prioriterade affärsrisker inklusive viktiga hållbarhetsrisker finns på sid 84–89. Den fördjupade hållbarhetsinformationen i detta avsnitt innehåller ytterligare detaljer om styrning, mätning och uppföljning av vår hållbarhetsagenda. Här finns också kompletterande upplysningar som efterfrågas i de redovisningsramverk som vi tillämpar. Vi benämner den samlade hållbarhetsinformationen i årsredovisningen som vår hållbarhetsredovisning.

Wihlborgs redovisar sedan 2011 sitt hållbarhetsarbete enligt GRI (Global Reporting Initiative) Standards, nivå Core, inklusive vissa sektorsspecifika indikatorer från tidigare GRI G4. För 2020 tillämpar vi även riktlinjerna för hållbarhetsrapportering utfärdade av EPRA (European Public Real Estate Association), samt rekommendationerna för redovisning av klimatrelaterade risker från TCFD (Task Force on Climate-related Financial Disclosures).

Hållbarhetsredovisningen – som också utgör vår hållbarhetsrapport enligt årsredovisningslagen – omfattar perioden 1 januari–31 december 2020. Vi rapporterar årligen och föregående hållbarhetsredovisning, som avsåg 2019, publicerades den 5 april 2020. Nästa hållbarhetsredovisning publiceras i april 2022.

Informationen i hållbarhetsredovisningen är inte granskad av extern part utan verifieras av en intern ESG-controller och sakkunniga inom respektive område.

För ytterligare information om Wihlborgs hållbarhetsarbete och vår hållbarhetsredovisning kontakta:

Anna Nambord, Chef hållbara affärer  
anna.nambord@wihlborgs.se, 040-690 57 54

Fredrik Ljungdahl, ESG-controller  
fredrik.ljungdahl@wihlborgs.se, 040-661 97 04

## GRI

Strukturen i den fördjupade hållbarhetsinformationen följer vårt eget hållbarhetsramverk samt GRI Standards. På sid 138–139 finns ett index som visar var GRI-upplysningarna redovisas.

## EPRA

I år tillämpar vi för första gången EPRA:s Sustainability Best Practice Recommendations (sBPR). På sid 142–143 presenterar vi merparten av EPRA-indikatorerna.

## TCFD

Vi redovisar upplysningar om klimatrelaterade risker i linje med TCFD:s rekommendationer på sid 140–141. Hänvisningar görs också till information på andra ställen i hållbarhetsredovisningen.

## FN Global Compact

I juli 2010 signerade Wihlborgs FN:s Global Compact och vi står fortsatt bakom initiativet. I juni 2020 lämnades den senaste Communication on Progress som finns tillgänglig på Global Compacts hemsida.

## Årsredovisningslagen (ÅRL)

Enligt årsredovisningslagen (ÅRL) ska större företag upprätta en hållbarhetsrapport med ett specificerat innehåll. Wihlborgs har valt att presentera de upplysningar som krävs enligt ÅRL i den fördjupade hållbarhetsinformationen, men också i andra avsnitt i årsredovisningen enligt nedan.

Redogörelse för Wihlborgs affärsmodell återfinns på sidan 14. Risker och riskhantering redovisas huvudsakligen på sid 84–89, men berörs också i denna fördjupade hållbarhetsinformation. Polycy och styrning av väsentliga hållbarhetsfrågor beskrivs översiktligt på sid 30–43, samt något mer detaljerat på sid 144–149. Resultatindikatorer avseende miljö, personal, mänskliga rättigheter och anti-korruption rapporteras framförallt på sid 142–149.

## 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 2020. Företaget har definierat hållbarhetsredovisningens omfattning på sidan 133 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 16 mars 2021

Deloitte AB

Richard Peters  
Auktoriserad revisor

# Wihlborgs hållbarhetsarbete och ramverk

Grunden i Wihlborgs hållbarhetsarbete är vårt ramverk som omfattar de mest väsentliga hållbarhetsfrågorna grupperade i fyra fokusområden:

- Ansvarsfulla affärer
- Hållbara fastigheter
- Attraktiv arbetsgivare
- Engagemang för region och samhälle

Ramverket presenteras nedan och är vägledande för oss när vi sätter mål och prioriterar hållbarhetsrelaterade aktiviteter. Det skapar också ett fokus i vår rapportering och vår hållbarhetsredovisning är strukturerad utifrån detta ramverk.

Inom varje område i ramverket har vi identifierat ett antal hållbarhetsaspekter som är betydelsefulla för Wihlborgs fortsatta utveckling och där vi anser att vi har en påverkan på miljö och samhälle. I tabellen nedan presenteras de prioriterade hållbarhetsfrågorna inom respektive område i ramverket och även kopplingen till GRI Standards.

## Intressentdialog och väsentlighetsanalys

Wihlborgs hållbarhetsramverk har vuxit fram under ett antal år med utgångspunkt i vår egen uppfattning om hur vi påverkar

vår omgivning, intryck från externa riktlinjer och regelverk, avstämningar med branschkollegor, samt dialoger som vi genomfört med viktiga intressentgrupper, däribland hyresgäster, investerare, långgivare, kommuner, medarbetare, leverantörer och andra samarbetspartners. Genom kontinuerlig omvärldsbevakning och återkommande intressentdialoger ser vi löpande över de hållbarhetsfrågor som vi bedömt som väsentliga inom vårt ramverk.

Ovan nämnda intressentgrupper är alla avgörande för Wihlborgs långsiktiga fortlevnad och vi har regelbundet formella dialoger med flera av dessa, exempelvis kundundersökningar (NKI) vartannat år, men också informella dagliga dialoger om sådant som är viktigt för dem i deras relation med Wihlborgs. I tabellen på sidan 136 summeras exempel på våra återkommande intressentdialoger där vi också berör hållbarhetsfrågor.

Vi ser att våra intressenter allt oftare lyfter fram hållbarhetsrelaterade frågeställningar i de dialoger vi har med dem. I den kundnöjdhetsundersökning som vi genomförde under 2020 ställde vi särskilda frågor om hur hyresgästerna ser på Wihlborgs hållbarhetsarbete och vilka hållbarhetsfrågor de ansåg mest väsentliga. Resultatet visade tydligt att många hyresgäster gärna ser att Wihlborgs prioriterar fastigheternas miljöprestanda och vill ha en dialog med oss om detta.

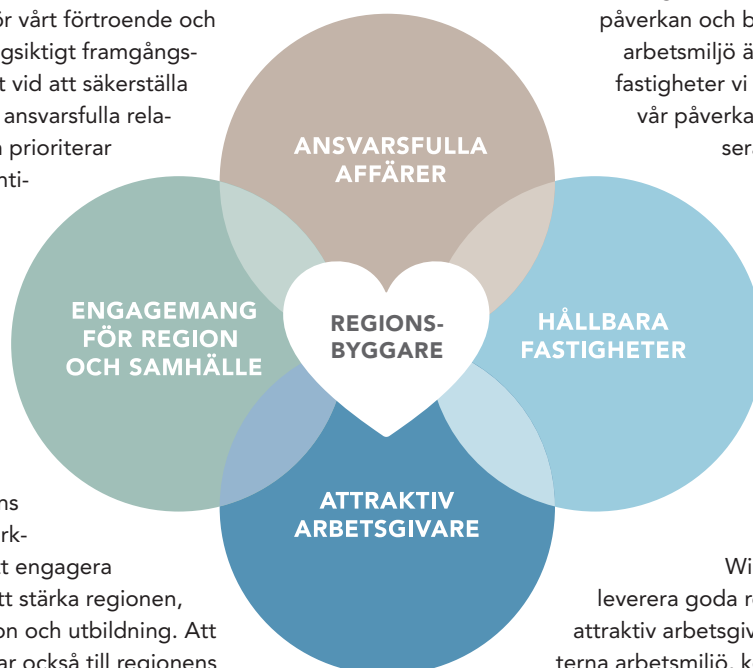
## Hållbarhetsramverk

### 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 34–35, 144–145.

### 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 38–39, 147.



### Hållbara fastigheter

Att våra fastigheter är energieffektiva, har låg klimatpåverkan och bidrar till en funktionell och god arbetsmiljö är viktigt. Det är i och kring våra fastigheter vi kan göra mest för att minimera vår påverkan på omgivningen, och vi fokuserar på att redovisa och förbättra fastigheternas klimatpåverkan, miljöprestanda och energianvändning. Se vidare sid 40–44, 148–149.

### Attraktiv arbetsgivare

Att våra medarbetare trivs, är engagerade och utvecklas har en direkt påverkan på kundernas upplevelse av relationen med Wihlborgs, liksom vår förmåga att leverera goda resultat. I vår strävan att vara en attraktiv arbetsgivare prioriterar vi särskilt aspekterna arbetsmiljö, kompetensutveckling, jämställdhet och mångfald. Se vidare sid 36–37, 145–147.

Under de senaste åren noterar vi också ett ökat intresse för hållbarhetsfrågor bland investerare och långgivare. De vill ofta försäkra sig om att Wihlborgs arbetar på ett systematiskt sätt med relevanta hållbarhetsfrågor. Under 2020 har det bland finansiella aktörer också varit stort fokus på den av EU föreslagna taxonomin för hållbara investeringar. För Wihlborgs del innebär EU-taxonomin att det endast är de mest energieffektiva fastigheterna (energiklass A enligt senast tillgängliga energideklaration) som får betecknas som hållbara.

Wihlborgs värnar om sin roll som regionsbyggare och i de dialoger vi haft med de kommuner där vi har våra fastigheter framkommer att man uppskattar att Wihlborgs tar en aktiv roll i stadsutvecklingen, i exempelvis byggherredialoger och andra forum. Det finns också förväntningar på att vi ska arbeta aktivt och samverka kring sociala frågor samt trygghets- och säkerhetsfrågor.

Under 2020 har vi gjort en översyn av våra hållbarhets- och andra risker, vilket framgår på sid 84–89. Vi har även genomfört en djupare analys av hur vi bidrar till FN:s globala mål för hållbar utveckling, vilket presenteras på sid 33 och vidare på sid 137 i detta kapitel. Sammantaget visar dessa analyser att vårt hållbarhetsramverk är fortsatt relevant och hållbarhetsfrågorna är nära knutna till vår affär.

## Medlemskap och samarbeten

För Wihlborgs är det viktigt och självklart att engagera oss i och samverka med organisationer som bidrar till regionens utveckling eller driver viktiga samhällsfrågor.

Vi stödjer och medverkar i lokala initiativ som LFM30 (lokal färdplan för klimatneutral bygg- och anläggningssektor i Malmö) och 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.

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 Øresundsintitutet.

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 och CSR Skåne.

## Prioriterade hållbarhetsfrågor i vårt ramverk

Tabellen nedan visar de hållbarhetsfrågor som Wihlborgs har identifierat som mest väsentliga att arbeta med, följa upp och rapportera på (i enlighet med GRI Standards – hänvisning till relevant GRI-standard inom parentes). Härutöver finns ett antal

hållbarhetsfrågor som vi arbetar med i den dagliga verksamheten, följer upp internt och i många fall också informerar om bland annat via vår hemsida.

<b>Ansvarsfulla affärer</b>	<b>Attraktiv arbetsgivare</b>
Ekonomiskt resultat (GRI 201) Anti-korruption (GRI 205) Lokala inköp (GRI 204) Utvärdering leverantörer (GRI 308, GRI 414)	Arbetsmiljö och hälsa (GRI 403) Kultur och kompetens (GRI 404) Jämställdhet och mångfald (GRI 405)
<b>Engagemang för region &amp; samhälle</b>	<b>Hållbara fastigheter</b>
Samhällsengagemang (-)	Energianvändning (GRI 302) Utsläpp av växthusgaser (GRI 305) Certifierade fastigheter (-)

## Exempel på intressentdialoger

Exempel på intressentgrupper och mer formaliserade dialoger som görs med våra nyckelintressenter på regelbunden basis.

Nyckelintressenter	Dialogform	Tidpunkt/intervall
<b>Hyresgäster</b>	Kundnöjdhetsundersökning Wihlborgs Kontaktyta Dialog med ansvarig fastighetsvärd/förvaltare Avstämning gröna hyresavtal	Vartannat år Två gånger per år Löpande Anpassas efter hyresgästens önskemål
<b>Aktieägare</b>	Årsstämma Investerarmöten	En gång per år Flera gånger årligen
<b>Medarbetare</b>	Medarbetarsamtal Medarbetarundersökning Månadsmöten (resp. kontor) Arbetsmiljögrupp Miljöledningsgrupp	En gång per år En gång per år Varje månad Fyra gånger per år Fyra gånger per år
<b>Långivare</b>	Möten med respektive bank Finansiell rapportering/Presentation av kvartalsrapporter Insamling, enkäter och dialog om Wihlborgs hållbarhetsstyrning	Flera gånger årligen Kvartalsvis Flera gånger årligen
<b>Leverantörer</b>	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
<b>Samhälle</b>		
Offentlig sektor	Dialogforum i samband med stadsplanering, byggherredialoger m.m.	Vid inbjudan från kommun
Idéburen sektor	Styrelse- och styrgruppsmöten med FC Rosengård, Drivkraft, Diversity Index m.fl. Medlemsmöten i Citysamverkan Malmö, Lund och Helsingborg.	Flera gånger per år Flera gånger per år
Universitet och högskolor	Partnergruppsmöten och arbetsmarknadsdagar Föredrag för studenter samt erbjuder projekt-/examensarbeten	Någon/några gånger per år Vid förfrågan, normalt flera gånger årligen
<b>Styrelse</b>	Styrelsemöten	Fem gånger per år



# FN:s globala mål för hållbar utveckling

På Wihlborgs förstår vi att alla aktörer i samhället – inklusive företag och näringsliv – måste samarbeta för att världen ska ha en chans att uppnå de globala hållbarhetsmålen till 2030. För att skapa ökad tydlighet och visa hur vi bidrar till de olika målen har vi gjort en närmare analys av dessa inklusive de underliggande delmålen.

Vår bedömning är att sex av de 17 globala målen är nära kopplade till de prioriterade hållbarhetsfrågorna i vårt hållbarhetsramverk – mål 7, 8, 11, 12, 13, samt 17 som vi ser som en möjliggörare för de övriga målen. Här har vi i många fall satt egna mål för Wihlborgs i linje med de globala målen som vi mäter och följer upp. Detta summeras i tabellen nedan.

Genom vårt arbete med Hållbara fastigheter och fokus på energi- och klimatfrågor, materialval och resursoptimering bidrar vi till flera av de globala målen. Vi är delaktiga i stadsutvecklingen på de orter där vi bygger och förvaltar fastigheter och verkar för att detta ska ske på ett hållbart sätt.

En hållbar ekonomisk tillväxt kan inte ske på bekostnad av

miljön eller livskvaliteten i våra lokalsamhällen. Vi värnar om en god arbetsmiljö och anständiga arbetsvillkor såväl inom Wihlborgs som hos våra leverantörer. Detta är viktiga aspekter i vår satsning på Ansvarsfulla affärer och i att vara en Attraktiv arbetsgivare som också är i linje med de globala målen.

Vårt Engagemang för region och samhälle tar sig olika uttryck men i grunden handlar det om att vi vill hjälpa och samverka med organisationer som gör skillnad i samhället. Genom att stödja initiativ som är med och påverkar samhällsutvecklingen ökar sannolikheten för att vi ska nå fler av de globala målen.

Förutom de sex prioriterade globala målen bidrar vi indirekt till ytterligare sex mål genom vår dagliga verksamhet – exempelvis skapar vi hälsosamma arbetsmiljöer för våra hyresgäster (och bidrar till mål 3) och upprätthåller god affärsetik i värdekedjan (mål 16). Genom vårt samhällsengagemang stödjer vi även organisationer som verkar för ökad inkludering, utbildning av ungdomar och andra viktiga insatser i samhället (mål 4, 5 och 10).

Mål/delmål	Vårt bidrag	Vårt resultat
 7 HÅLLBAR ENERGI FÖR ALLA	Delmål: 7.2, 7.3 Wihlborgs använder nästan enbart förnybar energi där detta finns att välja hos våra energileverantörer och installerar allt fler solcellsanläggningar på våra fastigheter. Vi genomför varje år energieffektiviseringsprojekt som bidrar till att minska energianvändningen i fastigheterna.	Se avsnitt EPRA, sid 142–143 och Hållbara fastigheter, sid 148–149
 8 ANSTÄNDIGA ARBETSVILLKOR OCH EKONOMISK TILLVÄXT	Delmål: 8.4, 8.8 Wihlborgs har stort fokus på resursanvändning och materialval i våra byggprojekt och hyresgästanpassningar. Vi värnar om en trygg och säker arbetsplats för våra medarbetare och ställer motsvarande krav på våra leverantörer och entreprenörer.	Se avsnitt EPRA, sid 142–143, Ansvarsfulla affärer och Attraktiv arbetsgivare, sidan 144–147
 11 HÅLLBARA STÄDER OCH SAMHÄLLEN	Delmål: 11.6 Wihlborgs bidrar till att minska städernas miljöpåverkan genom att bygga och förvalta resurseffektiva fastigheter som använder energi med begränsade utsläpp. Vi skapar goda förutsättningar för våra hyresgäster att sortera avfall i fastigheterna och eftersträvar att minska avfallsmängder i våra byggprojekt.	Se avsnitt EPRA, sid 142–143 och Hållbara fastigheter, sid 148–149
 12 HÅLLBAR KONSUMTION OCH PRODUKTION	Delmål: 12.2, 12.5, 12.6 Genom miljömål, miljöprogram och tydliga krav på våra leverantörer styr vi hela Wihlborgs verksamhet mot minskad materialåtgång, återbruk och effektivt nyttjande av naturresurser. Vi sammanställer och redovisar varje år vårt resultat och söker inspirera våra kunder att fatta hållbara beslut kring utformning av lokaler.	Se avsnitt EPRA, sid 142–143 och Hållbara fastigheter, sid 148–149
 13 BEKÄMPA KLIMATFÖRÄNDRINGARNA	Delmål: 13.1 Att bidra till minskad klimatpåverkan är vår viktigaste miljöutmaning och det gör vi genom fokus på energifrågor, materialval, transporter och miljöfokus vid ny- och ombyggnader. Vi klimatanpassar våra fastigheter och ställer krav på byggtrepreneurörer att presentera tekniska lösningar för skydd mot effekter av klimatförändringarna.	Se avsnitt EPRA, sid 142–143 och Hållbara fastigheter, sid 148–149
 17 GENÖFRÄNDE OCH PARTNERSKAP	Delmål: 17.17 Vi är övertygade om att förändringsarbete får allra störst effekt när olika parter och sektorer samverkar. Det gör vi genom samarbete med leverantörer och kunder, men också genom att stödja och delta i olika organisationer och initiativ som verkar för ett mer hållbart samhälle.	Se avsnitt Engagemang för region och samhälle, sid 147

# GRI-index

## GENERELLA STANDARDUPPLYSNINGAR

ORGANISATIONSPROFIL	SIDA
102-1 Organisationens namn	77
102-2 Viktigaste varumärken, produkter och tjänster	13–14, 77
102-3 Lokalisering av organisationens huvudkontor	77
102-4 Länder organisationen har verksamhet i	77
102-5 Ägarstruktur och bolagsform	21, 77–78
102-6 Marknader där organisationen är verksam	45–46
102-7 Organisationens storlek	6–7
102-8 Personalstyrka	145
102-9 Organisationens leverantörskedja	35, 145
102-10 Väsentliga förändringar i organisationen och dess leverantörskedja	48
102-11 Tillämpning av försiktighetsprincipen	145, 149
102-12 Externa initiativ	133
102-13 Medlemskap i organisationer	135
<b>STRATEGI</b>	
102-14 Uttalande från vd	9–10
<b>ETIK OCH INTEGRITET</b>	
102-16 Värderingar, principer, standarder och uppförandekoder	15, 35, 144–145
<b>BOLAGSSTYRNING</b>	
102-18 Bolagsstyrning, inkl. kommittéer samt styrelseansvar för ekonomisk, miljömässig och social påverkan	115–122
<b>INTRESSENTENGAGEMANG</b>	
102-40 Intressentgrupper som organisationen har kontakt med	16, 32, 134
102-41 Andel av personalstyrkan med kollektivavtal	145
102-42 Identifiering och urval av intressenter	134
102-43 Tillvägagångssätt vid intressentdialog	134–136
102-44 Viktiga områden och frågor som lyfts i kommunikationen med intressenter och hur organisationen hanterat dessa frågor	16, 32, 134
<b>REDOVISNINGSMETODIK</b>	
102-45 Enheter som inkluderas i den finansiella redovisningen samt om några av dessa inte ingår i hållbarhetsredovisningen	150
102-46 Process för att definiera redovisningens innehåll samt var påverkan sker	134–135
102-47 Väsentliga aspekter identifierade i processen för att definiera innehåll	134–135
102-48 Effekten av och orsaken till omräkning av data/information som lämnats i tidigare redovisningar	150
102-49 Väsentliga förändringar i redovisningen	150
102-50 Redovisningsperiod	133
102-51 Datum för förra redovisningens publicering	133
102-52 Redovisningscykel	133
102-53 Kontaktperson för frågor angående redovisningen	133
102-54 Val av rapporteringsnivå enligt GRI Standards	133
102-55 GRI-index	138–139
102-56 Extern granskning	133

## 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	34, 144
	201-1 Ekonomiskt värdeskapande	144
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	35, 145
	204-1 Andel inköp från lokala leverantörer	35, 145
205 Antikorruption (2016)	103-1 Förklaring av den väsentliga aspektens påverkan samt dess avgränsningar, 103-2 Beskrivning av styrning, 103-3 Utvärdering av styrning	35, 144
	205-2 Kommunikation och utbildning kring policys och arbetssätt med avseende på antikorruption	35, 144
	205-3 Bekräftade korruptionsincidenter och vidtagna åtgärder	144
302 Energi (2016)	103-1 Förklaring av den väsentliga aspektens påverkan samt dess avgränsningar, 103-2 Beskrivning av styrning, 103-3 Utvärdering av styrning	40–42, 148
	302-1 Energianvändning i den egna organisationen	142
	302-3 Relativ energianvändning	142
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	40–42, 140, 148
	305-1 Direkta utsläpp av växthusgaser (Scope 1)	40, 142
	305-2 Totala indirekta utsläpp av växthusgaser (Scope 2)	40, 142
	305-3 Övriga indirekta utsläpp av växthusgaser (Scope 3)	148
	305-4 Relativa utsläpp från byggnader	40, 142
Certifierade byggnader	103-1 Förklaring av den väsentliga aspektens påverkan samt dess avgränsningar, 103-2 Beskrivning av styrning, 103-3 Utvärdering av styrning	42–43, 149
	CRE8 Andel certifierade byggnader	142, 149
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	35, 145
	308-1 Andel nya leverantörer som utvärderats utifrån miljömässiga kriterier	145
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	36, 145–146
	403-1 Ledningssystem för hälsa och säkerhet	36, 145–146
	403-2 Identifiering av faror, risker och händelseutredning	36, 87, 145–146
	403-3 Hälsovård	36, 145–146
	403-4 Medarbetares deltagande, samråd och kommunikation i hälso- och säkerhetsfrågor	36, 145–146
	403-5 Utbildning för medarbetare i hälsa och säkerhet	36, 145–146
	403-6 Främjande av medarbetares hälsa	36, 145–146
	403-7 Förhindrande och begränsning av påverkan på hälsa och säkerhet kopplad till affärsrelationer	35, 145
	403-9 Arbetsrelaterade skador	143, 146
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	36–37, 146
	404-3 Procentandel av medarbetarna som fått regelbundna medarbetarsamtal, per kön och anställningskategori	143, 146
	Egen indikator: Andel medarbetare som skulle rekommendera Wihlborgs som arbetsgivare/rekommendera Wihlborgs produkter och tjänster	147
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	37, 147
	405-1 Mångfald i styrelsen, ledningsgrupp och bland anställda	143
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	35, 145
	414-1 Andel nya leverantörer som utvärderats utifrån sociala kriterier	145
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	38–39, 147
	Egen indikator: Andel sponsring med samhällsinriktning	147

# Rapportering enligt TCFD

Wihlborgs rapporterar i år för första gången hur vi arbetar med klimatrelaterade risker och möjligheter enligt rekommendationerna från Task Force for Climate-related Financial Disclosures (TCFD). Upplysningarna enligt TCFD presenteras i detta avsnitt men också på andra ställen i årsredovisningen, vilket framgår av tabellen nedan.

## Styrning

Styrelsens arbete med olika strategiska frågor under året beskrivs i bolagsstyrningsrapporten på sid 116–122. Styrelsen har det övergripande ansvaret även för Wihlborgs arbete med klimatrelaterade frågor och följer regelbundet upp att detta fortskrider enligt plan och de klimatmål som ledningsgruppen har fastställt. Detta sker bland annat i samband med genomgång av årsredovisningen, på strategimöten under året, samt i fastställandet av budget och verksamhetsmål. I december 2020 hade styrelsen en fördjupad diskussion om klimat- och andra hållbarhetsfrågor under ledning av Wihlborgs vd samt chef för hållbara affärer.

Hur Wihlborgs i övrigt i den dagliga verksamheten arbetar med klimatrelaterade frågor framgår i avsnittet Hållbara fastigheter på sid 40–42 och i avsnittet Utsläpp av växthusgaser på sid 148. Inom Wihlborgs företagsledning är det vd och chefen för enheten hållbara affärer som ansvarar för klimat- och hållbarhetsfrågor och håller styrelsen informerad om utvecklingen. Miljö- och klimatchefen har det operativa ansvaret för att driva Wihlborgs klimatarbete, föreslå företagsövergripande klimatmål, samt följa upp och rapportera utfallet till koncernledningen.

## Strategi

I egenskap av fastighetsägare med starkt geografiskt fokus på Öresundsregionen har Wihlborgs ett naturligt långsiktigt perspektiv på verksamheten. Våra fastigheter ska finnas kvar för att erbjuda attraktiva arbetsplatser för våra kunder och fortsätta skapa värde för våra ägare i flera decennier.

Klimatförändringarna innebär att vi måste anpassa våra fastigheter till nya fysiska förutsättningar i form av mer extremt väder, översvämningar, ökad risk för fukt- och mögelskador, men också anpassa verksamheten i övrigt till de förändringar som sker på marknaden och i samhället till följd av klimatförändringarna.

Vi ser redan hur förväntningarna på Wihlborgs från kunder, investerare och andra aktörer ökar vad gäller ett ansvarsfullt klimatarbete. På kort och medellång sikt (de närmaste 3–5 åren) kommer detta troligen accelerera, samtidigt som vi möter skärpta krav från lagstiftare och myndigheter avseende vad och hur vi får bygga. Detta får implikationer för exempelvis vilka fastigheter vi väljer att äga på olika orter och hur vi anpassar dessa för att göra dem mer energieffektiva och klimatsmarta.

På längre sikt (5–10 år och därefter) är det högst troligt att vi allt mer kommer märka av de fysiska klimatförändringarna – ökade regnmängder och vindstyrkor med återkommande översvämningar som följd, stigande temperaturer och vattennivåer – vilket sammantaget innebär ett behov av att klimatsäkra våra fastigheter. Det kan medföra investeringar i olika klimatanpassningar av byggnaderna eller ökade kostnader för komfortkyla,

omhändertagande av regnvatten och reparationer/underhåll för att åtgärda eller undvika skador. Dessa risker har identifierats genom ett internt analysarbete där även olika klimatscenarier översiktligt har berörts – ett scenario i linje med FN:s mål att begränsa den globala uppvärmningen till 1,5 °C och ett scenario där detta misslyckas och vi ser en kraftigt ökad global uppvärmning. Vår bedömning är att det kommer krävas en mycket tuff klimatpolitik med långtgående regleringar för att klara FN:s mål, vilket medför betydande omställningsrisker för Wihlborgs och näringsliv och samhälle i övrigt. I det andra scenariot kommer istället de fysiska riskerna vara högst påtagliga med mycket besvärligt extremväder, havsnivåhöjningar och liknande. Vi kommer framöver fördjupa och förfina analysen för att stödja vår strategiska planering.

## Riskhantering

Identifiering och analys av klimatrelaterade risker är en förlängning av vårt ordinarie riskarbete – en process som beskrivs på sid 84 där vi bedömer sannolikhet och påverkan av ett brett spektrum av risker. Vi ser samtidigt att klimatriskerna just nu kräver en särskild analys för att forma en väl genomtänkt långsiktig riskhanteringsstrategi.

Mot bakgrund av de klimatrelaterade risker som vi hittills identifierat har vi också börjat implementera ett antal åtgärder för att hantera riskerna. Ett exempel är Wihlborgs projektanpassade miljöprogram där vi bland annat genomför analyser för varje nytt byggprojekt i syfte att identifiera behov av klimatanpassning och sätter gränser för byggnadens energiprestanda. Ett annat exempel är Wihlborgs nyligen framtagna klimatfärdplan som ska vägleda och inspirera organisationen att arbeta för att uppnå Wihlborgs ambitioner att minska verksamhetens klimatpåverkan.

Tack vare noggrant underhållsarbete och en daglig närvaro i fastigheterna genom Wihlborgs egna fastighetsvärdar är vi mycket väl medvetna om byggnadernas skick och behovet av anpassningsåtgärder. Energieffektivisering och driftoptimering av fastigheterna, samt en ökad installation av solcellsanläggningar bidrar också till att minska såväl klimatpåverkan som driftskostnaderna.

## Mål och mätetal

Wihlborgs har satt såväl ett kortsiktigt (till 2022) som långsiktigt klimatmål (till 2030) som syftar till att kraftigt reducera våra utsläpp av växthusgaser. Mål och mätetal avseende Wihlborgs klimatpåverkan presenteras i avsnittet Hållbara fastigheter på sid 40–42, i avsnittet EPRA på sid 142, samt i avsnittet Utsläpp av växthusgaser på sid 148.

Sammantaget visar våra mätningar och uppskattningar av Wihlborgs klimatpåverkande utsläpp att vi är på god väg att reducera utsläppen som uppstår i den egna verksamheten (scope 1) eller i produktion av inköpt energi (scope 2), men det finns betydande kvarvarande utsläpp i värdekedjan i samband med våra byggprojekt respektive hyresgästernas elanvändning i fastigheterna (scope 3).

<b>Rekommenderade upplysningar enligt TCFD</b>	Sida
<b>Styrning</b>	
A. Styrelsens övervakning av klimatrelaterade risker och möjligheter	40–42, 140, 148
B. Ledningens roll avseende bedömning och hantering av klimatrelaterade risker och möjligheter	40–42, 140, 148
<b>Strategi</b>	
A. Klimatrelaterade risker och möjligheter som identifierats	40–42, 89, 140, 148
B. Klimatrelaterade risker och möjligheters påverkan på verksamhet, strategi och finansiella planering	40–42, 89, 140, 148
C. Strategins motståndskraft med hänsyn till olika klimatrelaterade scenarier	40–42, 89, 140, 148
<b>Riskhantering</b>	
A. Processer för att identifiera klimatrelaterade risker	40–42, 84, 89, 140, 148
B. Processer för hantering av klimatrelaterade risker	40–42, 84, 89, 140, 148
C. Integration av ovanstående processer i den generella riskhanteringen	84, 89, 140
<b>Mål &amp; mätetal</b>	
A. Indikatorer för att utvärdera klimatrelaterade risker och möjligheter	140, 142, 148
B. Utsläpp av växthusgaser enligt GHG Protocol	142, 148
C. Mål för att hantera klimatrelaterade risker och möjligheter	40–42, 148

# Hållbarhetsindikatorer enligt EPRA

Wihlborgs har redan i tidigare hållbarhetsredovisningar rapporterat ett flertal av de hållbarhetsindikatorer som specificeras av EPRA (European Public Real Estate) i deras Sustainability Best Practice Recommendations (sBPR). I årets redovisning tillämpar vi EPRA sBPR (version 3 från 2017) på ett mer fullständigt och tydligt sätt, som framgår av sammanställningen i tabellen nedan. Wihlborgs redovisar merparten av EPRA:s sBPR Performance Measures i tabellerna nedan. Vissa indikatorer avseende

samhällsengagemang och bolagsstyrning återfinns på andra sidor i årsredovisningen.

Vi har samlat alla viktiga redovisningsprinciper för årets hållbarhetsredovisning på sid 150 och där framgår även hur vi tillämpat EPRA sBPR Overarching recommendations. Kommentarer till utfallet lämnas huvudsakligen på sid 144–149 där vi redogör för hur vi arbetat med de prioriterade frågorna i Wihlborgs hållbarhetsramverk under året.

## Energianvändning

EPRA	Beskrivning	Enhet	Faktisk förbrukning (Abs)		Lika bestånd (Lfl)	
			2020	2019	2020	2019
Elec-Abs/Lfl	Total elanvändning	MWh	76 644	83 971	55 823	60 787
DH&C-Abs/Lfl	Total fjärrvärme-/fjärrkylaanvändning	MWh	125 290	131 956	100 042	104 166
Fuels-Abs/Lfl	Total bränsleanvändning	MWh	8 364	7 802	8 079	7 600
Energy-Int	Energiintensitet	kWh/m <sup>2</sup>	95,54	102,56	95,43	101,62

Tabellen visar av Wihlborgs inköpt energi, inklusive våra egna kontor och el till hyresgäster där Wihlborgs står för avtalet med energileverantören. Fjärrvärmerna är inte normalårskorrigerad. Bränslen avser naturgas och biogas för uppvärmning (i genomsnitt 70 % icke-fossila bränslen). Intensitetsmättet har beräknats i förhållande till total uthyrningsbar yta för respektive år.

## Utsläpp av växthusgaser

EPRA	Beskrivning	Enhet	2020	2019
GHG-Dir-Abs	Totala direkta växthusgasutsläpp (scope 1)	Ton CO <sub>2</sub> e	1 090	1 977
GHG-Indirect-Abs	Totala indirekta växthusgasutsläpp (scope 2) - "market based"	Ton CO <sub>2</sub> e	1 989	4 676
	Totala indirekta växthusgasutsläpp (scope 2) - "location based"	Ton CO <sub>2</sub> e	10 250	11 050
GHG-Int	Växthusgasintensitet (scope 1 & 2)	kg CO <sub>2</sub> e/m <sup>2</sup>	1,40	3,05

Tabellen visar beräknade utsläpp av växthusgaser från bränsleanvändning och läckage av köldmedia från kylanläggningar (scope 1) respektive inköpt el, värme och kyla (scope 2).

## Vattenanvändning

EPRA	Beskrivning	Enhet	Faktisk förbrukning (Abs)		Lika bestånd (Lfl)	
			2020	2019	2020	2019
Water-Abs/Lfl	Total vattenanvändning	m <sup>3</sup>	395 471	450 391	296 163	351 023
Water-Int	Vattenintensitet	m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	0,18	0,21	0,17	0,21

Tabellen visar av Wihlborgs avläst vattenanvändning i fastigheterna.

## Avfallshantering

EPRA	Beskrivning	Enhet	Faktisk förbrukning (Abs)		Lika bestånd (Lfl)	
			2020	2019	2020	2019
Waste-Abs/Lfl	Total mängd farligt avfall	Ton	32	-	-	-
	Total mängd övrigt avfall	Ton	8 648	-	-	-
	Avfall till materialåtervinning	Ton	2 711	-	-	-
	Avfall till energiutvinning	Ton	5 937	-	-	-
	Avfall till deponi	Ton	0,4	-	-	-

Tabellen visar totalt insamlat avfall (inklusive restavfall och matavfall) från fastigheterna som rapporterats till Wihlborgs av återvinningsföretagen. Merparten av detta utgör hyresgästernas avfall. Uppgifter för 2019 och lika bestånd är inte tillgängliga.

## Certifiering av byggnader

EPRA	Beskrivning	Enhet	Miljöbyggnad		LEED		BREEAM	
			2020	2019	2020	2019	2020	2019
Cert-Tot	Antal fastigheter	Antal	22	18	3	3	4	4
	Certifierad lokalarea	m <sup>2</sup>	240 131	200 930	67 472	67 472	42 920	42 920
	Andel av koncernens lokalarea	%	11	9	3	3	2	2

Tabellen visar status för miljöcertifiering av Wihlborgs fastigheter fördelat på olika certifieringsstandarder. Vissa fastigheter är certifierade enligt mer än en standard. Miljöbyggnad inkluderar även Miljöbyggnad iDrift. Andelen av total yta är beräknad på den totala uthyrningsbara ytan i koncernen.

**Medarbetare**

EPRA	Beskrivning	Enhet	2020	2019
Emp-Training	Antal utbildningstimmar per medarbetare	Antal	12,9	–
Emp-Dev	Andel medarbetare som haft medarbetarsamtal	%	96	98
Emp-Turnover	Antal medarbetare som börjat under året	Antal	50	–
	Andel medarbetare som börjat under året	%	20	–
	Antal medarbetare som slutat under året	Antal	38	–
	Andel medarbetare som slutat under året	%	15	–

Tabellen visar indikatorer för medarbetare. Antal medarbetare per 31 december var 249 (234). Data för 2019 är inte tillgänglig för alla indikatorer.

**Mångfald**

EPRA	Kategori	Ålder	Antal kvinnor	Antal män	Andel kvinnor	
Diversity-Emp	Styrelse	< 30 år	0	0		
		30–50 år	0	1		
		> 50 år	3	3		
			3	4	43 %	
		Koncernledning	< 30 år	0	0	
			30–50 år	3	3	
	> 50 år		1	1		
			4	4	50 %	
	Medarbetare		< 30 år	14	36	
			30–50 år	58	50	
		> 50 år	32	59		
			104	145	42 %	

Tabellen visar indikatorer för mångfald med fördelningen av män/kvinnor i styrelse, ledning och totalt bland medarbetarna för olika åldersintervall.

**Löneskillnader**

EPRA	Kategori	Enhet	2020	2019
Diversity-Pay	Koncernledning	% av männens lön	124	–
	Koncernledning exkl. VD	% av männens lön	78	–
	Fastighetsförvaltare (Sverige < 30 år)	% av männens lön	99	–
	Fastighetsförvaltare (Sverige 30–50 år)	% av männens lön	105	–

Tabellen visar löneskillnader för ledningsgrupp samt kategorin fastighetsförvaltare i Sverige fördelat på åldersintervall, då ålder och erfarenhet är en viktig förklaringsfaktor till löneskillnader. Det finns inga kvinnliga fastighetsförvaltare i intervallet > 50 år. Data för 2019 saknas.

**Hälsa och säkerhet**

EPRA	Beskrivning	Enhet	2020	2019
H&S-Emp	Skadefrekvens (per 200 000 arbetstimmar)	Antal	2,21	2,35
	Sjukfrånvaro	%	2,29	2,75
H&S-Asset	Andel fastigheter där hälsa & säkerhet bedömts	%	100	100
H&S-Comp	Antal avvikelser noterade vid skyddsronder	Antal	12	26

Tabellen visar indikatorer för hälsa och säkerhet. Skadefrekvens och sjukfrånvaro omfattar hela koncernen och beräknas som antalet skador med eller utan frånvaro respektive antal sjukdagar i förhållande till arbetade timmar (453 508 timmar under 2020). Skadefrekvensen uttrycks som antal arbetsskador per 200 000 arbetstimmar. Indikatorn H&S-Asset avser genomförda skyddsronder på fastigheterna och omfattar den svenska verksamheten. Indikatorn H&S-Comp avser antal anmärkningar vid dessa skyddsronder oavsett allvarlighetsgrad.

**Övriga indikatorer enligt EPRA**

EPRA	Beskrivning	Hänvisning	Sida
Comty-Eng	Samhällsengagemang	Engagemang för region och samhälle	38–39, 147
Gov-Board	Styrelsens sammansättning	Bolagsstyrningsrapport	116–122
Gov-Selec	Process för val av styrelsemedlemmar	Bolagsstyrningsrapport	116–122
Gov-Col	Process för hantering av intressekonflikter	Bolagsstyrningsrapport	116–122

Tabellen visar var i årsredovisningen vi redovisar relevanta upplysningar med bäring på övriga EPRA-indikatorer avseende samhällsengagemang och bolagsstyrning.

# Hållbarhetsupplysningar

## Ansvarsfulla affärer

För Wihlborgs är det en självklarhet att varumärket ska stå för sunda värden. Alla relationer med de intressenter som är involverade i vår verksamhet ska skötas på ett korrekt och förtroendeingivande sätt och vi förväntar oss att intressenterna visar oss samma respekt. Det är detta som är grunden i ansvarsfulla affärer som för Wihlborgs omfattar aspekterna ekonomiskt värdeskapande, anti-korruption, lokala inköp samt utvärdering av leverantörer.

## Ekonomiskt värdeskapande

### Beskrivning och avgränsning

En förutsättning för att Wihlborgs ska kunna fortsätta verksamheten och fullfölja våra strategier och nå våra mål är att vi också genererar ett ekonomiskt värde till våra intressenter. 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.

Denna aspekt omfattar Wihlborgs ekonomiska värdeskapande, vilket i sin tur påverkar företagets aktieägare och det omgivande samhället. Det värde vi skapar genom fastighetsförvaltningen kommer olika grupper till del; medarbetare, långgivare, samhälle och leverantörer. Våra aktieägare får del av värdet genom utdelning. När alla intressenter fått sin del och skatten är betald återstår det som bolaget behåller för att stärka verksamheten, skapa nya projekt och förvärva nya fastigheter med målet att skapa en hållbar tillväxt.

### Mål och 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.

Mer utförlig information om organisation och styrning av verksamheten återfinns bland annat i förvaltningsberättelsen på sid 77–89, samt i flera avsnitt i företagspresentationen på sid 45–75. Där presenteras också Wihlborgs övergripande finansiella mål, affärsområde och hållbarhetsmål, sid 17–19.

### Utfall och uppföljning

Vi redovisar resultaträkning, balansräkning och lagstadgade finansiella rapporter uppräntade enligt årsredovisningslagen, International Financial Reporting Standards (IFRS) och andra relevanta ramverk på sid 91–114.

I tabellen nedan sammanställer vi skapat och fördelat ekonomiskt värde uppräntat enligt GRI Standards där avsikten är att visa vilket ekonomiskt resultat som verksamheten genererat under året och hur det har fördelats till Wihlborgs intressenter. Denna uppställning avviker på vissa punkter från resultaträkningen, bland annat ingår inte värdeförändringar av fastigheter eller uppskjuten skatt som ännu inte betalats, vilket innebär att vi också har justerat siffrorna för 2019.

Vi ser att Wihlborgs fortsätter generera ett växande ekonomiskt värde trots pågående pandemi som givetvis påverkat även vår och våra hyresgästers verksamhet. Detta är mycket positivt och det värde som skapats kommer alla intressenter till del som framgår nedan. Merparten av det kvarstående värdet investerar Wihlborgs i byggprojekt via lokala leverantörer som förädlar och höjer värdet på våra fastigheter.

## Skapat och fördelat ekonomiskt värde (Mkr)

	2020	2019
<b>Direkt skapat ekonomiskt värde</b>	<b>3 097</b>	<b>3 034</b>
Hyresintäkter och finansiella intäkter	3 097	3 034
<b>Fördelat ekonomiskt värde</b>	<b>2 035</b>	<b>1 936</b>
Driftskostnader - betalning till leverantörer	489	494
Löner och ersättningar till medarbetare	205	184
Ränta till långgivare	327	336
Utdelning till aktieägare	692	576
Skatter till staten	318	342
Bidrag till lokalsamhället	4	5
<b>Behållet ekonomiskt värde</b>	<b>1 062</b>	<b>1 098</b>

## Anti-korruption

### Beskrivning och avgränsning

Denna aspekt handlar om att motverka korruption och oetiskt agerande, vilket är en förutsättning för ett långsiktigt lönsamt och hållbart företag. Korruption sätter marknader ur spel och gynnar ett fåtal på bekostnad av flertalet. För Wihlborgs är alla former av korrupt beteende helt oacceptabelt och detta betonas i alla relationer med intressenter.

Aspekten berör såväl styrelseledamöter som medarbetare inom Wihlborgs och även medarbetare hos leverantörer och entreprenörer som anlitas av Wihlborgs. Vi redovisar hur vi arbetar för att i möjligaste mån motverka korruption i vår verksamhet, samt eventuella korruptionsincidenter som kommit till vår kännedom.

### Mål och styrning

Styrningen inom detta område utgår från den lagstiftning som berör korruption, däribland utbrottslagstiftningen, men också internationella konventioner och ramverk. Wihlborgs är sedan flera år medlem i FN Global Compact där en av de tio principerna som vi ställer oss bakom är just motverkande av korruption.

Det grundläggande interna styrdokumentet är Wihlborgs etiska riktlinjer som beslutas av styrelsen och revideras årligen. Dessa utgör Wihlborgs uppförandekod och tar tydligt ställning bland annat i frågor om mutor, gåvor och korruption. De etiska riktlinjerna gäller alla för styrelseledamöter och medarbetare, samt via våra inköpsavtal även för leverantörer och entreprenörer.

Wihlborgs inköpschef ansvarar för att nya leverantörer informeras om Wihlborgs etiska riktlinjer i samband med att ramavtal tecknas, samt säkerställer att de signerar uppförandekoden varigenom de också förbinder sig till att följa dessa riktlinjer och andra relevanta policys (avseende exempelvis miljö och arbetsmiljö).

Risken för korruption är mer eller mindre vanlig i olika affärssituationer och vissa kategorier medarbetare är mer utsatta än andra – exempelvis inom projektutveckling, vissa delar av förvaltningen och inköpsfunktionen. Vi förebygger oetiskt agerande och otillbörlig påverkan bland annat genom återkommande utbildningsinsatser, systematiska upphandlingsprocesser och interna attestregler.

Wihlborgs whistleblower-funktion kan användas av såväl anställda som personer utanför företaget, exempelvis medarbetare hos entreprenörer/leverantörer, som vill rapportera om oetiskt/olagligt beteende i någon form.

Våra mål vad gäller anti-korruption handlar om att skapa medvetenhet om dessa fråga hos våra anställda och nolltolerans för oetiskt beteende.

- Samtliga nyanställda ska genomgå utbildning i affärsetik och anti-korruption
- Inga fall av korruption ska förekomma inom Wihlborgs

### Utfall och uppföljning

Genom vårt introduktionsprogram för nyanställda säkerställer vi att alla som är nya på Wihlborgs under sitt första år får en genomgång av våra etiska riktlinjer, inklusive diskussioner rörande olika etiska dilemman. Förutom de etiska riktlinjerna får alla nyanställda också en mer handgriplig guide i affärsetik som är en vägledning i hur riktlinjerna kan tillämpas i olika situationer som de kan möta i sin vardag.

Vi har under 2020 inte fått in några fall via vår visselblåsarkanal som avser misstänkt korruption och känner i övrigt inte heller till att det förekommit några sådana incidenter.



## Lokala inköp

### Beskrivning och avgränsning

Wihlborgs köper in produkter och tjänster som behövs för löpande underhåll och drift av fastigheterna. Vi anlitar också entreprenörer och andra leverantörer i samband med byggprojekt. Vår ambition är att i första hand gynna lokala leverantörer som verkar i Öresundsregionen och bidrar till att näringslivet växer och utvecklas, vilket i sin tur skapar nya affärsmöjligheter för Wihlborgs. En potentiell positiv effekt är också att transporter blir kortare, vilket kan medföra en kostnadsbesparing och en lägre miljöbelastning.

Aspekten handlar om att Wihlborgs i så stor utsträckning som möjligt ska premiera inköp från lokala leverantörer. Wihlborgs definition av en lokal leverantör eller entreprenör är att företaget har ett kontor (men inte nödvändigtvis ett huvudkontor) och en aktiv verksamhet i Öresundsregionen.

### Mål och styrning

Styrningen avseende lokala inköp utgår från Wihlborgs uttalade ambitioner att bidra till Öresundsregionens utveckling, men i övrigt finns inget särskilt styrdokument för denna aspekt.

Inköpschefen ansvarar för att säkerställa att Wihlborgs i upphandlingar och vid tecknande av ramavtal i största möjliga mån väljer lokala leverantörer. En förutsättning är givetvis att lokala leverantörer också uppfyller Wihlborgs övriga krav vad gäller bland annat kvalitet, pris, leveransförmåga och en acceptabel nivå på hållbarhetsarbetet. Inköpschefen redovisar löpande sitt arbete för koncernledningen.

Målsättningen avseende lokala inköp är att:

- Andelen lokala leverantörer med ramavtal ska vara över 90 procent

### Utfall och uppföljning

Vid utgången av 2020 hade Wihlborgs 367 leverantörer med ramavtal i den svenska fastighetsförvaltningen. Av dessa hade 351 leverantörer, 96 procent (97) lokalt kontor och verksamhet i Öresundsregionen

## Utvärdering av leverantörer

### Beskrivning och avgränsning

Wihlborgs anseende och varumärke påverkas inte bara av vårt eget agerande och hur vi bemöter våra intressenter. Vi är nära sammankopplade med våra entreprenörer och andra leverantörer och beroende av dem för att möta våra kunders förväntningar. Om någon del av värdekedjan brister i sitt ansvarstagande påverkar det också alla andra i kedjan och ofta även tredje part eller miljön.

Denna aspekt handlar om vilka krav vi ställer på Wihlborgs leverantörer och entreprenörer med avseende på mänskliga rättigheter, god arbetsmiljö och hög säkerhet, samt insatser för att minimera miljöpåverkan i sin verksamhet. För att uppnå detta gör Wihlborgs bedömningar av leverantörer utifrån kravställningen i våra etiska riktlinjer/uppförandekod, vilket redovisas nedan.

### Mål och 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 arbetsmiljöpolicy och miljöpolicy med leverantörskrav inom miljöområdet. De leverantörer som har fler än 20 anställda fyller dessutom i en egendeclaration som beskriver hur de arbetar internt med styrning av bland annat arbetsmiljö- och miljöfrågor. De ska även bifoga handlingar som styrker deras svar. Utifrån detta underlag gör Wihlborgs en riskbedömning av leverantören, vilket hjälper oss avgöra om och under vilka förutsättningar vi kan fortsätta samarbeta med dem.

Uppförandekod och egendeclaration är implementerade i den svenska verksamheten sedan ett antal år. I Danmark pågår implementationen av motsvarande process och den administrativa direktören säkerställer att leverantörerna uppfyller Wihlborgs krav. Under 2021 kommer ett koncerngemensamt arbets sätt med stöd i en molnbaserad leverantörportal att införas.

Genom att uppmärksamma, granska och bedöma våra leverantörer med avseende på miljö, arbetsmiljö, mänskliga rättigheter och andra krav i vår uppförandekod 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 hanterar dessa frågor. Vi utför periodvis stickprovskontroller bland leverantörer som signerat uppförandekoden och följer då upp att de arbetar i linje med Wihlborgs våra förväntningar.

I vissa upphandlingar ställs härutöver direkta krav exempelvis på miljöprestanda utifrån den tjänst/produkt som ska anskaffas. Det gäller bland annat materialval i byggprojekt där vi är tydliga med att våra leverantörer ska använda av Wihlborgs godkända byggvaror utifrån grundkriterierna för respektive material/vara i den digitala tjänsten Byggvarubedömningen.

De övergripande målsättningarna i utvärderingen av leverantörerna är att:

- Samtliga leverantörer som vi tecknar ramavtal med ska signera Wihlborgs uppförandekod
- Andelen leverantörer med låg bedömd hållbarhetsrisk ska successivt öka över tid

### Utfall och uppföljning

Av de nya leverantörer som Wihlborgs tecknat ramavtal med under 2020 har samtliga (100 procent) signerat vår uppförandekod och utvärderats enligt processen för bedömning av hållbarhetsrisker. Denna siffra gäller för Sverige, då uppförandekoden ännu inte är fullt ut implementerad i den danska verksamheten.

Utfallet av vår utvärdering och riskbedömning av leverantörerna framgår av tabellen nedan. Jämfört med 2019 har vi under 2020 anlitat en större andel mindre leverantörer som inte har fyllt i någon egendeclaration enligt Wihlborgs rutiner. Samtidigt har allt fler av de större leverantörerna förflyttat sig och fått en lägre riskklass än i tidigare bedömningar.

### Riskbedömning av leverantörer

Riskklass	Bedömning	2020	2019
U	Endast signering av uppförandekoden (leverantörer med <20 anställda)	24 %	18 %
3	Ledningssystem och policys kan finnas men är inte kompletta enligt Wihlborgs krav	1 %	1 %
2	Leverantören har godkända policys inom miljö, kvalitet och arbetsmiljö	60 %	69 %
1	Leverantören har policys och ledningssystem men är inte externt certifierade	12 %	11 %
0	Externt certifierade ledningssystem. Har signerat FN:s Global Compact	3 %	1 %

Vi har justerat statistiken för 2019 och i tabellen tagit bort leverantörer som saknar en bedömning (exempelvis statliga myndigheter). Därmed summerar totalen för såväl 2020 som 2019 till 100 %.

## Attraktiv arbetsgivare

I vår strävan att vara den bästa arbetsplatsen i vår bransch arbetar vi med ett antal olika områden, däribland arbetsmiljö och hälsa, kultur och kompetens, samt jämställdhet och mångfald. Läs mer om dessa frågor nedan.

Per 31 december 2020 hade vi 249 anställda i Wihlborgs, varav 108 i Danmark och 141 i Sverige. Samtliga medarbetare i Sverige omfattas av kollektivavtal, däremot inte medarbetarna i Danmark. Verksamheten i Danmark är något annorlunda än den i Sverige och vi har därför andra personalkategorier anställda än i Sverige. Exempelvis driver Wihlborgs ett antal serveringar i de större kontorsfastigheterna där hyresgästerna kan äta lunch, vilket är kutym i Danmark. Vi har också medarbetare i Danmark som sköter om grönyrtorna på våra fastigheter, medan vi i Sverige istället anlitar underentreprenörer för motsvarande arbetsuppgifter. Sammantaget innebär detta att vi har förhållandevis fler anställda i Danmark än i Sverige och fler av dessa har tillfälliga och/eller deltidskontrakt.

Anställningskontrakt		Kvinnor	Män
Tillsvidare	Sverige	59	77
	Danmark	36	46
Tillfälligt	Sverige	4	1
	Danmark	5	21
Totalt		104	145

Typ av anställning		Kvinnor	Män
Heltid	Sverige	56	76
	Danmark	30	41
Deltid	Sverige	7	2
	Danmark	11	26
Totalt		104	145

## Arbetsmiljö och hälsa

### 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 i första hand till våra egna medarbetare. Den fysiska arbetsmiljön begränsas till fastigheterna vi äger, våra kontor och resorna däremellan. Vi rapporterar även olycksfallsstatistik för entreprenörer som verkar i våra pågående projekt även om det formella ansvaret då delegerats i totalentreprenaden.

### Mål och styrning

Arbetsmiljöansvaret ligger ytterst hos vd men arbetet leds av HR-funktionen som formulerar mål och ramverk för området. Implementeringen genomförs av chefer i organisationen och arbetsmiljögrupper i Sverige och Danmark där samtliga arbetsgrupper är representerade. Chefer och alla representanter i arbetsmiljögrupperna har genomgått arbetsmiljöutbildning som omfattar lagkrav, samt föreskrifter och rutiner för systematiskt arbetsmiljöarbete (SAM).

Utgångspunkten för vårt arbetsmiljöarbete är arbetsmiljölagen och Arbetsmiljöverkets föreskrifter. Arbetet sker i enlighet med systematiskt arbetsmiljöarbete (SAM). Wihlborgs har flera interna styrdokument inom detta område, däribland arbetsmiljöpolicy, policy och handlingsplan mot kränkande särbehandling, samt policy och handlingsplan mot riskbruk och skadligt bruk.

Vi undersöker, mäter och följer upp både fysisk och psykisk arbetsmiljö via skyddsronder, ergonomironder, medarbetarsamtal, medarbetarundersökning och hälsoundersökningar. De senare genomförs av företagshälsovården och omfattar alla medarbetare.

Olyckor och tillbud rapporteras till HR och behandlas i arbetsmiljögrupperna. Vid alla incidenter görs en riskbedömning och aktivitetsplaner tas fram för att minimera riskerna för liknande situation i framtiden. Uppföljning sker vid arbetsmiljömöten och genom återkommande undersökningar och skyddsronder.

För att ytterligare främja medarbetarnas hälsa och tillgång till vård erbjuder vi alla anställda en kostnadsfri privat sjukvårdsförsäkring. Det förebyggande friskvårdsarbetet innefattar också ett friskvårdsbidrag samt friskvårdssatsningen Wihlborgsklassikern som dock tyvärr inte kunde genomföras som planerat 2020.

Våra mål avseende arbetsmiljö och hälsa tar bland annat sikte på hur medarbetarna upplever arbetsmiljön och utnyttjar de hälsofrämjande förmånerna. Vi strävar självklart också efter en låg sjukfrånvaro och en skadefri arbetsplats.

- Arbetsplatsen ska uppfattas som säker av våra medarbetare (>90 procent i medarbetarundersökningen)
- Vi ska ha en låg sjukfrånvaro (under 3 procent)
- Majoriteten av medarbetarna ska använda friskvårdsbidraget och delta i företagets övriga friskvårdsinitiativ

### Utfall och uppföljning

Vissa mätetal för arbetsmiljö och hälsa framgår i avsnittet EPRA på sid 143. Arbetsplatsolyckor bland våra medarbetare är relativt ovanliga. Under 2020 inträffade sammanlagt 5 (5) olycksfall, varav endast en med frånvaro överstigande en dag.

De vanligaste typerna av skador är lättare fallolyckor. De största riskerna för allvarliga skador har identifierats som trafikrelaterade skador, men någon sådan incident har inte inträffat under 2020.

I förhållande till de mål som vi satt upp konstateras att

- 93 procent av medarbetarna angav att de uppfattar arbetsplatsen som säker i den senaste medarbetareundersökningen (Great Place to Work) genomförd under 2020
- Sjukfrånvaron ligger stabilt under 3 procent
- En majoritet (ca 80 procent) av medarbetarna har utnyttjat friskvårdsbidraget under 2020.

### Arbetsuskador hos entreprenörer

Under 2020 har våra entreprenörer rapporterat 7 arbetsplatsolyckor till oss i samband med pågående nybyggnadsprojekt. Inga av dessa har föranlett allvarigare personsador som medfört sjukfrånvaro. I samtliga projekt där det skett tillbud har vi en uppföljning kring var vi eller entreprenören brutit 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.

## Kultur och kompetens

### 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.

### Mål och 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 policies 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.

Det finns ett antal styrdokument som grund för arbetet med kultur och kompetens, däribland Wihlborgs etiska riktlinjer, guide för affärsetik samt 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 – Wihlborgsakademien – kan varje medarbetare följa sitt lärande och chefer kan få en översikt över att beslutade utvecklingsinsatser genomförs. I Wihlborgsakademien finns alla utbildningar som genomförs och planeras. Härigenom säkerställer vi också att alla nödvändiga certifikat är aktuella och att de grundutbildningar som alla ska genomgå genomförs när medarbetarna börjar sin anställning.

Inom kultur och kompetens har vi som mål att:

- Varje medarbetare ska ha minst ett medarbetarsamtal per år.
- Våra medarbetare ska vilja rekommendera Wihlborgs som arbetsgivare (> 90 procent i medarbetarundersökningen)
- Våra medarbetare ska vilja rekommendera Wihlborgs produkter och tjänster (> 90 procent i medarbetarundersökningen)

### Utfall och uppföljning

Vissa mätetal för kultur och kompetens framgår i avsnittet EPRA på sid 143, bland annat antalet genomförda utbildningstimmar per anställd via Wihlborgsakademien.

Under 2020 har 96 procent (98) av de anställda i Sverige och Danmark haft medarbetarsamtal. De som varit föräldralediga eller sjukskrivna under perioden februari–april då samtalen genomfördes hade inte något samtal, men har istället erbjudits en uppföljning vid ett senare tillfälle. Endast de som är tillsvidareanställda räknas med i denna statistik. Tidanställda och medarbetare med kortare vikariat har inte denna typ av dokumenterade medarbetarsamtal.

Vi genomför regelbundet medarbetarundersökningar bland annat som en del av Wihlborgs deltagande i utvärderingen Great Place to Work. Ett mått på en stark företagskultur och medarbetarnas stolthet är att arbeta på Wihlborgs är om de är beredda att rekommendera Wihlborgs som arbetsgivare respektive hyresvärd. Vi har i flera år fått höga betyg i detta avseende och en överväldigande majoritet av medarbetarna är också ambassadörer för Wihlborgs.

**Rekommendationsvilja**

	2020	2019	2018	2017	2016
Rekommendationsvilja – arbetsgivare	92 %	96 %	95 %	96 %	93 %
Rekommendationsvilja – produkter & tjänster	97 %	98 %	98 %	98 %	97 %

Mäter andel medarbetare som svarat "Ofta" (4) eller "Nästan alltid" (5) på frågan "Jag kan rekommendera min arbetsgivare till andra" respektive "Jag kan rekommendera våra produkter och tjänster" (skala 1-5).

**Jämställdhet och mångfald****Beskrivning och avgränsning**

Vi tror på att mångfald av perspektiv, erfarenheter och kulturer berikar en organisation och skapar förutsättningar för en mer attraktiv arbetsplats. 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. Av dessa anledningar arbetar vi på olika sätt för inkludering och för lika villkor inom Wihlborgs.

Aspekten avser jämställdhet och mångfald med hänsyn till könsfördelning och ålder hos Wihlborgs medarbetare. Av integritetsskäl har vi i dagsläget valt att inte följa upp andra mått på mångfald såsom etnicitet. Härutöver kartlägger vi årligen löner inom Wihlborgs i syfte att säkerställa att det inte föreligger löneskillnader som bygger på osakliga grunder.

**Mål och styrning**

I såväl Sverige som Danmark finns omfattande lagstiftning och myndighetsföreskrifter som syftar till att motverka diskriminering och säkerställa jämlikhet i arbetslivet. Denna reglering av området är en given utgångspunkt för Wihlborgs arbete med jämställdhet och mångfald.

Härutöver har vi egna policys såsom jämställdhetspolicy där vi bland annat slår fast att alla arbetsgrupper ska ha en jämn fördelning av män och kvinnor, samt att såväl kvinnor som män ges full möjlighet att vara föräldralediga eller ta ut ledighet för vård av barn.

Wihlborgs policy och handlingsplan mot kränkande särbehandling tar som utgångspunkt att ingen ska utsättas för någon form av trakasserier eller diskriminering. Det innefattar även att ingen ska behöva känna sig kränkt eller känna obehag på grund av uttalanden, bilder och/eller text.

Om det skulle uppstå någon situation där en medarbetare känner sig orättvist behandlad eller kränkt i något avseende är första steget att prata med den närmaste chefen. Om detta av någon anledning inte fungerar kan medarbetaren vända sig till HR-avdelningen.

Wihlborgs jämställdhets- och mångfaldsarbete leds av koncernledningen och det är HR-avdelningen som sätter upp mål och aktiviteter samt följer upp resultatet.

Våra mål inom jämställdhet och mångfald är bland annat:

- Lika lön för lika och likvärdigt arbete – inga osakliga grunder till eventuella löneskillnader
- Lika möjligheter till utveckling – könsfördelningen ska vara jämn hos såväl medarbetare som chefer

**Utfall och uppföljning**

Vissa mätetal för jämställdhet och mångfald framgår i avsnittet EPRA på sidan 143, däribland andelen män respektive kvinnor i ledningsgruppen, bland övriga chefer samt medarbetarna i stort. Vi är stolta över den jämna könsfördelningen inom alla grupper och fortsätter arbeta för att bibehålla en fördelning mellan män och kvinnor som är i intervallet 40–60 procent.

I sammanställningen av löner har vi valt att presentera uppgifter för ledningsgruppen samt kategorin fastighetsförvaltare (där vi i nuläget endast har data för Sverige). Detta kan komma att utökas under kommande år. Lönejämförelsen visar att när ålder och erfarenhet vägs in finns det i stort sett ingen skillnad mellan männens och kvinnornas löner.

## Engagemang för region och samhälle

Wihlborgs har ett starkt engagemang för Öresundsregionen och de orter där vi har våra fastigheter. Vi ser oss själva som regionsbyggare där vi bidrar till utvecklingen av näringsliv och samhälle genom att erbjuda hållbara arbetsplatser och mötesplatser, men också genom det stöd vi ger till olika initiativ med fokus på arbete, inkludering och utbildning, särskilt för regionens ungdomar.

**Samhällsengagemang****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 områdena arbete, utbildning, inkludering, samt 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 och vi ser gärna att organisationer som vi sponsrar kan påvisa en effekt av deras verksamhet.

**Mål och styrning**

Wihlborgs policy för sponsring med samhällsinriktning utgör styrdokument för detta område. Det övergripande ansvaret för inriktningen på Wihlborgs samhällsengagemang ligger hos koncernledningen. Det dagliga arbetet med att driva våra samhällsengagemang utförs i första hand av enheten Hållbara affärer, men även exempelvis regionchefer kan initiera och avsluta olika sponsringssamarbeten med eller utan samhällsinriktning.

När vi tecknar samarbetsavtal med olika partners formulerar vi tydligt i avtalen vilken del organisationens verksamhet vårt bidrag ska användas till – företrädesvis initiativ med samhällsinriktning. Vi förväntar oss också att samarbetspartnern har en sund värdegrund och ställer upp på principerna i Wihlborgs etiska riktlinjer. Vi har en löpande dialog med våra samarbetspartners och följer upp utfallet av verksamheten med dem, då vi gärna ser att de kan redovisa vilken effekt deras verksamhet har haft.

Vårt mål är att mer än 50 procent (i kronor räknat) av vår sponsring ska ha en samhällsinriktning vid utgången av år 2022. Med samhällsinriktning menar vi initiativ inom områdena kopplade till arbete, utbildning eller inkludering.

**Utfall och uppföljning**

Vi har under året initierat ett antal nya samarbeten men också avslutat vissa. Vi har även fört förhandlingar med ytterligare ett antal partners om att förstärka samhällsinriktningen i existerande samarbeten.

Pandemiåret 2020 har förstärkt varit speciellt och en hel del planerade satsningar har inte blivit av, samtidigt som Wihlborgs har sponsrat nya initiativ som syftar till att stödja utsatta grupper som haft det särskilt svårt under pandemin. Detta har medfört att sammansättningen av vår sponsringsportfölj har ändrats en del under året och ser annorlunda ut än ett normalår.

Härutöver har vi gjort en översyn av våra samarbeten och hur de är klassificerade i förhållande till vår sponsringpolicy med avseende på inslag av samhällsinriktning. För att bibehålla jämförbarheten har vi också räknat om mätetalet sponsring med samhällsinriktning för åren 2018 och 2019.

**Sponsring med samhällsinriktning**

	2020	2019	2018	2017	2016
Andel av sponsring	41 %	27 %	28 %	24 %	25 %

## Hållbara fastigheter

Arbetet med hållbara fastigheter är grundläggande i vår hållbarhetsstrategi och något som våra hyresgäster och aktieägare är särskilt intresserade av. I fokus för detta arbete är resursoptimering och miljöcertifiering av fastigheterna och därigenom en låg miljö- och klimatpåverkan. Här ser vi även till den påverkan som uppstår i exempelvis våra byggprojekt. Vi arbetar 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.

### Energianvändning

#### Beskrivning och avgränsning

Användningen av energi i Wihlborgs fastigheter är en av våra mest betydande miljöaspekter. Vi arbetar löpande med energieffektiviseringsprojekt i fastigheterna, men detta måste göras tillsammans med hyresgästerna för att få verklig effekt. Det är hyresgästernas användning av fastigheterna som också avgör energiåtgången.

Redovisning av energianvändningen avgränsas till inköpt energi (el, fjärrvärme, fjärrkyla, gas) där Wihlborgs förvaltar avtalet mot energileverantörerna. Viss förnybar energi produceras lokalt på utvalda byggnader i Wihlborgs fastighetsbestånd via solceller eller geoenergi. Vår egen lokalproducerade energi tillgodoräknas i statistiken genom ett minskat behov av köpt energi för berörda fastigheter.

#### Mål och styrning

Wihlborgs ansträngningar att energieffektivisera fastigheterna grundas på lagstiftning, byggregler och inte minst den kommande EU-taxonomin för hållbara investeringar.

Den interna styrningen utgår från Wihlborgs miljöpolicy och miljöledningssystem med bland annat instruktioner för månadsvis energiuppföljning i förvaltningen. Vi arbetar också med att säkerställa att våra energideklarationer (lagkrav) är uppdaterade och genomför energikartläggningar vid behov. I våra byggprojekt säkerställer vi att vi bygger energieffektivt och köper in energi-optimerade produkter vid ny- och ombyggnation.

Energi och klimat är ett av de högst prioriterade områdena i Wihlborgs miljöprogram och vi har satt flera mål som syftar till att minska vår energi-användning och klimatpåverkan. Före utgången av 2022 vill vi bland annat uppnå följande:

- Den totala energianvändningen i våra fastigheter ska vara max 95 kWh/m<sup>2</sup>
- Energianvändningen ska minska med minst 1% per år (lika bestånd)
- Egna solcellsanläggningar ska installeras som har en minsta maxeffekt om 3000 kWp

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

#### Utfall och uppföljning

Energianvändningen i Wihlborgs fastigheter under 2020 framgår i avsnittet EPRA på sidan 142. Vi ser att användningen av energi överlag gick ned under 2020, såväl i absoluta som relativa termer (per m<sup>2</sup>). Totalt användes 6 procent mindre energi jämfört med 2019 och energianvändningen per kvadratmeter landade strax över 95 kWh/m<sup>2</sup> vilket är mycket nära vårt mål för 2022.

Det är tydligt att en lägre närvaro på våra hyresgästernas arbetsplatser under pandemin har bidragit till denna nedgång i energianvändning under 2020. Därutöver har vi också fortsatt med våra löpande energieffektiviseringar i fastigheterna och dessutom installerat ytterligare solcellsanläggningar. Totalt hade vi en installerad maxeffekt om cirka 1 620 kWp i slutet av 2020, vilket bidrar till att minska behovet av inköpt el.

### Utsläpp av växthusgaser

#### Beskrivning och avgränsning

Fastighetssektorns samlade klimatpåverkan är betydande, inte minst när en byggnads hela livscykel beaktas. Inom Wihlborgs är klimatfrågan högt prioriterad och i takt med att vi upphandlar allt mer förnybar energi till våra fastigheter flyttas fokus successivt till den klimatpåverkan som uppstår i andra delar av värdekedjan – när fastigheterna projekteras, byggs och så småningom demonteras.

Redovisningen av Wihlborgs klimatpåverkan omfattar verksamhetens direkta och indirekta utsläpp av växthusgaser baserat på definierade områden i standarden Greenhouse Gas (GHG) Protocol. Vi har i flera år rapporterat

utsläpp i scope 1 (direkta utsläpp från verksamheten) och scope 2 (indirekta utsläpp från inköpt energi), samt vissa utsläpp i scope 3 (andra indirekta utsläpp i värdekedjan). I år presenterar vi en mer komplett sammanställning av relevanta scope 3-utsläpp som bland annat också omfattar en uppskattning av klimatpåverkande utsläpp i våra byggprojekt.

#### Mål och styrning

Det är stort fokus på klimatfrågor i samhället och Wihlborgs har signerat flera externa klimatinitiativ – Fossilfritt Sverige år 2020, färdplanen för en klimatneutral värdekedja i bygg- och anläggningssektorn 2045, samt Malmös lokala färdplan LFM30 – som innebär ett åtagande från vår sida att minska vårt klimatavtryck.

Den interna styrningen utgår från Wihlborgs miljöpolicy och miljöledningssystem, där det finns rutiner för drift, förvaltning och underhåll som syftar till att minska vår klimatpåverkan, exempelvis via inköpskrav på förnybar energi och produkter.

Via Wihlborgs projektpassade miljöprogram säkerställer vi att vi bygger med så liten klimatpåverkan som möjligt, bland annat genom att bedöma klimateffekt av byggvaror. Klimatanpassning är en nyckelfråga som utvärderas vid all nybyggnation.

Våra policies och riktlinjer för service- och tjänstebilar säkerställer att vi uteslutande använder servicefordon som drivs av förnybara drivmedel och sätter en övre gräns för koldioxidutsläpp (70 g CO<sub>2</sub>/km) vid val av tjänstebil. Vår resepolicy har fokus på hållbara alternativ som kollektivtrafik och cykel.

Wihlborgs fastighetsförvaltning i Sverige är sedan tidigare klimatneutral vad gäller våra egna (scope 1 och 2) utsläpp och från och med 2020 omfattar detta även Danmark. Vi uppnår klimatneutralitet genom kontinuerlig resursoptimering och val av förnybara energikällor, samt klimatkompensation av kvarvarande utsläpp. På längre sikt ska alla nya projekt och vår förvaltning vara klimatneutral (netto-noll) inom region Malmö från år 2030 och hela Wihlborgs-koncernen från år 2045.

Vi mäter och följer upp scope 1 och scope 2-utsläpp, där vi också har satt tydliga mål på kort och numera även på längre sikt. Vårt långsiktiga klimatmål till 2030 är vetenskapligt baserat och i linje med det globala målet att begränsa den globala uppvärmningen till 1,5 °C och har under året godkänts av Science-Based Targets Initiative (SBTI).

- Utsläpp av växthusgaser (scope 1 och 2) ska uppgå till max 1,5 kg CO<sub>2</sub>e/m<sup>2</sup> (per 2022)
- Utsläpp av växthusgaser (scope 1 och 2) ska minska med 50 procent till 2030 jämfört med 2018
- Utsläpp av växthusgaser i scope 3 ska mätas, redovisas och reduceras.

Wihlborgs miljö- och klimatchef är ansvarig för målstyrning, samordning och uppföljning av klimatprestandan tillsammans med koncernledning, fastighetschefer, projektledare och driftsansvariga per region. Wihlborgs koncernledning, fastighetschefer, inköpsansvariga och projektledare är ansvariga för att realisera åtgärder som leder till minskad klimatpåverkan och proaktiv klimatanpassning i sina respektive fastigheter eller projekt.

#### Utfall och uppföljning

Utsläpp av växthusgaser i Wihlborgs verksamhet (scope 1 och 2) redovisas i avsnittet EPRA på sid 142, samt i kapitlet Hållbara affärer på sid 40–42. De absoluta utsläppen har minskat med 54 procent, delvis till följd av lägre energianvändning, men till stor del också bland annat genom att vi ökat andelen förnybara energiprodukter med låga koldioxidutsläpp i Helsingborg och Köpenhamn. De relativa utsläppen uppgår nu endast till 1,4 g CO<sub>2</sub>e/m<sup>2</sup>, vilket innebär att vi redan nu har uppnått vårt mål för 2022.

Vi har i år gjort en mer noggrann genomgång och uppskattning av Wihlborgs klimatpåverkande utsläpp i scope 3, vilket framgår av tabellen nedan. Vår bedömning är att de mest betydande utsläppen i värdekedjan uppstår i samband med byggprojekt (kategori 1), vid produktion och distribution av den energi vi köper in (kategori 3), samt hyresgästernas användning av våra fastigheter i form av elanvändning och avfall (kategori 5 och 13). Härutöver rapporterar vi liksom tidigare år utsläpp från våra egna tjänsteresor (kategori 6). Kategorierna definieras i Greenhouse Gas (GHG) Protocol.

Utsläpp av växthusgaser (scope 3) ton CO <sub>2</sub> e		
Kategori 1	Inköp av varor och tjänster	15 685
Kategori 3	Energi- och bränslerelaterade utsläpp	2 165
Kategori 5	Transport av avfall	260
Kategori 6	Tjänsteresor	15
Kategori 13	Uthyrd tillgångar	3 260
<b>Summa scope 3 utsläpp</b>		<b>21 385</b>

## Certifierade fastigheter

### Beskrivning och avgränsning

En miljöcertifierad fastighet är ett bevis på en överlag välskött fastighet med kvalitetssäkrad miljöprestanda som uppfyller aktuell lagstiftning och andra krav. Miljöcertifiering är ett viktigt verktyg i Wihlborgs hållbarhetsstrategi med fokus på resurseffektivisering, riskhantering och optimering av hyresgästernas inomhusklimat och arbetsmiljö. Det lägger grunden för ett systematiskt arbetssätt i förvaltningen av våra fastigheter som är positivt för hela verksamheten.

Vi redovisar här 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 enligt den nyutvecklade standarden Miljöbyggnad iDrift som vi avser rulla ut i större skala de kommande åren.

### Mål och styrning

Arbetet med miljöcertifiering av fastigheterna är en central del i vårt miljöprogram och miljöledningssystem, tillgängligt för alla medarbetare. Där finns också mer utförlig information om våra ambitioner och instruktioner avseende val av miljöcertifiering och hur denna process går till.

Miljöbyggnad – utvecklad av Sweden Green Building Council (SGBC) – är vår huvudsakliga certifieringsstandard och denna kräver återkommande verifieringar för att bibehålla certifikatet. En certifiering ställer höga krav på dokumentation, bland annat vad gäller byggnadsmaterial. Wihlborgs använder den externa tjänsten Byggvarubedömningen där vi bedömer byggvarornas miljö- och hälsoaspekter innan inköp vid projekt och hyresgäst Anpassningar. Här finns också möjligheter att dokumentera volym och placering i en loggbok (vilket är ett grundkrav för alla våra miljöcertifierade byggnader).

Wihlborgs har som mål att certifiera all nyproduktion enligt Miljöbyggnad Guld. Större om- och tillbyggnationer med en kostnad som överstiger 5 Mkr ska regel också miljöcertifieras. Vi vill också öka certifieringen av befintliga fastigheter och har därför satt tydliga kvantitativa mål.

- 80 procent av de svenska kontorsfastigheterna (andel av ytan, lokalarea) ska vara miljöcertifierade vid utgången av år 2022
- Långsiktigt är målet att 100 procent av fastigheterna i koncernen ska vara miljöcertifierade.

Wihlborgs miljöchef är ansvarig för målstyrning, samordning och uppföljning av miljöcertifieringarna samt kontaktperson gentemot SGBC. En dedikerad certifieringsspecialist driver, stödjer och övervakar arbetet med miljöcertifieringarna. Wihlborgs fastighetschefer och projektledare är ansvariga för att utveckla och förvalta miljöcertifieringarna i sina respektive fastigheter eller projekt.

### Utfall och uppföljning

Andelen miljöcertifierade fastigheter enligt Miljöbyggnad och andra certifieringssystem redovisas i avsnittet EPRA på sid 142, samt kapitlet Hållbara affärer på sid 43. Vilka fastigheter som är certifierade framgår av fastighetsförteckningarna på sid 153–162. Under 2020 har vi certifierat ytterligare tre nya byggnader enligt Miljöbyggnad (Guld) och vår första fastighet enligt den nya standarden Miljöbyggnad iDrift (Silver).

Vi har under 2020 definierat om vårt certifieringsmål och sett över vilka fastigheter som vi räknar in i uppföljningen av målet. Tidigare uttrycktes målet som 80 procent av svenska kontorsfastigheter mätt i andel av fastighetsvärdet, men detta visade sig problematiskt att följa upp och styrde certifieringarna till de mest värdefulla fastigheterna företrädesvis i städernas centrum. Det nya målet avser istället 80 procent av de svenska kontorsfastigheternas yta (lokalarea), vilket också är mer i linje med internationella ramverk som GRI Standards och EPRA sBPR.

Jämfört med utformningen av det tidigare mätetalet (andel av fastighetsvärde) ligger det nya mätetalet (andel av lokalyta) överlag lägre, men målsättningen är fortsatt 80 procent till 2022. Vi har lagt en ambitiös plan för certifiering av befintliga fastigheter enligt Miljöbyggnad iDrift under 2021–2022 och har goda förhoppningar om att nå målet.

## Gröna hyresavtal

### Beskrivning och avgränsning

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.

Den gröna bilagan används för närvarande endast i Sverige och vi redovisar här andel av hyreskontrakten i den svenska verksamheten där vi har en grön bilaga som del av avtalet.

### Mål och styrning

Wihlborgs ambition är att successivt öka antalet gröna hyresavtal och målet till 2022 är att 50 procent av det totala antalet hyreskontrakt också inkluderar en grön bilaga. Vid varje ny- eller omförhandling av hyreskontrakt söker vi komma överens med hyresgästen om att inkludera denna bilaga.

### Utfall och uppföljning

För 2020 var andelen gröna hyresavtal 38 procent och trenden har varit stigande de senaste åren, vilket framgår av tabellen nedan.

Ökningen av andelen gröna hyreskontrakt påverkas bland annat av att omsättningstakten på hyresavtal är relativt låg, samt att gröna hyreskontrakt historiskt främst använts för kontorslokaler och inte i så stor utsträckning för våra logistik-/produktionsfastigheter.

### Hyreskontrakt med grön bilaga

	2020	2019	2018	2017	2016
Andel gröna hyresavtal	38 %	30 %	26 %	18 %	20 %

# Redovisningsprinciper för hållbarhetsupplysningar

Wihlborgs upprättar hållbarhetsredovisningen baserat på GRI Standards (nivå Core) och EPRA Sustainability Best Practice Recommendations (sBPR). Mätetal avseende utsläpp av växthusgaser är beräknade i enlighet med Greenhouse Gas (GHG) Protocol. Här nedan presenteras viktiga principer och antaganden som ligger till grund för de resultatindikatorer som rapporteras i hållbarhetsredovisningen.

## Omfattning och avgränsningar

Wihlborgs hållbarhetsredovisning omfattar hela koncernen (inklusive samtliga dotterbolag enligt not 35, men inte joint ventures) om inte annat anges.

För miljörelaterade mätetal är grundprincipen att dessa omfattar de fastigheter där vi har kontroll ("operational control") och avtal avseende leverans av energi, vatten eller hämtning av avfall. För fastigheter där hyresgästen ansvarar för dessa avtal har Wihlborgs inte tillgång till mätdata och kan inte redovisa detta.

Fastigheter ingår i redovisningen under den tid de ägs och förvaltas av Wihlborgs, förutsatt att det finns tillgängliga data. Detta innebär att mätetalen omfattar även fastigheter som köpts eller sålts under året, men exkluderar fastigheter klassade som Projekt & Mark. Wihlborgs ägde 257 (275) förvaltningsfastigheter som var i drift vid utgången av 2020 och mätetalen omfattar alla dessa fastigheter om inte annat anges.

För personalrelaterade mätetal omfattas alla medarbetare som varit anställda av Wihlborgs i Sverige och Danmark under året. För vissa mätetal redovisas även uppgifter avseende entreprenörer, exempelvis olycksfallsstatistik.

## Datainsamling

Insamling av data till de mätetal som rapporteras i hållbarhetsredovisningen görs på olika sätt och kommer från olika källor. Ekonomiska och personalrelaterade data kommer överlag från våra interna ekonomi- och personalsystem, miljörelaterade data samlas i de flesta fall in från externa källor och leverantörer.

Data för energianvändning avser av Wihlborgs inköpt energi som rapporteras av respektive energibolag. Detta inkluderar hyresgästernas elanvändning i de fall dessa inte har tecknat ett eget avtal med en energileverantör. Vattenanvändningen i fastigheterna avläses och registreras månatligen av Wihlborgs fastighetsvärdar. Avfallsvolymer redovisas av avfallsbolagen på årsbasis. All data avser faktiskt uppmätta mängder och volymer.

## Antaganden och beräkningar

Merparten av all data i hållbarhetsredovisningen är faktisk uppmätt och registrerad av Wihlborgs eller någon av våra leverantörer. Ett område som till stor del bygger på beräkningar är utsläpp av växthusgaser. Här nedan summeras viktiga antaganden och beräkningsmodeller för de utsläpp av växthusgaser som Wihlborgs rapporterar.

### Scope 1 (direkta utsläpp)

#### Servicebilar och förmånbilar

Beräkningen av klimatpåverkan från Wihlborgs bilar baseras på den årliga användningen av bränsle som inrapporteras från leverantören Autoplan multiplicerat med emissionsfaktorer från svenska Energimyndigheten. Biobränslen och eldrivna bilar beräknas ha noll klimatpåverkan i scope 1.

#### Köldmedia

Klimatpåverkan från den köldmedia Wihlborgs använder beräknas utifrån läckage som uppmätts under året vid incidenter eller servicekontroller. Detta beräknas utifrån mängden köldmedia som fyllts på kylanläggningarna multiplicerat med allmänt vedertagna emissionsfaktorer för respektive köldmedia.

#### Gas

I Sverige köper vi in biogas för uppvärmning av ett fåtal fastigheter. I Danmark köper vi in allt mer biogas men också fossil gas (naturgas) uppblandad med en del biogas. Biogas antas ha noll klimatpåverkan i scope 1. I övrigt använder vi leverantörernas miljövärden för den gasblandning som vi köper in i Danmark.

### Scope 2 (indirekta utsläpp)

#### Energianvändning

Energianvändningen omfattar el, värme och fjärrkyla som Wihlborgs köper in till fastigheterna. Vi har avtal om ursprungsmärkt och förnybar energi i både Sverige och Danmark vilket överlag innebär noll utsläpp av fossil koldioxid i scope 2 ("market-based" utsläpp) i Sverige. I Danmark används i större utsträckning fossila bränslen i fjärrvärmerna (emissionsfaktor 66 g CO<sub>2</sub>e/kWh) och en blandning av naturgas och biogas för uppvärmning (155 g CO<sub>2</sub>e/kWh). Vi rapporterar också en uppskattning av de utsläpp som vi hade haft i avsaknad av dessa avtal ("location-based" utsläpp) och använder då generiska emissionsfaktorer för el (22 g CO<sub>2</sub>e/kWh i Sverige och 154 g CO<sub>2</sub>e/kWh i Danmark) och miljövärden för fjärrvärme och fjärrkyla framräknade av energibolagen.

### Scope 3 (övrige indirekta utsläpp)

I år utökar vi vår rapportering av scope 3-utsläpp som sker uppströms eller nedströms i värdekedjan. Den största förändringen är att vi nu inkluderar en uppskattning av de utsläpp som uppstår i samband med byggprojekt respektive hyresgästernas elanvändning (i de fall de har egna avtal).

#### Inköp av varor och tjänster

I denna kategori ingår främst utsläpp från ny- och ombyggnadsprojekt samt lokalanpassningar i våra fastigheter. Vi beräknar detta baserat på uppgifter om färdigställda ytor (kvadratmeter) under året multiplicerat med en uppskattning av de koldioxidutsläpp som uppstår under byggskedet (motsvarar fas A1-A5 i LCA-standarderna SS-EN 15978:2011). Vi använder ett miljövärde på 350 g CO<sub>2</sub>e/m<sup>2</sup> för ny- och ombyggnadsprojekt respektive 150 g CO<sub>2</sub>e/m<sup>2</sup> för lokalanpassningar. Emissionsfaktorerna bygger på de referensvärden som presenterats i forskningsrapporter från IVL.

#### Energi- och bränslerelaterade utsläpp

Utsläpp som uppstår vid produktion och distribution av de bränslen som används av Wihlborgs eller våra energileverantörer beräknas baserat på en schablon om 10 g CO<sub>2</sub>e/kWh, utom för blandningen av naturgas/biogas som används för uppvärmning i Danmark där vi räknar med 30 g CO<sub>2</sub>e/kWh.

#### Transport av avfall

Vi har beräknat klimatpåverkan för transporten av avfall från våra fastigheter till återvinningscentral baserat på den totala vikten multiplicerat med en emissionsfaktor 30 g CO<sub>2</sub>e/kg avfall utifrån uppgifter från återvinningsföretagen.

#### Tjänsteresor

I denna kategori ingår flygresor och resor med privata bilar i tjänsten. Utsläpp av växthusgaser från flygresor beräknas av Wihlborgs affärsresebyrå. Utsläpp från användning av privata bilar i tjänst baseras på medarbetarnas inrapportering av antal körda kilometer. Emissionsfaktorn (vid avgasröret) för bensin- och dieseldrivna bilar i Sverige är satt till 150 g CO<sub>2</sub>e/km och i Danmark 158 g CO<sub>2</sub>e/km. För laddhybrider används 100 g CO<sub>2</sub>e/km. Eldrivna bilar antas ha noll utsläpp.

#### Uthyrda tillgångar

Denna kategori omfattar hyresgästernas energianvändning i våra fastigheter under året i den utsträckning detta inte redan ingår i den energi som Wihlborgs köpt in (scope 2). Vi har utgått från de fastigheter där hyresgästerna har egna elabonnemang och antagit att elanvändning i hyresgästernas verksamhet uppgår till 50 kWh/m<sup>2</sup>. För beräkningen av utsläpp av växthusgaser har vi använt samma "location-based" emissionsfaktorer som för scope 2.

## Omräkningar

Vi räknar om mätetal för tidigare år bland annat i de fall vi ändrar någon redovisningsprincip eller lyckas samla in data av bättre kvalitet. Upplysningar om detta redovisas normalt i anslutning till respektive mätetal i hållbarhetsredovisningen. I vissa fall är en omräkning av historisk data inte möjlig och då anges att mätetalen över flera år inte är helt jämförbara. Under 2020 har vi bland annat justerat mätetalen avseende våra mål för certifierade fastigheter och sett över tidigare års data för samhällsriktad sponsring.



Interiör från coworkingföretaget Mindparks nyöppnade lokaler i Slagthuset 1 i Malmö.

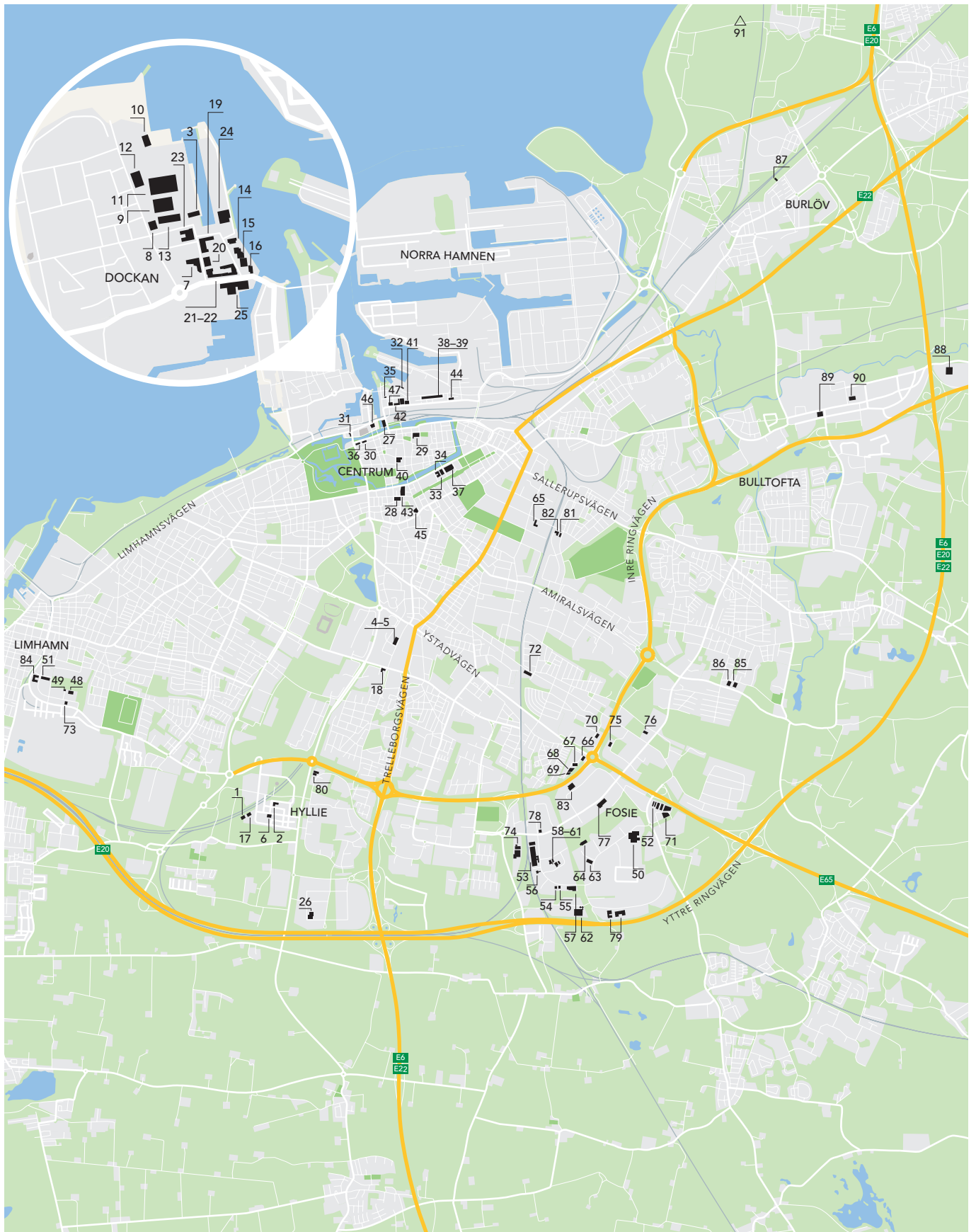
# Fastighets- förteckningar

---

Vad döljer sig bakom dörren? Talar vi om Wihlborgs fastigheter kommer du att finna en rad fantastiska idéer och verksamheter. Företag och organisationer som varje dag bidrar med arbetstillfällen, produkter, service och utveckling inom många olika områden. Våra fastigheter är som dynamiska drivhus i framväxandet av ett mer hållbart samhälle.



# Malmö



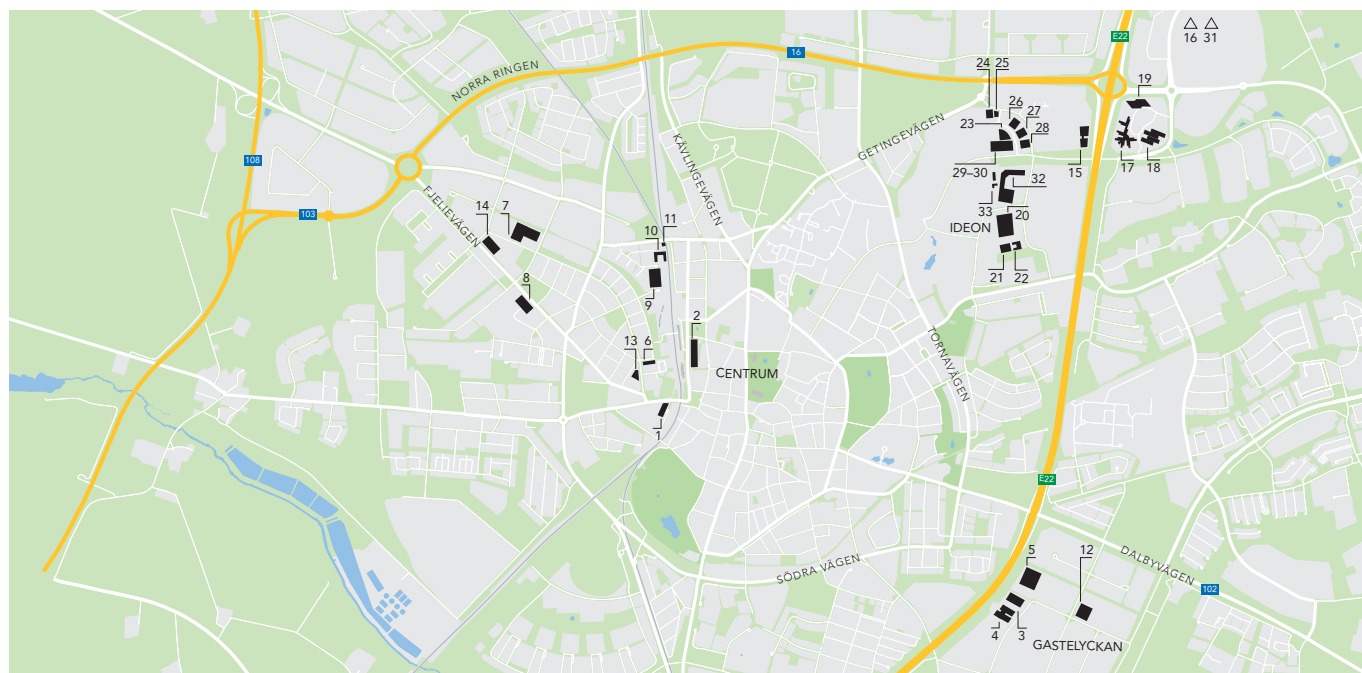
Malmö Dockan och Hyllie												
Nr	Fastighetsbeteckning	Adress	Kommun	Typ av fastighet	Taxv. Mkr	Tomträtt	Kontor m <sup>2</sup>	Butiker m <sup>2</sup>	Logistik/Prod, m <sup>2</sup>	Utbildn/vård, m <sup>2</sup>	Övrigt m <sup>2</sup>	Totalt m <sup>2</sup>
1	Bläckhornet 1	Pulpetgatan	Malmö	Projekt & Mark	108							0
2	Bure 2	Bures g. 7-11, Friggs gränd 2	Malmö	Kontor/Butik	225		7 276		12			7 288
3	Dockporten 1	Dockgatan 1 A-F	Malmö	Kontor/Butik	119		4 120	450				4 570
4	Forskaren 1	PA Hanssons väg 35	Malmö	Kontor/Butik	264		14 945	225	1 694		593	17 457
5	Forskaren 4	PA Hanssons väg 35	Malmö	Kontor/Butik	0		2 730					2 730
6	Gimle 1	Hyllie Allé 36-40/Nannas g 1-7	Malmö	Kontor/Butik	281		8 503	159	504			9 166
7	Gångtappen 2	Hallenborgs gata 4-12	Malmö	Kontor/Butik	255		9 165	680	19			9 864
8	Hordaland 1	Östra Varvsgatan 7 B	Malmö	Kontor/Butik	49			117				117
9	Kranen 2	Östra Varvsgatan 11 A - F	Malmö	Kontor/Butik	0			650	685	15 987		17 322
10	Kranen 4	Östra Varvsgatan 23	Malmö	Kontor/Butik	56		3 988		25		170	4 182
11	Kranen 6	Östra Varvsgatan 13 A - D	Malmö	Kontor/Butik	0				5 484	2 830	3 050	11 364
12	Kranen 7	Östra Varvsgatan 15	Malmö	Projekt & Mark	1		650		3 449			4 099
13	Kranen 8	Ö Varvsgatan 9 A - B/Dockg 2	Malmö	Kontor/Butik	305		15 070	375	41			15 486
14	Kranen 9	Isbergs gata 15	Malmö	Kontor/Butik	137		6 000	177				6 177
15	Kranen 14	Isbergs gata 3-13	Malmö	Kontor/Butik	147		7 650	576				8 226
16	Kranen 15	Stora Varvsgatan 1	Malmö	Kontor/Butik			569			698		1 267
17	Pulpeten 5	Skrivaregatan	Malmö	Projekt & Mark	112							0
18	Ritaren 1	Stadiongatan 10	Malmö	Kontor/Butik	20	T	2 713					2 713
19	Skrovet 3	Dockplatsen 10-18	Malmö	Kontor/Butik	239		8 660	1 629	21			10 310
20	Skrovet 4	Hallenborgs gata 7 A-B	Malmö	Kontor/Butik	54							0
21	Skrovet 5	Hallenborgs gata 1A-5	Malmö	Kontor/Butik	200		7 422	1 243				8 664
22	Skrovet 6	Stora Varvsgatan 3-7	Malmö	Kontor/Butik	315		12 147	284				12 431
23	Skåneland 1	L Varvsg 53	Malmö	Kontor/Butik	249		11 206	325				11 531
24	Torrdockan 6	Dockplatsen 1	Malmö	Kontor/Butik	231		10 674	451			1	11 126
25	Ubåten 2	Stora Varvsgatan 2-6 A-B	Malmö	Kontor/Butik	192		12 172	369				12 541
26	Urnes 3	Långhusgatan 4	Malmö	Kontor/Butik	39		4 600					4 600
<b>Malmö Dockan och Hyllie totalt</b>					<b>3 598</b>		<b>150 258</b>	<b>7 710</b>	<b>11 934</b>	<b>19 515</b>	<b>3 814</b>	<b>193 230</b>

Malmö City												
Nr	Fastighetsbeteckning	Adress	Kommun	Typ av fastighet	Taxv. Mkr	Tomträtt	Kontor m <sup>2</sup>	Butiker m <sup>2</sup>	Industri/lager, m <sup>2</sup>	Utbildn/vård, m <sup>2</sup>	Övrigt m <sup>2</sup>	Totalt m <sup>2</sup>
27	Börshuset 1	Skeppsbron 2	Malmö	Kontor/Butik	134		4 357	934	36			5 327
28	Elefanten 40	Storgatan 20/S Förstadsg 12-14	Malmö	Kontor/Butik	284		10 575	2 742	8			13 325
29	Erik Menved 37	M Nilsg 2-24/Kattsundsg 7-27	Malmö	Kontor/Butik	372		17 195	3 217	2 142		740	23 294
30	Fisken 18	N Vallg 100-102/Västerg 35	Malmö	Kontor/Butik	147		5 193		119	1 508		6 820
31	Flundran 1	Gibraltargatan 2	Malmö	Kontor/Butik	0					2 451		2 451
32	Hamnen 22:188	Hans Michelsensgatan 8-10	Malmö	Kontor/Butik	125		6 552	700	1 151			8 403
33	Karin 13	Fänriksgränd 2/Drottningg. 18	Malmö	Kontor/Butik	91		6 171		749		181	7 101
34	Karin 14	Kungsgatan 13	Malmö	Kontor/Butik	96		7 219		1 199			8 418
35	Kolga 4	Jörgen Kocksgatan 4	Malmö	Kontor/Butik	55		2 244		41			2 285
36	Neptun 6	Västergatan 43 - 47/Slottsg. 2	Malmö	Kontor/Butik	89		3 190		293	1 486		4 969
37	Nora 11	Kungsgatan/Drottningg.	Malmö	Kontor/Butik	390		27 186		1 471			28 657
38	Polstjärnan 1	Jupiterg 4/Jörgen Kocksg 35	Malmö	Projekt & Mark	16							0
39	Polstjärnan 2	Jupiterg 4/Jörgen Kocksg 35	Malmö	Projekt & Mark	2				11 055			11 055
40	Sankt Jörgen 21	Söderg 22-24/Baltzarg 26-34	Malmö	Kontor/Butik	300		7 816	3 457	61			11 334
41	Sirius 3	Carlsbg 14A-F/Navigationsg.	Malmö	Kontor/Butik	165		6 828	325	30			7 183
42	Slagthuset 1	Carlsbg 10,12/Utställng 1B	Malmö	Kontor/Butik	403		6 666	8 225	30	1 267	10 275	26 463
43	Sparven 15	V Kanal 2-8/Storg 15	Malmö	Kontor/Butik	97		8 450		6 048	6 329		20 827
44	Söderhavet 4	Carlsbgatan 54/Elbegatan	Malmö	Kontor/Butik	15			2 832				2 832
45	Uven 9	Diskontogängen 2	Malmö	Kontor/Butik	98		7 590					7 590
46	Väktaren 3	Hjälmareg 3/Nordenskiöldsg 2B	Malmö	Kontor/Butik	203		8 276		30			8 306
47	Östersjön 1	Carlsbgatan 6-8 / Stormgatan 5	Malmö	Kontor/Butik	184		7 956		80			8 036
<b>Malmö City totalt</b>					<b>3 266</b>		<b>143 464</b>	<b>22 432</b>	<b>24 543</b>	<b>13 041</b>	<b>11 196</b>	<b>214 676</b>

Malmö Yttre												
Nr	Fastighets- beteckning	Adress	Kommun	Typ av fastighet	Taxv. Mkr	Tomt- rätt	Kontor m <sup>2</sup>	Butiker m <sup>2</sup>	Logistik/ Prod, m <sup>2</sup>	Utbildn/ vård, m <sup>2</sup>	Övrigt m <sup>2</sup>	Totalt m <sup>2</sup>
48	Balken 10	Ringugngsgatan 3	Malmö	Logistik/Prod	22				3 725			3 725
49	Balken 7	Schaktugngsgatan 5	Malmö	Logistik/Prod	8		618		1 202			1 820
50	Benkammen 16	Kantyxegatan 14	Malmö	Logistik/Prod	38				6 260			6 260
51	Blocket 1	Limhammsgårdens Allé 3-37	Malmö	Logistik/Prod	38		3 370		2 725		721	6 816
52	Boplatsen 3	Boplatsgatan 4 - 8	Malmö	Kontor/Butik	142		21 924	660	2 218			24 802
53	Bronsdolken 3	Stenyxegatan 13-15	Malmö	Logistik/Prod	58			4 242	7 332			11 574
54	Bronsdolken 10	Stenyxegatan 27	Malmö	Logistik/Prod	6				1 271			1 271
55	Bronsdolken 11	Stenyxegatan 29	Malmö	Logistik/Prod	6		432		521			953
56	Bronsdolken 18	Stenyxegatan 17	Malmö	Logistik/Prod	9				1 311			1 311
57	Bronsdolken 25	Stenyxegatan 33-35	Malmö	Kontor/Butik	42		480	6 872	2 881			10 233
58	Bronsspannen 5	Trehögsgatan 7	Malmö	Logistik/Prod	3				735			735
59	Bronsspannen 8	Flintyxegatan 3	Malmö	Logistik/Prod	6				1 067			1 067
60	Bronsspannen 9	Flintyxegatan 5	Malmö	Logistik/Prod	10				2 069			2 069
61	Bronsspannen 13	Trehögsgatan 3	Malmö	Logistik/Prod	8				1 765			1 765
62	Bronsåldern 2	Bronsåldersgatan 2	Malmö	Logistik/Prod	64				12 485			12 485
63	Dubbelknappen 15	Kantyxegatan 23	Malmö	Kontor/Butik	14		1 520		78			1 598
64	Dubbelknappen 23	Risyxegatan 3	Malmö	Logistik/Prod	29				4 027			4 027
65	Grytan 3	Industrigatan 21	Malmö	Logistik/Prod	12		1 263		1 100			2 363
66	Hindbygården 7	Ö Hindbyvägen 70	Malmö	Projekt & Mark	2							0
67	Hindbygården 8	Ö Hindbyvägen 74	Malmö	Kontor/Butik	13		1 630					1 630
68	Hindbygården 9	Ö Hindbyvägen	Malmö	Projekt & Mark	2							0
69	Hindbygården 10	Ö Hindbyvägen	Malmö	Projekt & Mark	1							0
70	Hundlokan 10	Cypressvägen 21 - 23	Malmö	Logistik/Prod	42				5 985			5 985
71	Hällristningen 5	Boplatsgatan 5	Malmö	Projekt & Mark	4							0
72	Mandelblomman 5	Lönngatan 75	Malmö	Logistik/Prod	7		640		1 992			2 632
73	Muren 5	Ringugngsgatan 8	Malmö	Logistik/Prod	7				1 593			1 593
74	Olgård 8	Olgårdsgatan 3	Malmö	Logistik/Prod	64				8 189			8 189
75	Revolversvarven 11	Jägerhillsgatan 20	Malmö	Kontor/Butik	10	T		1 650				1 650
76	Rosengård 130:403	Agnesfridsvägen 113 A	Malmö	Kontor/Butik	62		7 838	415				8 253
77	Spännbucklan 9	Agnesfridsvägen 182	Malmö	Logistik/Prod	39				6 800			6 800
78	Stenyxan 20	Stenyxegatan 16	Malmö	Kontor/Butik	9		1 415		175			1 590
79	Stenåldern 7	Stenåldersgatan	Malmö	Logistik/Prod	96				13 976			13 976
80	Sufflören 3	Axel Danielssons väg 259	Malmö	Logistik/Prod	4		828		1 470			2 298
81	Syret 12	Industrigatan 33 B	Malmö	Logistik/Prod	9	T			1 803			1 803
82	Syret 13	Industrigatan 31-33	Malmö	Logistik/Prod	9		788		797			1 585
83	Trindyxan 3	Bronsyxegatan 9	Malmö	Logistik/Prod	38		576		6 928			7 504
84	Valvet 1	Krossverksgatan 5 A-M	Malmö	Logistik/Prod	21		2 818		645			3 463
85	Vårbuketten 2	Husievägen 19	Malmö	Logistik/Prod	15				2 837			2 837
86	Vårbuketten 4	Husievägen 17	Malmö	Projekt & Mark	7							0
87	Arlöv 19:133	Hantverkaregatan 18	Burlöv	Kontor/Butik	14		1 662					1 662
88	Sunnanå 12:27	Mor Marnas Väg 6-10	Burlöv	Logistik/Prod	72				14 525			14 525
89	Sunnanå 12:53	Vattenverksv./Toftanäsv. 232	Burlöv	Logistik/Prod	21				2 332			2 332
90	Sunnanå 12:54	Staffanstorpsvägen 104	Burlöv	Projekt & Mark	8							0
91	Borgeby 15:14 mfl	Norra Väst kustvägen	Lomma	Projekt & Mark	0							0
<b>Malmö Yttre totalt</b>					<b>1 088</b>		<b>47 802</b>	<b>13 839</b>	<b>122 819</b>	<b>0</b>	<b>721</b>	<b>185 181</b>
<b>Malmö totalt</b>					<b>7 852</b>		<b>341 524</b>	<b>43 981</b>	<b>159 296</b>	<b>32 556</b>	<b>15 731</b>	<b>593 087</b>

## Lund



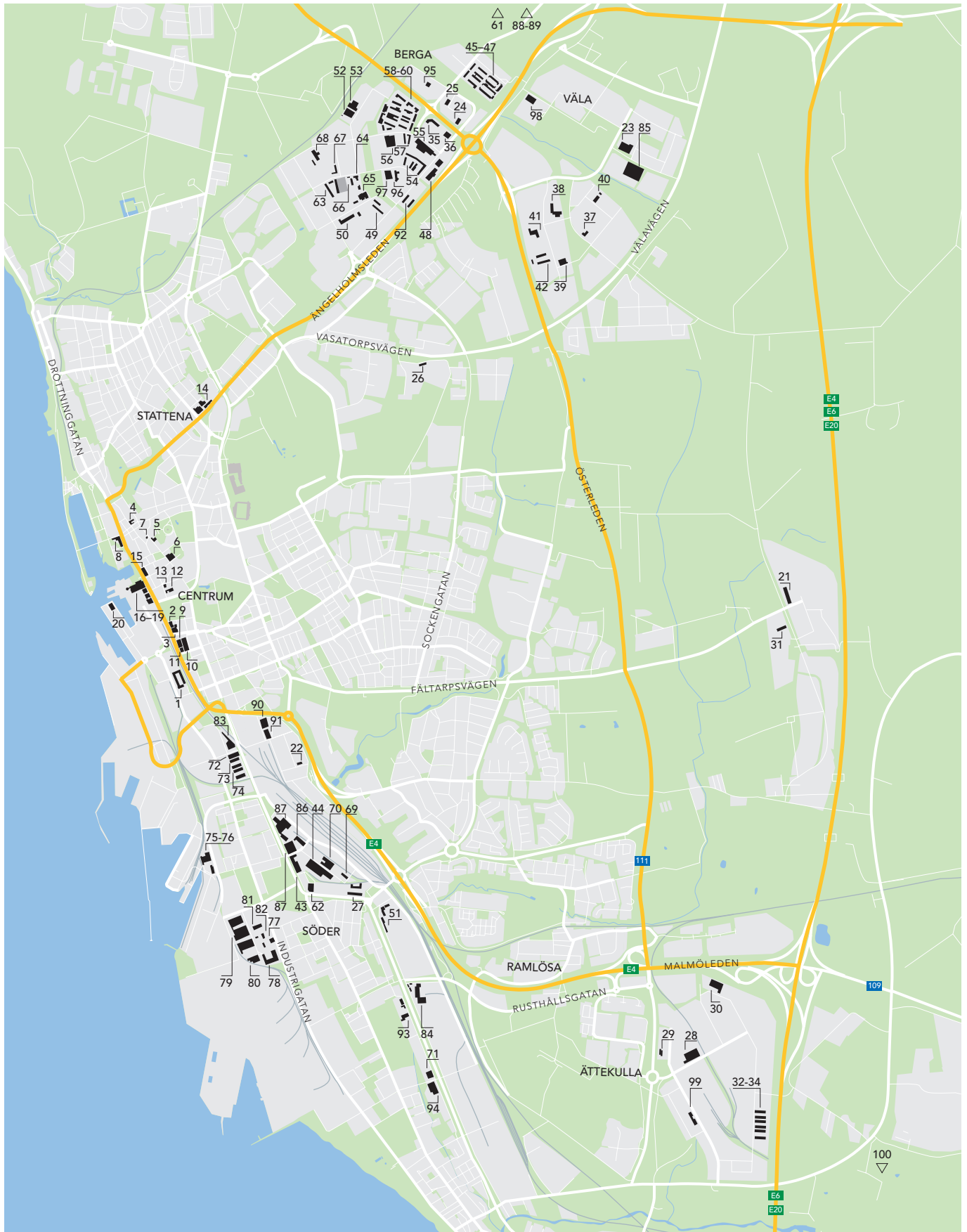
## Lund Centrum/Gastelyckan

Nr	Fastighetsbeteckning	Adress	Kommun	Typ av fastighet	Taxv. Mkr	Tomt-rätt	Kontor m <sup>2</sup>	Butiker m <sup>2</sup>	Logistik/Prod, m <sup>2</sup>	Utbildn/vård, m <sup>2</sup>	Övrigt m <sup>2</sup>	Totalt m <sup>2</sup>
1	Armaturen 4	Trollebergsv 1 / Gasverksg 1-9	Lund	Kontor/Butik	81		6 487		268		208	6 963
2	Bytarebacken 39	Bang. 10-12/Clemenstorget 5	Lund	Kontor/Butik	227		4 384	6 920	1 057	3 078	167	15 606
3	Diabasen 1	Skiffervägen 26 A-B	Lund	Logistik/Prod	36		661		5 217			5 878
4	Diabasen 3	Skiffervägen 30-86	Lund	Logistik/Prod	42		2 250		5 870			8 120
5	Flintan 3	Skiffervägen 24	Lund	Logistik/Prod	27				5 979			5 979
6	Landstinget 2	Byggmästaregatan 4	Lund	Kontor/Butik	60		3 215				4	3 219
7	Länsmannen 1	Äldermansg. 2/Måsvägen 23,	Lund	Logistik/Prod	32		220		7 740			7 960
8	Måsen 17	Starvägen 19/Grisslev. 15 - 19	Lund	Kontor/Butik	42		3 828		452			4 280
9	Posthornet 1	Bruksgratan 8/Vävareg. 21-23	Lund	Kontor/Butik	343		10 588	197	103			10 888
10	Raffinaderiet 3	Fabriksgatan 2 A-F	Lund	Projekt & Mark	63		453				22	475
11	Raffinaderiet 5	Kung Oskars Väg 11 A-D	Lund	Kontor/Butik	29		1 865		42			1 907
12	Skiffert 2	Skiffervägen 14/Porfyrvägen 7	Lund	Logistik/Prod	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	Lund	Kontor/Butik	42		2 845	1 482	448			4 775
<b>Lund Centrum/Gastelyckan totalt</b>					<b>1 056</b>		<b>38 282</b>	<b>8 599</b>	<b>30 127</b>	<b>3 078</b>	<b>401</b>	<b>80 487</b>

## Lund Ideon

Nr	Fastighetsbeteckning	Adress	Kommun	Typ av fastighet	Taxv. Mkr	Tomt-rätt	Kontor m <sup>2</sup>	Butiker m <sup>2</sup>	Logistik/Prod, m <sup>2</sup>	Utbildn/vård, m <sup>2</sup>	Övrigt m <sup>2</sup>	Totalt m <sup>2</sup>
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	Mobilvägen 10/Ideogatan 51	Lund	Kontor/Butik	317		21 474	1 456	1 273		579	24 782
18	Nya Vattentornet 3	Mobilvägen 1	Lund	Kontor/Butik	375		18 497	1 231	1 118			20 846
19	Nya Vattentornet 4	Mobilvägen 4-6	Lund	Kontor/Butik	520		22 896	1 477	726			25 099
20	Studentkåren 2 (Alfa)	Scheelevägen 15	Lund	Kontor/Butik	71		9 288	1 183	280		22	10 773
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		7 050					7 050
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		6 027		205			6 232
29	Syret 8 (Gamma)	Ideogatan 1A-D	Lund	Kontor/Butik	45		10 212		87			10 299
30	Syret 9 (Delta 6)	Ideogatan 3A-B	Lund	Kontor/Butik	21		3 318		41			3 359
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
<b>Lund Ideon totalt</b>					<b>2 314</b>		<b>162 354</b>	<b>6 057</b>	<b>5 612</b>	<b>1 351</b>	<b>8 823</b>	<b>184 197</b>
<b>Lund totalt</b>					<b>3 370</b>		<b>200 636</b>	<b>14 656</b>	<b>35 739</b>	<b>4 429</b>	<b>9 224</b>	<b>264 684</b>

# Helsingborg



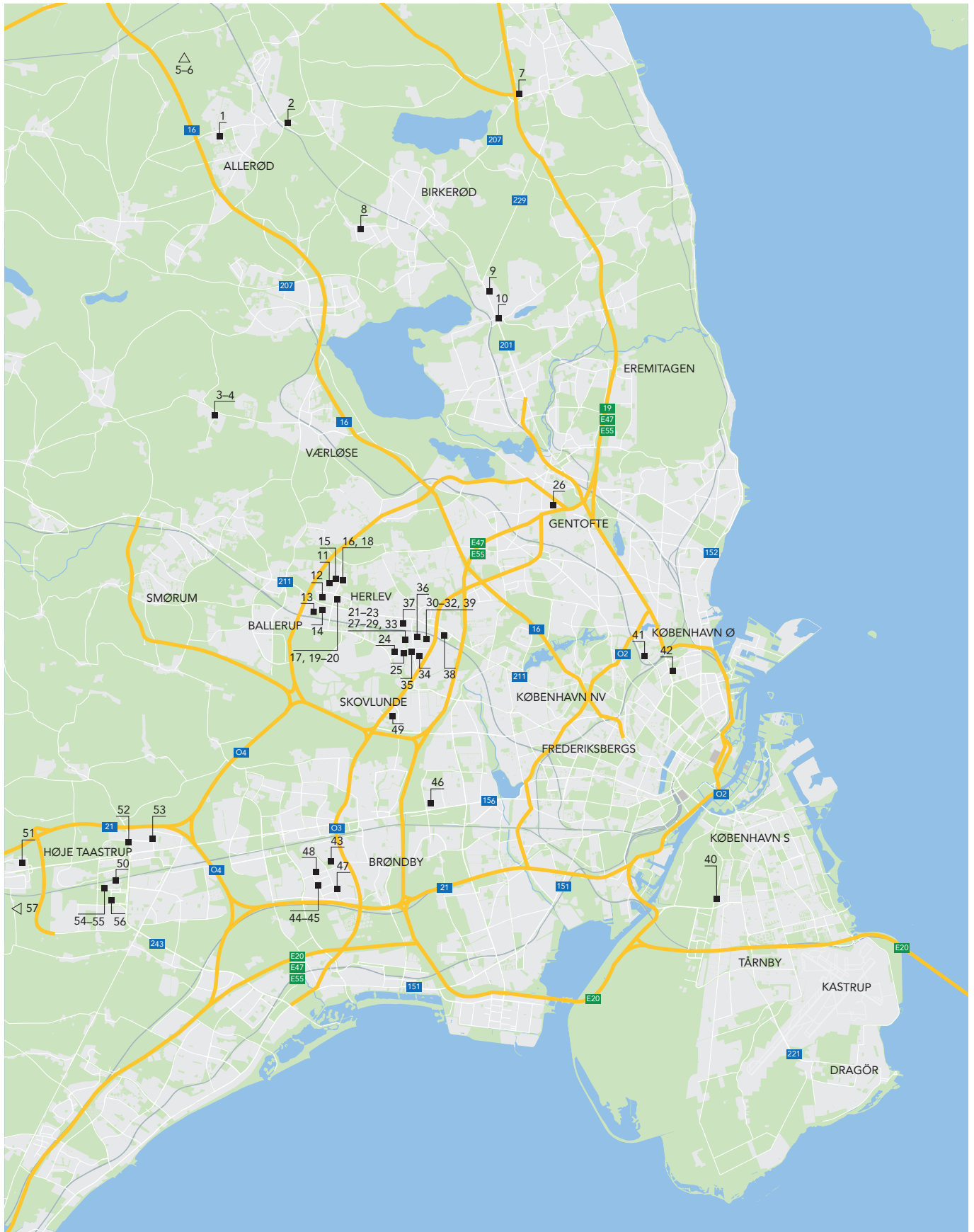
Helsingborg Centrum												
Nr	Fastighetsbeteckning	Adress	Kommun	Typ av fastighet	Taxv. Mkr	Tomträtt	Kontor m <sup>2</sup>	Butiker m <sup>2</sup>	Logistik/Prod, m <sup>2</sup>	Utbildn/vård, m <sup>2</sup>	Övrigt m <sup>2</sup>	Totalt m <sup>2</sup>
1	Hermes 10	Rönnowsg 4-12, Bredg 7-11	Helsingborg	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	Gasverksq 9 Järnvägsg 39&41	Helsingborg	Kontor/Butik	75		3 069		29	1 334	2 010	6 442
4	Kullen Västra 19	Kullagatan 30	Helsingborg	Kontor/Butik	30		1 108	402			372	1 882
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	Helsingborg	Kontor/Butik	0		382	1 002	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/Sundstor. 2-6	Helsingborg	Kontor/Butik	191		8 635	1 552	602	2 775	42	13 606
9	Polisen 5	Konsul Perssons plats 1	Helsingborg	Kontor/Butik	200		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 Hölländaregatan 1	Helsingborg	Projekt & Mark	27							0
12	Ruuth 23	Bruksgatan 29	Helsingborg	Kontor/Butik	0	1 145		313		2 740		4 198
13	Ruuth 35	Bruksgatan 25/Prästgatan 10	Helsingborg	Kontor/Butik	0			589	136	1 730		2 455
14	Stattena 7	StattenaCent. NellyKrooksg.2	Helsingborg	Kontor/Butik	77	1 858	4 837			124	2 766	9 585
15	Svea 7	Järnvägsg. 7-11/S.Strandg. 2-6	Helsingborg	Kontor/Butik	116	5 000	2 009	62			313	7 384
16	Terminalen 1	Järnvägsg. 10/Kungstorg. 8	Helsingborg	Kontor/Butik	452	T 15 703	6 681	226		705	1 215	24 530
17	Terminalen 3	Järnvägsgatan 14	Helsingborg	Kontor/Butik	59	T 2 951	135			1 076		4 162
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 trg 3	Helsingborg	Projekt & Mark	128	10 957			36			10 993
<b>Helsingborg Centrum totalt</b>					<b>2 115</b>	<b>113 049</b>	<b>19 037</b>	<b>19 037</b>	<b>2 899</b>	<b>32 497</b>	<b>10 901</b>	<b>178 383</b>

Helsingborg Yttre												
Nr	Fastighetsbeteckning	Adress	Kommun	Typ av fastighet	Taxv. Mkr	Tomträtt	Kontor m <sup>2</sup>	Butiker m <sup>2</sup>	Logistik/Prod, m <sup>2</sup>	Utbildn/vård, m <sup>2</sup>	Övrigt m <sup>2</sup>	Totalt m <sup>2</sup>
21	Akkumulatorm 17	Knut Påls väg 1	Helsingborg	Logistik/Prod	25				4 214			4 214
22	Afrika 18	Verkstadsg. 13/Rågångsg. 7	Helsingborg	Kontor/Butik	10		1 434					1 434
23	Ametisten 5	Porfyrgatan 1	Helsingborg	Logistik/Prod	42		619		7 050			7 669
24	Armborstet 4	Lilla Garnisonsgatan 31	Helsingborg	Logistik/Prod	12		899	1 970				2 869
25	Armborstet 6	Lilla Garnisonsgatan 41	Helsingborg	Logistik/Prod	13		421	3 798				4 219
26	Barrikaden 3	Fyrverkaregatan	Helsingborg	Projekt & Mark								0
27	Brottaren 15	Kapplöpningsgatan 14, 16,	Helsingborg	Logistik/Prod	22		3 221	100	1 005			4 326
28	Bunkagården V. 8	Bunkalundsvägen 5	Helsingborg	Logistik/Prod	14		30		10 674			10 704
29	Bunkagården 6	Torbornavägen 6	Helsingborg	Logistik/Prod	5				556			556
30	Bunkalund Östra 8	Bunkagårdsgatan 13	Helsingborg	Logistik/Prod	20				6 300			6 300
31	Cylindern 2	Fältarpvägen 396	Helsingborg	Logistik/Prod	15				2 173			2 173
32	Flintyxan 1	Stenbrovägen 40-42,	Helsingborg	Logistik/Prod	11				3 111			3 111
33	Flintyxan 3	Stenbrovägen 36-38	Helsingborg	Logistik/Prod	11				3 126			3 126
34	Flintyxan 5	Stenbrovägen 32-34	Helsingborg	Logistik/Prod	18		324		4 523			4 847
35	Floretten 3	Garnisonsgatan 25 A-C	Helsingborg	Kontor/Butik	50		5 392	44	489			5 925
36	Floretten 4	Garnisonsgatan 23	Helsingborg	Kontor/Butik	79		4 648	138				4 786
37	Grusbacken 1	Mogatan 12	Helsingborg	Logistik/Prod	12				1 278			1 278
38	Grusgropen 3	Grustagsgatan 22	Helsingborg	Logistik/Prod	30		531		4 776			5 307
39	Grushögen 2	Makadamgatan 1	Helsingborg	Logistik/Prod	12				3 150			3 150
40	Grusplanen 2	Blockgatan 8	Helsingborg	Logistik/Prod	13		405		2 937			3 342
41	Grustaget 1	Grustagsgatan 35-37	Helsingborg	Kontor/Butik	21		4 008					4 008
42	Grustaget 2	Grustagsgatan 11-15	Helsingborg	Logistik/Prod	22		1 316		2 388			3 704
43	Gymnasten 4	Planteringsvägen 11	Helsingborg	Kontor/Butik	32		65	3 040	2 865			6 030
44	Gymnasten 9	Kapplöpningsgatan 6,	Helsingborg	Logistik/Prod	42		2 248		15 503			17 751
45	Hakebössan 1	Karbingatan 28-32	Helsingborg	Logistik/Prod	22		997		3 886			4 883
46	Hakebössan 2	Karbingatan 10-20	Helsingborg	Logistik/Prod	42		823	366	8 185			9 374
47	Hakebössan 3	Karbingatan 22	Helsingborg	Logistik/Prod	24		1 123		4 201			5 324
48	Hillebarden 1	Garnisonsgatan 16	Helsingborg	Logistik/Prod	38		2 014	2 732	4 285			9 031
49	Huggjärnet 12	Garnisonsgatan 7a	Helsingborg	Kontor/Butik	37		4 622		860			5 482
50	Huggjärnet 13	Kastellgatan 2	Helsingborg	Logistik/Prod	16			600	3 932			4 532
51	Hästhagen 7	La Cours gata 2-6	Helsingborg	Kontor/Butik	42		7 404	1 289	1 062	1 297	320	11 372
52	Kniven 2	Mörsaregatan 17	Helsingborg	Logistik/Prod	21				3 515			3 515
53	Kniven 3	Mörsaregatan 19	Helsingborg	Logistik/Prod	18		200		4 591			4 791
54	Kroksabeln 11	Muskötg.17-27/Garnisonsg 17	Helsingborg	Logistik/Prod	30		488	1 511	5 927			7 926
55	Kroksabeln 12	Garnisonsgatan 19	Helsingborg	Logistik/Prod	77		2 810	3 982	8 260			15 052
56	Kroksabeln 19	Florettgatan 14	Helsingborg	Logistik/Prod	24		889	562	6 588			8 039
57	Kroksabeln 20	Florettgatan 16	Helsingborg	Kontor/Butik	29		972	2 463	842			4 277
58	Lansen 1	Florettgatan 15-29 B-C	Helsingborg	Logistik/Prod	113		9 562		13 628			23 190
59	Lansen 2	Florettgatan 31-39	Helsingborg	Logistik/Prod	23		1 248		4 425			5 703
60	Lansen 3	Florettgatan 29 A,	Helsingborg	Kontor/Butik	8		1 340					1 340
61	Lövsbogen 3	Ekvåndan	Helsingborg	Projekt & Mark	0							0
62	Manövern 3	Hästhagsvägen 1	Helsingborg	Kontor/Butik	25		616	3 621	762			4 999
63	Musköten 9	Muskötgatan 4	Helsingborg	Kontor/Butik	16		975	2 805	1 360			5 140
64	Musköten 13	Muskötgatan 8 B	Helsingborg	Kontor/Butik	20		2 087					2 087
65	Musköten 17	Kastellgatan 5	Helsingborg	Logistik/Prod	31				6 807			6 807
66	Musköten 20	Muskötgatan 6-8,	Helsingborg	Logistik/Prod	29		4 369		2 380			6 749
67	Mörsaren Västra 5	Muskötgatan 5	Helsingborg	Logistik/Prod	8				1 701			1 701
68	Mörsaren Västra 13	Florettgatan 4	Helsingborg	Logistik/Prod	17		404		3 566			3 970
69	Olympiaden 7	Kapplöpningsgatan 5	Helsingborg	Logistik/Prod	8		812		930			1 742
70	Olympiaden 8	Kapplöpningsgatan 3	Helsingborg	Logistik/Prod	20		1 190		5 910			7 100
71	Orkanen 5	Landskronavägen 18	Helsingborg	Logistik/Prod	8		498		2 681			3 179

Fortsättning på nästa sida

Helsingborg Yttre												
Nr	Fastighetsbeteckning	Adress	Kommun	Typ av fastighet	Taxv. Mkr	Tomt-rätt	Kontor m <sup>2</sup>	Butiker m <sup>2</sup>	Logistik/Prod, m <sup>2</sup>	Utbildn/vård, m <sup>2</sup>	Övrigt m <sup>2</sup>	Totalt m <sup>2</sup>
72	Persien 1	V Sandg. 10-12, Cindersg 11	Helsingborg	Logistik/Prod	7		104		3 233		515	3 852
73	Persien 14	Cindersgatan 13-15	Helsingborg	Logistik/Prod	12		44		2 824	1 022		3 890
74	Persien 15	Cindersgatan 17-19	Helsingborg	Logistik/Prod	0					4 026		4 026
75	Planteringen 1:8	V Tallgatan 32	Helsingborg	Logistik/Prod	6		540		1 317			1 857
76	Planteringen 1:9	V Tallgatan 32	Helsingborg	Logistik/Prod	17		979		5 217			6 196
77	Plåtförädlingen 7	Strandbadsvägen 11	Helsingborg	Logistik/Prod	5				1 230			1 230
78	Plåtförädlingen 8	Strandbadsvägen 13	Helsingborg	Logistik/Prod	47		10 792		1 236			12 028
79	Plåtförädlingen 11	Strandbadsvägen 19-21	Helsingborg	Logistik/Prod	76		2 759	276	18 231			21 266
80	Plåtförädlingen 13	Strandbadsvägen 15-17	Helsingborg	Logistik/Prod	68		1 674		15 193			16 867
81	Plåtförädlingen 15	Strandbadsvägen 7	Helsingborg	Logistik/Prod	21				2 496			2 496
82	Plåtförädlingen 18	Strandbadsvägen 9	Helsingborg	Logistik/Prod	11		70		2 438			2 508
83	Posten 1	Västra Sandgatan 7	Helsingborg	Kontor/Butik	0		3 051		2 949			6 000
84	Rausgård 21	Landskronavägen 9	Helsingborg	Logistik/Prod	52		4 312		5 947			10 259
85	Rubinen 1	Basaltgatan 9	Helsingborg	Logistik/Prod	53		1 525		9 502			11 027
86	Sadelplatsen 10	Fäktnästaregatan 5	Helsingborg	Logistik/Prod	13		350		2 725			3 075
87	Sadelplatsen 13	Planteringsv 5-9	Helsingborg	Logistik/Prod	83		728	5 680	11 344	1 270	520	19 542
88	Snårskogen 4	Ekvåndan 5	Helsingborg	Logistik/Prod	16				3 015			3 015
89	Snårskogen 5	Ekvåndan	Helsingborg	Projekt & Mark	2							0
90	Spanien 5	Gåsebäcksv. 6/Motorg. 1	Helsingborg	Projekt & Mark	1							0
91	Spanien 11	Kvarnstensg 6-8/Motorg 5-7	Helsingborg	Kontor/Butik	31		2 253	451	2 841			5 545
92	Spjutet 1	Garnisonsgatan 12	Helsingborg	Logistik/Prod	14		168	1 328	1 512			3 008
93	Stormen 13	Landskronavägen 2-12	Helsingborg	Logistik/Prod	18		1 480		2 746			4 226
94	Tyfonen 1	Landskronavägen 20	Helsingborg	Logistik/Prod	19		1 095		2 519		700	4 314
95	Visiret 5	Garnisonsgatan 47 A	Helsingborg	Logistik/Prod	11				1 800			1 800
96	Värjan 12	Muskötgatan 12	Helsingborg	Kontor/Butik	16		1 871					1 871
97	Värjan 13	Muskötgatan 10	Helsingborg	Logistik/Prod	23				5 145			5 145
98	Zirkonen 2	Andesitgatan 16	Helsingborg	Kontor/Butik	29			4 628				4 628
99	Ätthögen 6	Torbornavägen 22	Helsingborg	Logistik/Prod	11		385		2 221			2 606
100	Pedalen 16 m.fl.	Rattgatan 48 m.fl.	Landskrona	Projekt & Mark	0							0
<b>Helsingborg Yttre totalt</b>					<b>1 943</b>		<b>105 184</b>	<b>41 384</b>	<b>284 083</b>	<b>7 615</b>	<b>2 145</b>	<b>440 411</b>
<b>Helsingborg totalt</b>					<b>4 058</b>		<b>218 233</b>	<b>60 421</b>	<b>286 982</b>	<b>40 112</b>	<b>13 046</b>	<b>618 794</b>

# Köpenhamn





København Nord												
Nr	Fastighetsbeteckning	Adress	Kommun	Typ av fastighet	Taxv. Mkr	Tomt-rätt	Kontor m <sup>2</sup>	Butiker m <sup>2</sup>	Logistik/Prod, m <sup>2</sup>	Utbildn/vård, m <sup>2</sup>	Övrigt m <sup>2</sup>	Totalt m <sup>2</sup>
1	Engholm Parkvej 8	Engholm Parkvej 8	Allerød	Kontor/Butik	98		7 143		1 339		2 886	11 368
2	Sortemosevej 2	Sortemosevej 2	Allerød	Kontor/Butik	77		7 252				2 005	9 257
3	Lejrvej 1	Lejrvej 1	Furesø	Logistik/Prod	12		183		1 219			1 402
4	Lejrvej 15-19	Lejrvej 15-19	Furesø	Kontor/Butik	54		7 695		374		750	8 819
5	Bymosevej 4	Bymosevej 4	Gribskov	Kontor/Butik	38		2 943				1 029	3 972
6	Munkeengen 22-32	Munkeengen 22-32	Hillerød	Kontor/Butik	46		3 586			4 937	630	9 153
7	Slotsmarken 10-18	Slotsmarken 10-18	Hørsholm	Kontor/Butik	63		24 749				2 632	27 621
8	Blokken 84	Blokken 84	Rudersdal	Logistik/Prod	53				8 616			8 616
9	Kongevejen 400	Kongevejen 400	Rudersdal	Kontor/Butik	74		4 629					4 629
10	Røjelskær 11-15	Røjelskær 11-15	Rudersdal	Kontor/Butik	63		4 358					4 358
<b>København Nord totalt</b>					<b>578</b>		<b>62 538</b>	<b>0</b>	<b>11 788</b>	<b>4 937</b>	<b>9 932</b>	<b>89 195</b>
København Väst												
Nr	Fastighetsbeteckning	Adress	Kommun	Typ av fastighet	Taxv. Mkr	Tomt-rätt	Kontor m <sup>2</sup>	Butiker m <sup>2</sup>	Logistik/Prod, m <sup>2</sup>	Utbildn/vård, m <sup>2</sup>	Övrigt m <sup>2</sup>	Totalt m <sup>2</sup>
11	Borupvang 2	Borupvang 2/ Lautrupcentret	Ballerup	Kontor/Butik	271		7 867	4 931		391	6 589	19 778
12	Borupvang 5	Borupvang 5	Ballerup	Kontor/Butik	96		10 358				429	10 787
13	Brydehusvej 30	Brydehusvej 30	Ballerup	Kontor/Butik	22		4 458		200			4 658
14	Industriparken 29	Industriparken 29	Ballerup	Kontor/Butik	31		3 118					3 118
15	Lautruphøj 8-10	Lautruphøj 8-10	Ballerup	Kontor/Butik	247		13 548				2 428	15 976
16	Lautrupvang 1 A+B	Lautrupvang 1 A-B	Ballerup	Kontor/Butik	297		11 619		2 939			14 558
17	Lautrupvang 2	Lautrupvang 2	Ballerup	Kontor/Butik	100		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	123		9 652				2 094	11 746
20	Lautrupvang 12	Lautrupvang 12	Ballerup	Kontor/Butik	121		8 135				1 261	9 396
<b>København Väst totalt</b>					<b>1 308</b>		<b>92 829</b>	<b>4 931</b>	<b>3 139</b>	<b>391</b>	<b>14 787</b>	<b>116 077</b>
København Öst												
Nr	Fastighetsbeteckning	Adress	Kommun	Typ av fastighet	Taxv. Mkr	Tomt-rätt	Kontor m <sup>2</sup>	Butiker m <sup>2</sup>	Logistik/Prod, m <sup>2</sup>	Utbildn/vård, m <sup>2</sup>	Övrigt m <sup>2</sup>	Totalt m <sup>2</sup>
21	Literbuen 6-10	Literbuen 6-10	Ballerup	Kontor/Butik	10		1 602		9 672		450	11 724
22	Literbuen 16-18	Literbuen 16	Ballerup	Kontor/Butik	34		4 696		3 637			8 333
23	Meterbuen 27	Meterbuen 27	Ballerup	Kontor/Butik	96		17 255					17 255
24	Mileparken 9 A	Mileparken 9 A	Ballerup	Logistik/Prod	40				5 054			5 054
25	Mileparken 22	Mileparken 22	Ballerup	Kontor/Butik	54		9 391		2 089			11 480
26	Sandtoften 9	Sandtoften 9	Gentofte	Kontor/Butik	55		4 970					4 970
27	Ellekær 2-4	Ellekær 2-4	Herlev	Kontor/Butik	20				4 828			4 828
28	Ellekær 6	Ellekær 6	Herlev	Kontor/Butik	22		4 599		1 071		265	5 935
29	Ellekær 9	Ellekær 9	Herlev	Kontor/Butik	42		5 976		1 181			7 157
30	Hørkær 12	Hørkær 12	Herlev	Kontor/Butik	111		11 733		464			12 197
31	Hørkær 14 & 26	Hørkær 14 & 26	Herlev	Kontor/Butik	42		3 745		529		1 105	5 379
32	Hørkær 16-28	Hørkær 16-28	Herlev	Kontor/Butik	331		23 552		3 199	2 781	4 994	34 525
33	Knapholm 7	Knapholm 7	Herlev	Kontor/Butik	36		3 977		528		1 120	5 625
34	Lyskær 9	Lyskær 9	Herlev	Kontor/Butik	38		4 997				532	5 529
35	Marielundvej 28-30	Marielundvej 28-30	Herlev	Kontor/Butik	60		2 597		6 877		283	9 757
36	Marielundvej 29	Marielundvej 29	Herlev	Logistik/Prod	28		1 808		2 371		263	4 442
37	Smedeholm 10	Smedeholm 10	Herlev	Kontor/Butik	16		3 069				216	3 285
38	Stationsalleen 40-46	Stationsalleen 40-46	Herlev	Kontor/Butik	32		1 297	924		2 208	1 526	5 955
39	Vasekær 9	Vasekær 9	Herlev	Projekt & Mark	10							0
40	Digevej 114	Digevej 114	København	Kontor/Butik	169		7 360				30	7 390
41	Lersø Park Alle 103-105	Lersø Park Alle 103-105	København	Kontor/Butik	119		9 859					9 859
42	Lyngbyvej 20	Lyngbyvej 20	København	Kontor/Butik			2 720				560	3 280
<b>København Öst totalt</b>					<b>1 365</b>		<b>125 203</b>	<b>924</b>	<b>41 500</b>	<b>4 989</b>	<b>11 344</b>	<b>183 959</b>
København Syd												
Nr	Fastighetsbeteckning	Adress	Kommun	Typ av fastighet	Taxv. Mkr	Tomt-rätt	Kontor m <sup>2</sup>	Butiker m <sup>2</sup>	Logistik/Prod, m <sup>2</sup>	Utbildn/vård, m <sup>2</sup>	Övrigt m <sup>2</sup>	Totalt m <sup>2</sup>
43	Banemarksvej 50	Banemarksvej 50	Brøndby	Kontor/Butik	130		19 634					19 634
44	Abildager 8-14	Abildager 8-14	Brøndby	Logistik/Prod	92		528		13 930			14 459
45	Abildager 16	Abildager 16	Brøndby	Logistik/Prod					7 683			7 683
46	H.J. Holst vej 3-5	H.J. Holst vej 3-5	Brøndby	Kontor/Butik	81		7 263				844	8 107
47	Midtager 35	Midtager 35	Brøndby	Logistik/Prod	62				7 963			7 963
48	Park Allé 363	Park Allé 363	Brøndby	Logistik/Prod	37		4 000					4 000
49	Ejby Industrivej 41	Ejby Industrivej 41	Glostrup	Kontor/Butik	355		25 480				23 695	49 175
50	Girostrøget 1	Girostrøget 1	Høje-Taastr	Kontor/Butik	472		46 759				15 153	61 912
51	Baldersbuen 5	Baldersbuen 5 mfl	Høje-Taastr	Logistik/Prod	37		1 289		5 639			6 928
52	Helg. Alle 9-15 & 49-55	Helgeshøj Alle 9-15 & 49-55	Høje-Taastr	Kontor/Butik	150		13 347					13 347
53	Husby Alle 8	Husby Alle 8	Høje-Taastr	Kontor/Butik	11		2 114				329	2 443
54	Høje Taa. Blvd 33-39	Høje Taastrup Blvd 33-39	Høje-Taastr	Kontor/Butik	62		4 121	294		888	1 239	6 542
55	Høje Taa. Blvd 52-58	Høje Taastrup Blvd 52-58+	Høje-Taastr	Kontor/Butik	40		2 636	926			720	4 282
56	Oldenburg Alle 1-5	Oldenburg Alle 1-5	Høje-Taastr	Kontor/Butik	93		13 075				1 611	14 686
57	Ny Østergade 7-11	Ny Østergade 7-11	Roskilde	Kontor/Butik	185		14 609		142	314	685	15 750
<b>København Syd totalt</b>					<b>1 807</b>		<b>154 855</b>	<b>1 220</b>	<b>35 357</b>	<b>1 202</b>	<b>44 276</b>	<b>236 911</b>
<b>København totalt</b>					<b>5 058</b>		<b>435 425</b>	<b>7 075</b>	<b>91 784</b>	<b>11 519</b>	<b>80 339</b>	<b>626 142</b>



Interiör från techhubben Hetchs  
lokaler i kontorshuset Prisma  
(Ursula 1) i Helsingborg

# Årsstämma 2021

Årsstämma i Wihlborgs Fastigheter AB (publ) äger rum tisdagen den 27 april 2021. I syfte att minska risken för smittspridning hålls stämman enbart genom poströstning, vilket innebär att stämman genomförs utan fysisk närvaro av aktieägare, ombud eller utomstående. Information om anmälan och instruktioner för poströstning finns i kallelsen till årsstämman, vilken offentliggörs genom pressmeddelande och finns tillgänglig bl.a. på wihlborgs.se.

# Ekonomisk information 2021

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 2021 års delårsrapporter är:

Delårsrapport jan–mars **27 april 2021**  
Delårsrapport jan–juni **12 juli 2021**  
Delårsrapport jan–sept **22 oktober 2021**

## Malmö – Huvudkontor

Wihlborgs Fastigheter AB  
Box 97, 201 20 Malmö  
Besök: Stora Varvgatan 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](http://wihlborgs.se)