

Wihlborgs
Årsredovisning
2017



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 38,6 Mdkr med ett årligt hyresvärde om 2,7 Mdkr. Wihlborgs är noterat på NASDAQ Stockholm, Large Cap.

Året i sammandrag	4
Viktiga händelser	5
Vd har ordet	6
Wihlborgs i korthet	10

Mål och strategier

Affärsidé, mål och strategi	14
Övergripande mål	16
Finansiella mål	17
Organisation	18
Aktien	20

Vår verksamhet

Marknadsöversikt	24
Fastighetsbestånd och transaktioner	26
Malmö	31
Lund	38
Helsingborg	41
Köpenhamn	46
Projekt och utveckling	50
Hållbart företagande	56
Ansvarsfulla affärer	58
Hållbara fastigheter	61
Attraktiv arbetsgivare	66
Engagemang för region och samhälle	68

Förvaltningsberättelse

Året som gått	72
Förslag till vinstdisposition m m	74
Risker och osäkerhetsfaktorer	75
Skatter	80
Värderingsprinciper fastigheter	82

Finansiella rapporter

Koncernen	Totalresultat	86
	Finansiell ställning	87
	Förändring i eget kapital	88
	Kassaflöden	89
Moderbolaget	Resultaträkning	90
	Balansräkning	91
	Förändring i eget kapital	92
	Kassaflödesanalys	92
Noter, koncernen & moderbolaget		93
Årsredovisningens undertecknande		110
Revisionsberättelse		111
Flerårsöversikt		115
Beräkningsunderlag och definitioner		116
Bolagsstyrningsrapport		118

Information om hållbarhetsrapportering

GRI-Index	126
FN Global Compact	129
Hållbarhetsrapportering enligt årsredovisningslagen	130

Året i sammmandrag

Hysesintäkterna ökade med 12 procent till 2 275 Mkr (2 030)

Driftsöverskottet ökade med 13 procent till 1 717 Mkr (1 518)

Förvaltningsresultatet ökade med 14 procent till 1 179 Mkr (1 035)

Årets resultat uppgick till 2 568 Mkr (2 976), motsvarande ett resultat per aktie om 33,41 kr (38,72)

Styrelsen föreslår en utdelning om 6,25 kronor (5,75) per aktie samt en aktiesplit 2:1

Koncernens nyckeltal, Mkr	2017 jan–dec	2016 jan–dec
Hysesintäkter	2 275	2 030
Driftsöverskott	1 717	1 518
Förvaltningsresultat	1 179	1 035
Värdoförändringar fastigheter	1 851	2 504
Värdoförändringar derivat	201	-265
Årets resultat	2 568	2 976
Resultat per aktie, kr	33,41	38,72
Överskottsgrad, %	75	75
Soliditet, %	34,7	34,3
Uthyrningsgrad, %*	93	92

* Exklusive Projekt & Mark.

38,6 

FASTIGHETSVÄRDE, MDKR

2,7 

HYRESVÄRDE, MDKR

1,2 

FÖRVALTNINGSRESULTAT, MDKR

93 

UTHYRNINGSGRAD, %

Viktiga händelser



Kvartal 1

Första spadtaget tas för kontorshuset Dungen i Hyllie i Malmö. Tullverket har tecknat avtal om 6 300 m² i fastigheten.

Wihlborgs förvärvar byggrätten för kontorsprojektet Origo om 6 800 m² i Hyllie.

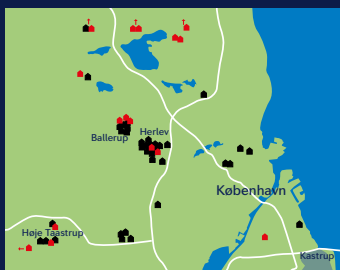
I Dockan påbörjas en utbyggnad av Kranen 9 med 2 200 m², varav 1 500 m² för Tyréns.



Kvartal 2

På Stora Bernstorp utanför Malmö påbörjar Wihlborgs byggandet av ett servicecenter för lastbilar och bussar om 2 300 m² för tyska MAN Truck & Bus.

Wihlborgs tecknar hyresavtal med medicinteknikföretaget Mediplast om 11 500 m² lager och kontorsytor i Fosie i Malmö.



Kvartal 3

Wihlborgs växer ytterligare i Danmark genom köp av totalt 16 fastigheter för ca 1,9 miljarder DKK i bland annat Herlev/Ballerup och Høje-Taastrup.

I Helsingborg påbörjas projekteringen av den spektakulära kontorsfastigheten Prisma som Wihlborgs ska bygga i nya stadsdelen Oceanhamnen.

Veidekke och VTI tecknar hyresavtal i Posthornet som byggs i Lund. Hit flyttar även Folk tandvården, Avensia, Trivector och Trägårdh Advokatbyrå.



Kvartal 4

Kvarteret Sirius i Nyhamnen i Malmö står klart för inflyttning. Bland hyresgästerna finns Tele 2, LA Partners, JM och Svenskt Näringsliv.

Efter renovering flyttar Malmö stad in på samtliga kontorsytor, 7 250 m², i fastigheten Karin 14 som Länsstyrelsen lämnade i september.

Wihlborgs köper fastigheten Kalifornien 11 i centrala Helsingborg, granne med Kalifornien 10 som Wihlborgs äger sedan tidigare.



Wihlborgs vd Anders Jarl vid Gångtappen i Dockan, dit Wihlborgs flyttar sitt huvudkontor 2018.

Nu är tiden inne för framtiden

Wihlborgs är ett företag i rörelse, och vi rör oss hela tiden framåt.

Vår framtidssyn utgår från allt som håller på att hända – och hur vi med våra erfarenheter och vårt långsiktiga tänkande kan vara en del av utvecklingen. Öresundsregionen är vår hemmaplan och här vill vi skapa förutsättningar för ett välmående näringsliv genom att driva på i frågor som gynnar regionens attraktionskraft.

Det är mot den bakgrunden man ska se våra nya satsningar i Köpenhamnsområdet – Wihlborgs är nu den sjunde största aktören på marknaden och värdet på vårt engagemang i Köpenhamn är nu lika stort som det var totalt när vi gick in på börsen 2005. I Malmö ser vi framtida satsningar framförallt i Nyhamnen, ett jättelikt område på 93 hektar som ska bebyggas med en beräknad investering på 50–60 miljarder. Men framtiden finns också i Helsingborg och Lund, och där finns också Wihlborgs för att möta nya behov och förändringar med nya initiativ.

År efter år uppvisar vi ett starkare resultat än föregående år, så också i år. Men vi slår oss inte till ro, vår nyfikenhet och vår vilja att förstå vad som händer ger oss hela tiden ny kraft och inspiration att ta oss an framtiden. Och den ser ljus ut.

Vi har trott på Danmark i 20 år

Och det fortsätter vi att göra. Wihlborgs första investeringar i Danmark gjordes 1996 och de senaste förvärven gjordes under 2017 då vi övertog 16 fastigheter från pensionsbolaget Danica. Köpesumman uppgick till 1,9 miljarder DKK och de nuvarande hyresintäkterna ligger på 130 miljoner DKK per år. Fastigheterna ligger till stor del i Köpenhamnsområden där Wihlborgs redan är etablerat.

Danmark uppvisar efter en del svåra år nu en positiv ekonomisk utveckling och vi ser också hur konkurrenter börjar få upp ögonen för danska fastigheter. Med vår långa erfarenhet av den danska marknaden fortsätter vi titta runt hörnet för att tidigt hitta fastigheter som passar in i vår strategi. Ser vi längre fram kommer Öresundsregionen med sina 4 miljoner invånare och

sitt strategiska läge nära kontinenten fortsatt att ha en gynnsam utveckling. Vårt engagemang i Danmark kan dessutom ha en balanserande effekt när vi vet att det över tid kan vara olika ekonomiska förutsättningar på vardera sidan av sundet. Vårt totala danska innehav uppgår nu till 6,5 miljarder SEK och antalet Wihlborgsmedarbetare är nu runt 60.

Tunnelseende in i framtiden

Med det stora projektet Nyhamnen kommer Malmö att få en helt ny stadsdel i kontakt med centrala Malmö. Nyhamnen kommer att ta 30 år att färdigställa och från Wihlborgs sida räknar vi med att kunna investera 10 miljarder i området.

Vi vill gärna bidra till att förverkliga Malmö stads idé om en tunnel som förbinder Norra hamnen med Dockan och Västra hamnen. Det skulle innebära många infrastrukturella fördelar och en möjlighet att bygga Nyhamnen utan större trafikleder för genomfartstrafik. Än så länge är detta bara ett förslag, men att tänka framtida infrastruktur redan från början har visat sig vara framgångsrikt på andra håll, så vi håller idén levande.

Malmö fortsätter att vara en motor i regionen och under året har vi förvärvat fastigheten Origo i Hyllie där vi också fortsätter byggandet av fastigheten Dungen. Överhuvudtaget går det bra i Malmö med mycket hög uthyrningsgrad – och vi håller fast vid vår strategi med långsiktiga lösningar där vi kan påverka samhällsutvecklingen i samarbete med näringslivet och kommunen.

Helsingborgslyftet och Lundatrycket

Helsingborg är på väg att få ett rejält lyft med den nya stadsdelen Oceanhamnen. Här formas ett affärsdistrikt med 32 000 kvadratmeter nya kontor. Wihlborgs bidrar med en spektakulär modern kontorsbyggnad som rymmer 13 000 flexibla kvadratmeter. Fastigheten har fått namnet Prisma efter den arkitekto-

niska utformningen med magnifika glaspartier. Oceanhamnen ligger ett stenkast från Knutpunkten, Helsingborgs resecentrum med tåg, bussar och färjorna över till Danmark. Vi förstärker ytterligare vår position i området kring Knutpunkten genom förvärvet av fastigheten Kalifornien 11 strax intill. Helsingborg är på väg att få ett modernt ansiktslyft anpassat till framtidens krav på funktionella och trivsamma arbetsmiljöer.

Lund växer, sysselsättningen ökar och centrala Lund har ett högt tryck och efterfrågan på ändamålsenliga kontorslokaler. Kvarteret Posthornet vid centralstationen är nu färdigställt och fullt uthyrt. Max IV-laboratoriet är i full gång och ESS på väg att färdigställas. Byggandet av ikonhuset Space i Science Village har ännu inte kommit igång på grund av överklaganden, men vi tror det är en tidsfråga innan detta framtidsprojekt får klartecken.

tande styrelseordförande i bolaget. Det ger oss både kontinuitet och förnyelse inför kommande utmaningar – som vi tänker möta med samma entreprenörsanda som präglat Wihlborgs under Erik Paulssons ordförandeskap.

Som en konsekvens av detta är det med stor tillfredsställelse jag kan konstatera att styrelsen föreslår att Ulrika Hallengren blir min efterträdare på vd-posten. Ulrika har som projekt- och utvecklingschef visat att hon är en stor tillgång för Wihlborgs med sin energi och sitt nytänkande. Jag ser fram emot vårt gemensamma arbete att ytterligare stärka Wihlborgs position på marknaden. Wihlborgs vilar stadigt på en plattform av kompetens och erfarenhet – kryddat med ett driv och en lust att utvecklas och växa i takt med nya tiders behov och krav.

”Öresundsregionen är vår hemmaplan och här vill vi skapa förutsättningar för ett välmående näringsliv. Det är mot den bakgrunden man ska se våra satsningar i Köpenhamnsområdet där Wihlborgs nu är den sjunde största aktören.”

En tydligare och mer flexibel organisation

Under året har vi omformat vår organisation så att den blir mer decentraliserad. Regioncheferna får fullt ansvar för sina områden och ska driva alla affärer och projekt i sina städer. Det gör att vi får en större effektivitet och kan gå från ord till handling i en snabbare process. Vår höga ranking i Great Place to Work certifieringen är ett synligt bevis på att våra medarbetare trivs och vår vision är att bli det bästa företaget att arbeta på i vår bransch. Vi har fantastiska medarbetare som varje dag gör sitt bästa för att vi fortsatt ska vara ett framgångsrikt företag. Till sommaren 2018 flyttar Wihlborgs Malmöorganisation och stabsfunktionerna dessutom till Gängtappen, den nu moderniserade anrika byggnaden som en gång var Kockums huvudkontor – en efterlängtd flytt som med historiska vingslag tar oss in i framtiden.

Tack Erik

När Erik Paulsson lämnar uppdraget som ordförande i Wihlborgs styrelse kan vi se tillbaka på många år av stabil tillväxt. Erik har haft en fantastisk livskarriär och har lyckats kombinera mod och kreativitet på ett sätt som utmärker en sann entreprenör. Ska vi ge något löfte till Erik så är det att vi ska ha fortsatt ”ordning och reda” både i företaget och finanserna.

Jag säger detta inte minst mot bakgrund av att jag accepterat valberedningens förslag att efterträda Erik Paulsson som arbe-

Allt händer förr eller senare

Det går inte att bromsa utvecklingen, och Öresundsregionen kommer att fortsätta att utvecklas. Infrastrukturen kommer att byggas ut, sannolikt med både metro mellan Malmö och Köpenhamn och med en fast förbindelse mellan Helsingborg och Helsingör. Näringslivet växer, kunskapsmiljöerna växer, boendemiljöerna växer och vi får en alltmer samlad Öresundsregion. I den framtiden kommer Wihlborgs att fortsätta spela en aktiv roll. Vårt utvecklingsarbete sker med hållbarhetsfrågorna högt på agendan och vi tror att samarbete mellan de olika samhällsaktörerna ger det bästa resultatet för regionen. FN:s principer kring företagets ansvar för arbetsrätt, mänskliga rättigheter, miljö och antikorrupktion är en bra plattform och vi kommer att fortsätta stödja dessa. De globala hållbarhetsmålen ger dessutom en gemensam målbild att sträva mot. I vårt eget hållbarhetsarbete fokuserar vi på hållbara fastigheter, ansvarsfulla affärer, attraktiv arbetsgivare och engagemang för region och samhälle. Genom vårt fokus kan vi påverka och bidra med kraft.

Vi kanske inte kan se in i framtiden, men vi kan se vad som håller på att hända, vi kan till och med se till att det händer.



Malmö, i mars 2018

Anders Jarl, Verkställande direktör



Inför årsstämman den 25 april 2018 har valberedningen föreslagit att Wihlborgs nuvarande vd Anders Jarl väljs till arbetande styrelseordförande. Under förutsättning att så blir fallet avser Wihlborgs styrelse att utse den nuvarande projekt- och utvecklingschefen Ulrika Hallengren till ny vd.

” Näringslivet växer, kunskapsmiljöerna växer, boendemiljöerna växer och vi får en alltmer samlad Öresundsregion. I den framtiden kommer Wihlborgs att fortsätta spela en aktiv roll. Vi kanske inte kan se in i framtiden, men vi kan se vad som håller på att hända, vi kan till och med se till att det händer.”

Wihlborgs i korthet



Vår verksamhet

Wihlborgs erbjuder kommersiella lokaler till företag och organisationer i Öresundsregionen. Våra fastigheter finns i Malmö, Lund, Helsingborg och Köpenhamn. I de tre svenska städerna är Wihlborgs marknadsledande. Våra kunder är såväl offentliga verksamheter som privata företag. Fastighetsbeståndet består av kontors- och butikslokaler, industri- och lagerlokaler samt mark för framtida projekt. Genom vår verksamhet är vi med och skapar förutsättningar för näringslivet i regionen att utvecklas positivt.

Vår affärsidé

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



Vår hållbarhet

Wihlborgs ska agera för en långsiktigt hållbar utveckling av företaget och regionen. Miljövisionen för 2020 är att vi ska fortsätta att växa, med minskad miljöpåverkan.



1950



FÖRETAG SOM HYRESGÄSTER

308



FASTIGHETER

2,1



MILJONER KVADRATMETER

38,6



FASTIGHETSVÄRDE, MDKR

149



HELTIDANSTÄLLDA

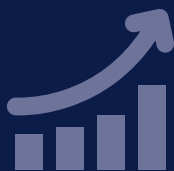
2,5



HYRESINTÄKTER, MDKR

Vår aktie

Aktien är noterad på
Nasdaq Stockholm,
Large Cap



15



BÖRSVÄRDE, MDKR



På Knutpunkten i Helsingborg har Wihlborgs gjort en tillbyggnad om 7 700 m² toppmoderna kontor. Under 2018 planeras byggstart för ytterligare kontorsytor, ny fasad och nytt restaurangområde.

Håll kursen och parera vindarna

I Öresundsregionen har vi sällan långt till kusten och havet. Och precis som de gamla sjöfararna vet vi på Wihlborgs hur man navigerar, även när det blåser hårt. Med blicken tydligt fäst i horisonten, och med ledstjärnorna som vägvisare, tar vi oss alltid fram till våra mål. Visst måste vi vara beredda att parera en oväntad kastvind, men det som tar oss säkert fram är erfarenheten och förmågan att hålla in slagen kurs.



Mål och strategier

Vår affärsidé

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



Affärsmodell

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

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

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

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

Inför varje projektstart gör Wihlborgs en noggrann analys av marknadsförutsättningarna, innan beslut fattas gällande projektets storlek och tidpunkten för byggstart.

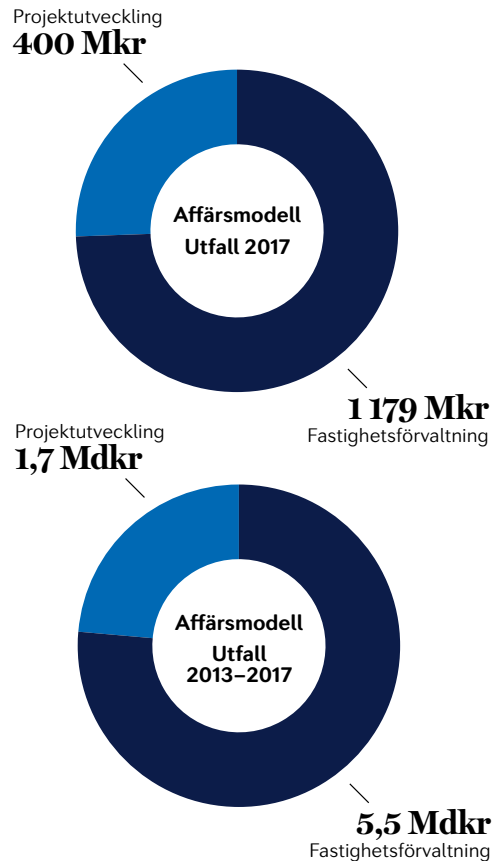
Utfall 2017

För 2017 kan Wihlborgs redovisa ett förvaltningsresultat om 1 179 (1 035) Mkr. Ökningen av förvaltningsresultatet beror på flera faktorer; förvärvet av 16 fastigheter i Danmark, en stark nettouthyrning och en fortsatt god konstnadskontroll.

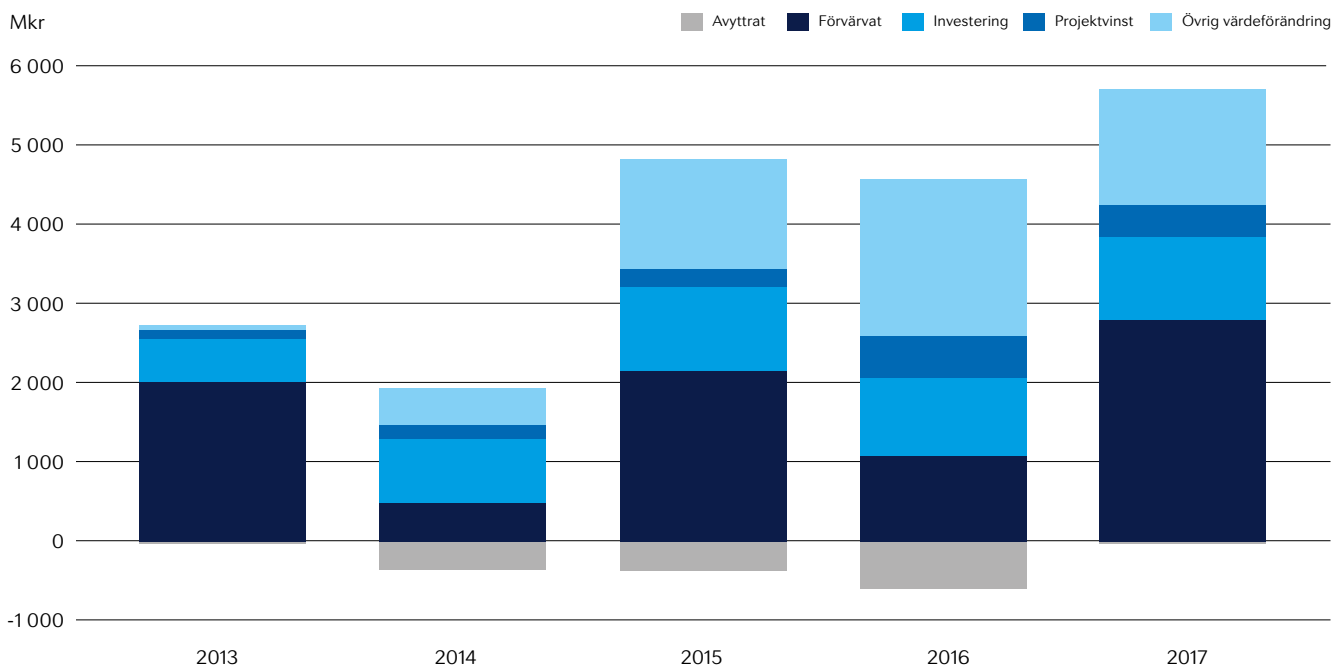
Projektutvecklingen gav under året ett överskott på 400 (529) Mkr. Wihlborgs har både historiskt och framåt en stark projektportfölj, vilken kommer att vara av stor vikt för vår affärsmodell även framöver.

Det ekonomiska utfallet av affärsmodellen för 2017 respektive den senaste femårsperioden framgår av diagrammen till höger.

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



Utveckling av fastighetsvärdet 2013-2017



Övergripande mål

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



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



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



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



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



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

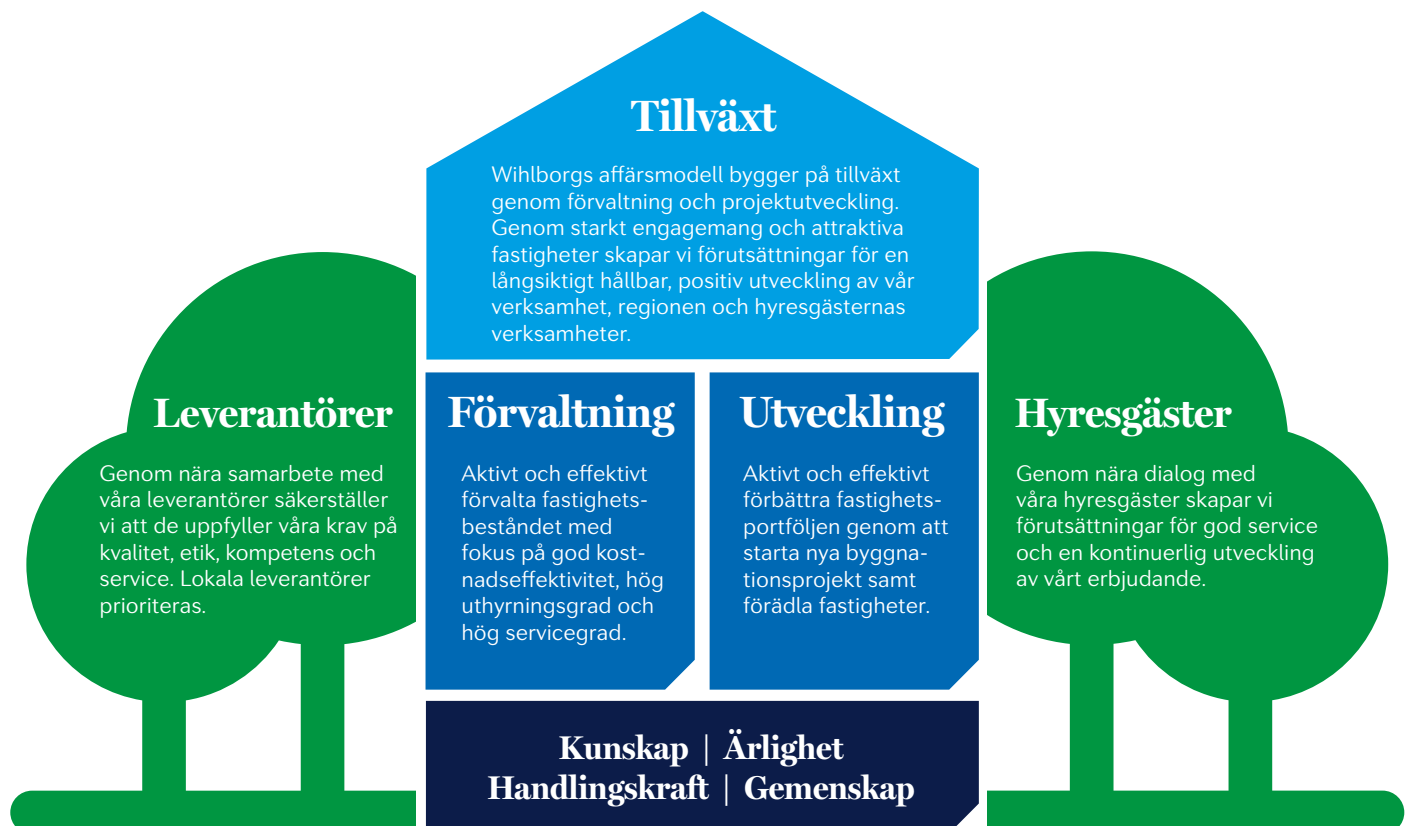


Agera för en långsiktigt hållbar utveckling av företaget och regionen.

Långsiktiga affärer och relationer

Wihlborgs agerar långsiktigt, både i förvaltning och utveckling av fastighetsbeståndet och i relationer till hyresgäster, leverantörer och samarbetspartners. Att vi förvaltar fastigheterna med egen personal ger en närhet till kunderna och gör att vi kan vara lyhörda för deras behov och önskemål. Våra leverantörer har

ofta direktkontakt med våra hyresgäster och påverkar därmed relationerna i vår värdekedja. Därför kräver vi att de följer våra högt ställda krav när det gäller kvalitet, affärsetik, miljö och service. Vi prioriterar att göra affärer med lokala leverantörer, vilket är i linje med vår strategi. Se vidare sid 58–60.



Finansiella mål

Mål

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



Soliditeten ska vara lägst 30 procent.



Räntetäckningsgraden ska uppgå till minst 2,0.



Belåningsgraden ska uppgå till högst 60 procent.



Utfall

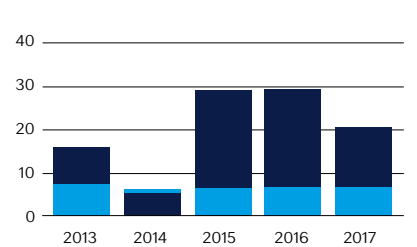
Räntabiliteten på eget kapital uppgick under 2017 till 20,5 procent. Därmed överskreds målet om att nå sex procentenheter över den riskfria räntan med stor marginal. Den genomsnittliga räntan på en femårig statsobligation uppgick till -0,08 procent, vilket ger ett mål på 5,92 procent för 2017. Det höga utfallet är påverkat av de stora positiva värdeförändringarna på fastigheter.

Soliditeten uppgick vid årets slut till 34,7 procent. Trots högre låneskulder har ett starkt resultat gjort att soliditeten förbättrats.

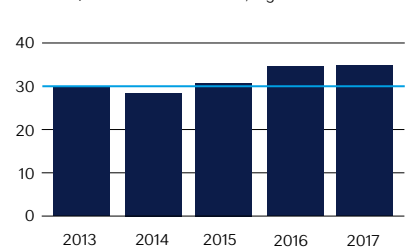
Räntetäckningsgraden uppgick under 2017 till 3,4 gånger, vilket är något starkare än under 2016. Förvaltningsresultatet har ökat snabbare än räntekostnaderna, trots en växande låneskuld. Den genomsnittliga räntenivån har under året sjunkit något.

Belåningsgraden vid utgången av 2017 uppgick till 53,5 procent. En kombination av ett ökat förvaltningsresultat och positiva värdeförändringar på fastigheter gör att belåningsgraden nu ligger betydligt lägre än målet på maximalt 60 procent.

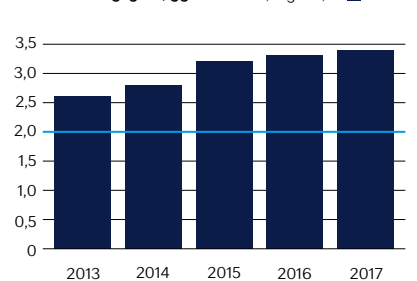
Avkastning på eget kapital, %



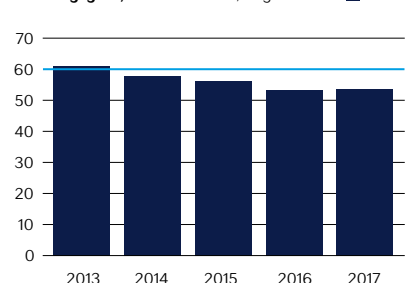
Soliditet, %



Räntetäckningsgrad, ggr



Belåningsgrad, %



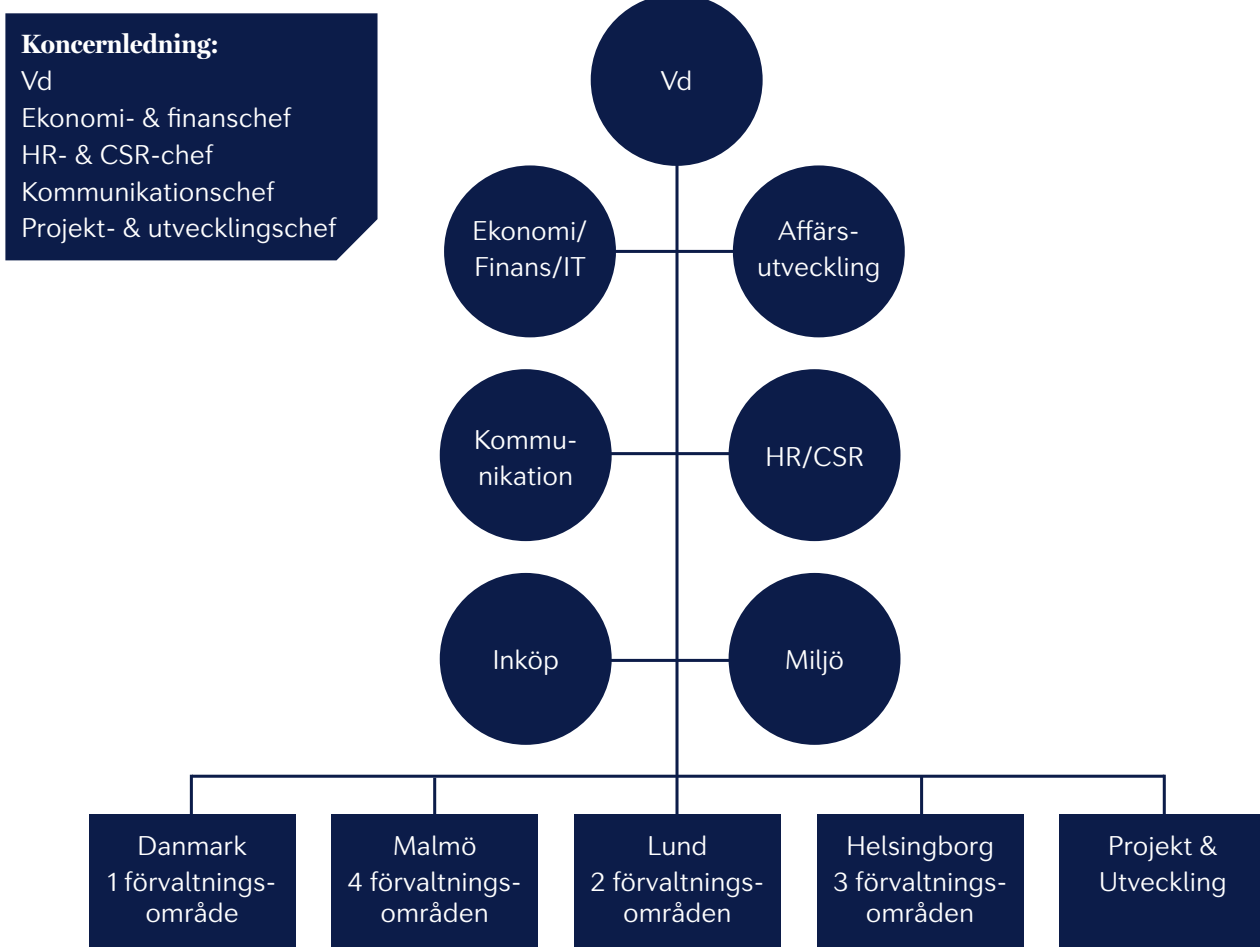
Organisation

Wihlborgs har en enkel och platt organisation, vilket gör beslutsvägarna korta. Det är en konkurrensfördel, eftersom detta skapar handlingskraft och gör att vi snabbt kan ta beslut. Förvaltningsorganisationen är kärnan i verksamheten. Den är uppdelad i fyra regioner, där respektive regionchef rapporterar direkt till vd. Varje region är i sin tur indelad i geografiska delområden som vart och ett leds av en fastighetschef. All förvaltning sköts med egen personal, vilket är en medveten och strategisk satsning för att skapa goda kundrelationer och vara lyhörda för kundernas nuvarande och framtida behov. Personalen i respektive delområde har tydliga ansvarsområden och en gedigen

kunskap om fastigheterna, vilket ger kontinuitet och trygghet. Den löpande kontakten med hyresgästerna sker främst via våra fastighetsvärdar som dagligen finns på plats i områdena.

Projektavdelningen arbetar nära förvaltningen och ansvarar för genomförandet av både ny- och ombyggnadsprojekt.

Utöver detta finns sex koncerngemensamma funktioner; ekonomi/finans/IT, kommunikation, HR/CSR, inköp, miljö och affärsutveckling, vilka samtliga stöttar förvaltning och projektverksamhet med sina respektive specialistkompetenser och driver koncerngemensamma utvecklingsinitiativ.





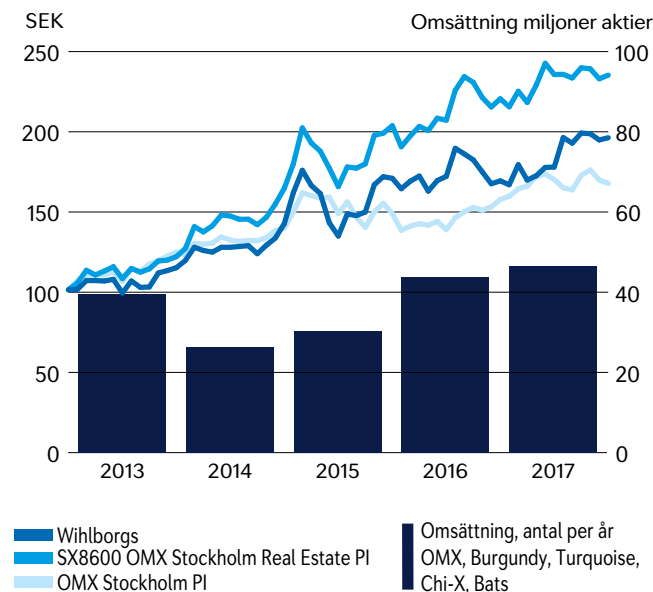
Agneta Axelsson är ekonomiansvarig på Wihlborgs.

Aktien

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

Kursutveckling

Kursutveckling 2013 – 2017



Utdelning 2017

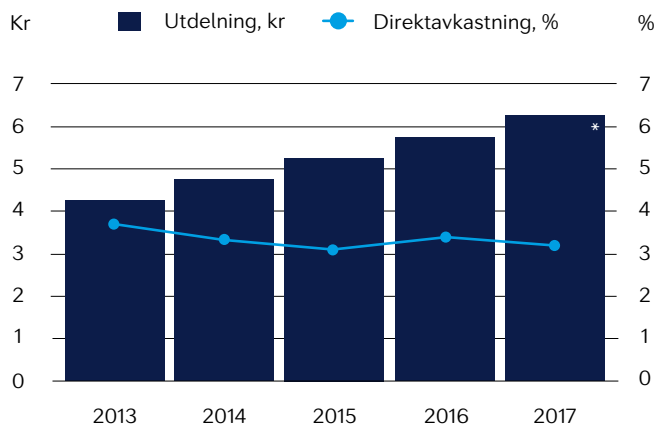
Wihlborgs utdelningspolicy är baserad på att dels överföra en del av det resultat som fastighetsförvaltningen genererar, dels överföra realiserade förädlingsvärden. I båda fallen reducerat med en schablonskatt om 22 procent.

- 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 2017 är 6,25 kronor (5,75). Detta motsvarar en direktavkastning på 3,2 procent baserat på aktiekursen vid årets slut. Bifaller årsstämman styrelsens förslag om dels 6,25 kronors utdelning, dels att avstämningsdagen blir den 27 april, kommer utdelningen att utbetalas den 3 maj 2018. Wihlborgsaktien kommer då att handlas inklusive utdelning till och med årsstämodagen onsdagen den 25 april 2018.

Vidare föreslår styrelsen att genomföra en aktiesplit till villkor 2:1.

Utdelning/aktie och direktavkastning



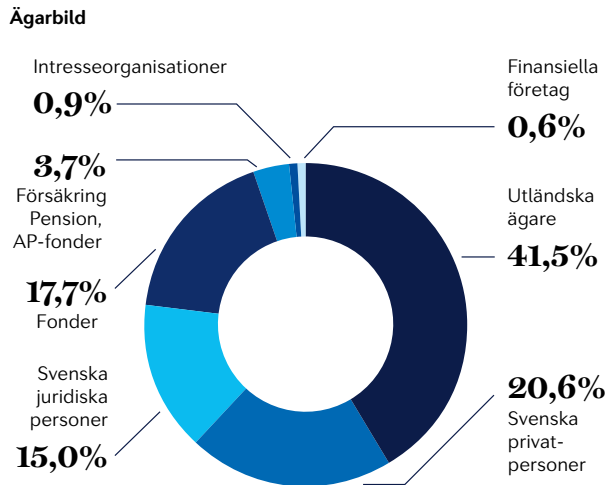
Aktien/Nyckeltal ¹	2017	2016	2015	2014	2013
Börskurs vid årets slut, kr	196,30	169,40	171,00	142,75	115,25
Kursutveckling under året, %	26,9	-0,9	19,8	23,9	13,5
Resultat per aktie, kr	33,41	38,72	29,64	5,14	13,83
Förvaltningsresultat per aktie, kr	15,34	13,47	12,69	11,55	9,75
P/E-tal I, ggr	5,9	4,4	5,8	27,8	8,3
P/E-tal II, ggr	16,4	16,1	17,3	15,8	15,2
EPRA NAV (långsiktigt substansvärde) per aktie, kr	228,01	194,76	155,54	126,76	111,92
Utdelning per aktie, kr (år 2017 = föreslagen utdelning)	6,25	5,75	5,25	4,75	4,25
Aktiens direktavkastning, %	3,2	3,4	3,1	3,3	3,7
Aktiens totalavkastning, %	19,3	2,1	23,1	27,5	17,5
Antal aktier vid periodens slut, tusental	76 857	76 857	76 857	76 857	76 857
Genomsnittligt antal aktier, tusental	76 857	76 857	76 857	76 857	76 857

¹ För nyckeltalsdefinitioner se sidan 129-130.

Ägarstruktur

De tio största ägarna i Wihlborgs ägde vid utgången av december 2017 32 procent. Antalet aktieägare var 23 781, vilket är ca 300 färre än vid föregående årsskifte.

Andelen utländska aktieägare var 42 procent, vilket är en ökning sedan förra årsskiftet med 5 procentenheter. Av det utländska ägandet svarar USA för 53 procent, Storbritannien 22 procent, Luxemburg 7 procent och Irland för 3 procent.



De största ägarna i Wihlborgs per 31 december 2017

Aktieägare	Antal aktier, tusental	Andel av kapital och röster, %
Erik Paulsson med familj, privat och via bolag	7 884	10,3
SEB Fonder	4 229	5,5
Länsförsäkringar Fonder	2 686	3,5
SHB Fonder	2 548	3,3
Familjen Qviberg	2 162	2,8
Norges Bank	2 000	2,6
Nordea Fonder	1 077	1,4
Tibia Konsult AB	813	1,1
Odin Ejendom	755	1,0
DnB Carlson Fonder	738	1,0
Övr aktieägare registrerade i Sverige	22 811	29,7
Övr aktieägare registrerade utomlands	29 154	37,9
Totalt utestående aktier	76 857	100,0

Wihlborgs – en långsiktig aktör med god lönsamhet

Ett lönsamt företag

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

Stark finansiell ställning

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

Värdeökningar

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

En attraktiv region

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

Koncentrerat fastighetsbestånd

Wihlborgs är marknadsledare i Malmö, Lund och Helsingborg. Fastigheterna finns på utvalda, stabila delmarknader med tillväxt och utvecklingsmöjligheter. Vi har en attraktiv mix av hyresgäster och uthyrningsgraden är hög över tid.

Engagemang i regionen

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



Torrdockan 6 var det första kontorshuset som Wihlborgs lät uppföra på Dockan. Det byggdes till IT-entreprenören Dan Olofssons företag Sigma och restaurang Glasklart som fortfarande finns i huset.

Förenas av likheter och olikheter

Det sägs att man inte ska gå över ån efter vatten. Men kanske över sundet? Även om vi svenskar och danskar är lika på många sätt, finns det också olikheter som vi kan dra nytta av. Wihlborgs står med en fot på vardera sida Öresund och låter gärna de olika kulturerna korsbefrukta varandra. För om svensken blir lite mer dansk, och dansken lite mer svensk, finns det inget som kan stoppa kraften i en sammanhängande och integrerad Öresundsregion.



Marknads- översikt

Fortsatt stark fastighetsmarknad

2017 blev ännu ett starkt år för fastighetsmarknaden, även om 2016 års rekordnivå inte nåddes. Prognoserna för 2017 överträffades dock, delvis tack vare ett mycket starkt fjärde kvartal. Enligt Newsecs marknadsrapport för 2017 landade den totala transaktionsvolymen på 148 Mdkr (201).

Transaktionsvolymerna för kontorsfastigheter sjönk under 2017 från 30 procent av den totala volymen till 18 procent. Detta förklaras framförallt av att institutionella ägare, som ser mer långsiktigt på sitt ägande, under en längre tid har förvärvat denna typ av fastigheter. Utbudet är med andra ord begränsat. Ytterligare en förklaring är att många av dessa kontorsfastigheter är belägna på bästa läge och följaktligen betingar högst priser.

Regeringen beslutade i juni 2015 att ge en särskild utredare i uppdrag att undersöka om fastighetsbranschen, där fastigheter oftast säljs i bolag, är skattemässigt gynnad. Slutsatserna i den så kallade paketeringsutredningen var att så inte är fallet. Samtidigt såg de flesta av de 84 remissinstanserna brister i

det lagda förslaget, vilket syftar till att skapa skatteneutralitet mellan direkt och indirekt (via bolag) försäljning av fastigheter. Osäkerheten kring det kommande rättsläget när det gäller beskattning av fastighetsförsäljning kan ha haft en hämmande inverkan på transaktionsvolymerna för 2017.

Öresundsregionen växer

Öresundsregionen är en samarbetsregion som omfattar Skåne i Sverige och östra Danmark med Själland, Lolland, Falster, Mön och Bornholm. Sedan år 2000 binds de två länderna samman av Öresundsbron som går mellan Malmö och Köpenhamn. Förbindelsen verkar som en katalysator i att utveckla den gemensamma marknaden för näringsliv, arbete, bostad och utbildning.

Sett i ett nordiskt perspektiv är Öresundsregionen med sina cirka 4 miljoner invånare den största och mest tätbefolkade storstadsregionen. Regionen växer stadigt och beräknas ha en fortsatt stabil tillväxttakt de kommande åren.

Den integrerade bostadsmarknaden på båda sidor Öresund har sedan bron öppnades år 2000 sett flyttströmmar gå åt båda hållen. En av anledningarna för en dansk att flytta till andra sidan sundet är de i deras ögon förmånligare bostadspriserna i Sverige. Under de tre första kvartalen 2017 flyttade 992 personer från östra Danmark till Skåne och 1 578 personer från Skåne till östra Danmark.

Ekonomiskt är Öresundsregionen betydelsefull – här genereras 27 procent av Sveriges och Danmarks samlade BNP. Med sina 14 högskolor och universitet, cirka 145 000 studenter och 8 000 forskare, är det inte konstigt att Öresundsregionen har en framskjuten position inom hightech och högteknologisk service.

Arbetsmarknaden

Den svenska ekonomin är stark med en tillväxt på 3,2 procent för 2017. Även på den danska sidan är läget idag bättre än på många år, med en tillväxt i ekonomin på cirka 2 procent.

Enligt Arbetsförmedlingens prognoser är läget på arbetsmarknaden i Skåne ljust. Under 2017 har sysselsättningen ökat med 12 500 personer och prognosen för 2018 spår att ytterligare 9 600 personer kommer i arbete. Den svenska sidan av Öresundsregionen är därmed alltjämt en motor på arbetsmarknaden med en uppgång fördelad över de flesta branscher.

Trots högkonjunktur och en stark arbetsmarknad är arbetslösheten i Skåne hög. I december 2017 var 9,9 procent av befolkningen öppet arbetslösa. En förklaring till de höga siffrorna är att arbetskraftsutbudet ökar mer än efterfrågan, beroende på hög invandring. Detta gör arbetslösheten i Skåne snarare strukturell än konjunkturell.

På den danska sidan Öresund är läget positivt med en arbetslöshet på cirka 4 procent i slutet av 2017. Sysselsättningen har ökat flera år i rad, framförallt i huvudstadsregionen Köpenhamn. Under första halvan av 2017 ökade antalet sysselsatta i Danmark med 0,8 procent.

Välfungerande infrastruktur

Öresundsregionen har en väl utbyggd infrastruktur som stimulerar gränsöverskridande resor. Öresundsbron dominerar resorna över sundet med sina årliga 7,5 miljoner fordon och täta tågtrafik, medan färjeleden Helsingborg-Helsingör kommer upp i cirka 1,6 miljoner fordon.

På den danska sidan trafikeras centrala Köpenhamn med tunnelbana, och med lokaltågen S-tåg samt regionbussar. Det finns även planer på att bygga ut kollektivtrafiken till förorterna med en snabbspårväg, den så kallade Letbanen, som förväntas bli klar runt 2023–2024. Över hela Skåne är det enkelt att arbetspendla med Pågatåg och regionbussar, samt med Öresundstågen som även trafikerar Öresundsbron.

Copenhagen Airport är norra Europas största flygplats med över 29 miljoner passagerare årligen. För att klara de ökande resebehoven kommer flygplatsen att expandera och utöka kapaciteten till 40 miljoner passagerare. Projektet som redan

är påbörjat beräknas kosta 20 miljarder danska kronor och är ett av de största privatfinansierade anläggningsprojekten i Danmarks historia.

En välutvecklad infrastruktur är en viktig förutsättning för att näringslivet ska fungera och utvecklas. En god tillgänglighet och goda möjligheter till pendling hjälper till med regionförstoringen och skapar en bred sysselsättningsbas.

Hyresmarknaden för lokaler

Den positiva ekonomiska utvecklingen har bidragit till en ökad sysselsättning och därmed ett ökat behov av kontors- och verksamhetslokaler. Generellt efterfrågas kontorslokaler belägna i närheten av spårbunden trafik, vilket är en allt starkare trend. Även för verksamhetslokaler är kommunikationsnära lägen av stor vikt, men här är det vägnätet som är mest relevant.

Efterfrågan har varit stark i Wihlborgs regioner, primärt på den skånska sidan av Öresund. Inte minst Malmö har sett en stark tillväxt och har även fortsatt attrahera företagsetableringar som kommer utifrån.

Källor: Örestat, Fastighetsägarna, News Øresund, Malmö Stad, Newsec, Arbetsförmedlingen, Öresundsbron.



Peter Nielsen är ansvarig för Wihlborgs verksamhet i Danmark.



Fastighets- bestånd och transaktioner

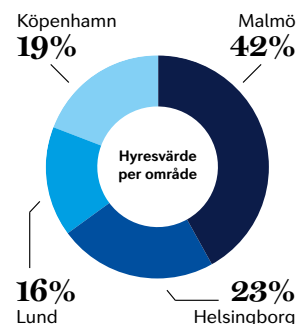
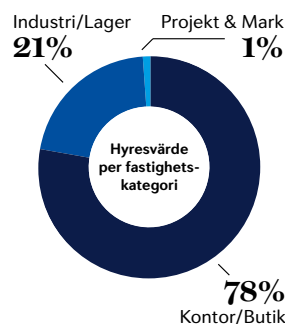
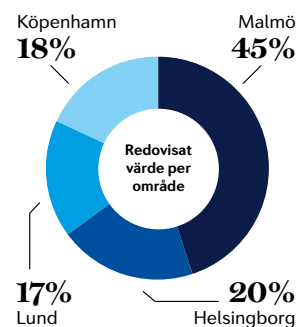
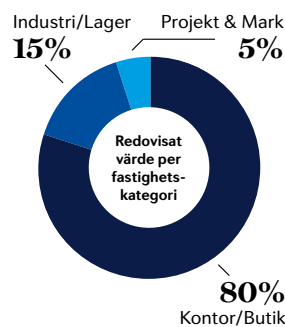
Sedan 2005 har Wihlborgs fastighetsvärde ökat från 7,2 till 38,6 miljarder. Vår strategi är att fortsätta växa och utvecklas genom förvärv och förädling av våra fastigheter. Härigenom ökar våra möjligheter ytterligare att hitta nya lösningar som kan möta behov och krav från såväl befintliga som nya hyresgäster.

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

Fastighetsbestånd

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

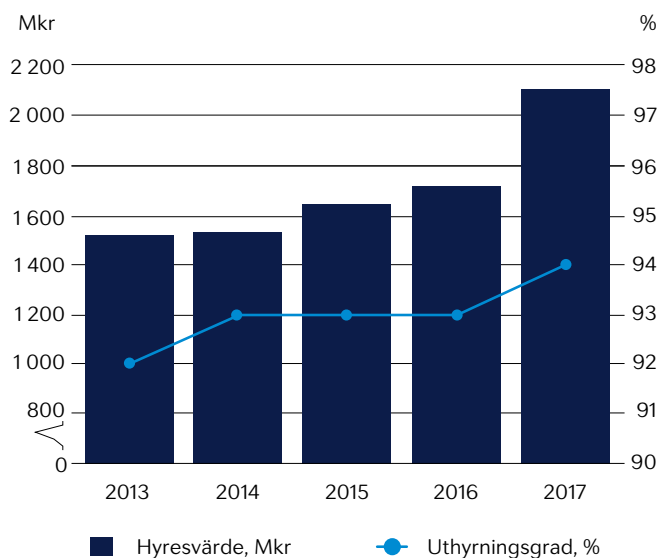
Fastighetsbeståndet omfattade per den 31 december 2017 308 fastigheter, varav tio med tomträtt, med en sammanlagd uthyrbar yta om ca 2 067 000 m². Redovisat värde uppgick till 38 612 Mkr. Totalt hyresvärde är 2 678 Mkr och kontrakterade hyresintäkter på årsbasis 2 485 Mkr. Ekonomisk uthyrningsgrad uppgick till 93 procent.



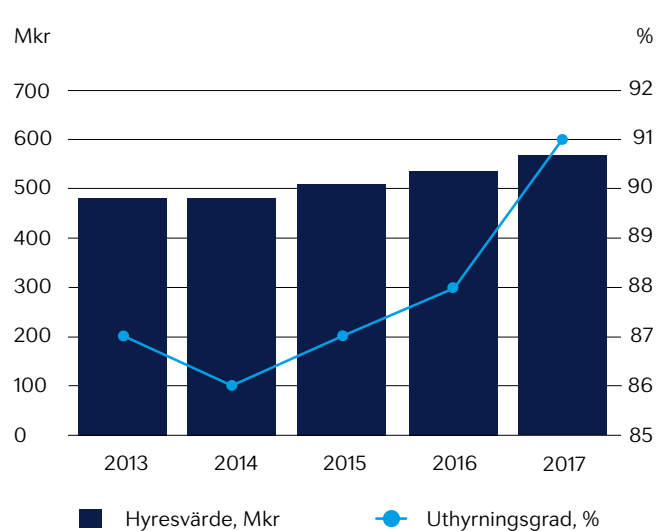
Fördelning per fastighetskategori inom respektive förvaltningsområde

Område/ fastighetskategori	Antal fastigheter	Yta, tusen m ²	Red. värde, Mkr	Hyres- värde, Mkr	Hyres- värde, kr/m ²	Ekonomisk uthyrnings- grad, %	Hyres- intäkter, Mkr	Drifts- överskott inkl. fastighets- admin, Mkr	Över- skotts- grad, %	Drifts- överskott exkl. fastighets- admin, Mkr	Direkt- avkastn. exkl. fastighets- admin, %
MALMÖ											
Kontor/Butik	49	429	14 091	877	2 045	95	832	634	76	658	4,7
Industri/Lager	51	263	2 271	214	814	94	202	154	76	163	7,2
Projekt & Mark	26	36	1 074	21	601	–	5	0	–	2	–
Totalt Malmö	126	728	17 437	1 113	1 529	93	1 039	788	76	823	4,7
HELSINGBORG											
Kontor/Butik	30	177	4 614	318	1 801	94	300	224	75	234	5,1
Industri/Lager	61	370	2 935	305	825	88	270	192	71	208	7,1
Projekt & Mark	11	–	169	0	–	–	0	0	–	0	–
Totalt Helsingborg	102	547	7 718	624	1 141	91	570	417	73	441	5,7
LUND											
Kontor/Butik	21	184	5 916	404	2 193	92	373	279	75	309	5,2
Industri/Lager	4	20	145	15	755	84	13	9	74	10	6,9
Projekt & Mark	2	11	476	0	–	–	–	-1	–	0	–
Totalt Lund	27	215	6 537	419	1 950	92	386	288	75	318	4,9
KÖPENHAMN											
Kontor/Butik	45	524	6 493	492	939	94	460	367	80	389	6,0
Industri/Lager	6	42	354	30	718	99	30	26	87	27	7,5
Projekt & Mark	2	12	72	0	–	–	0	0	–	0	–
Totalt Köpenhamn	53	577	6 920	522	904	94	490	393	80	416	6,0
Totalt Wihlborgs	308	2 067	38 612	2 678	1 296	93	2 485	1 886	76	1 999	5,2
Totalt exklusive Projekt & Mark	267	2 009	36 821	2 656	1 322	93	2 480	1 886	76	1 997	5,4

Utveckling hyresvärde och uthyrningsgrad, Kontor/Butik



Utveckling hyresvärde och uthyrningsgrad, Industri/Lager



Hyresvärde och uthyrningsgrad

Wihlborgs hyresvärde den 1 januari 2018 var 2 678 Mkr. Det bedömda hyresvärdet för de vakanta lokalerna motsvarar 193 Mkr. Uthyrbar yta var 2 009 000 m².

Den ekonomiska uthyrningsgraden för hela fastighetsbeståndet inklusive projektportföljen, uppgick till 93 procent. Geografiskt uppdelat hade Malmö 93, Helsingborg 91, Lund 92 och Köpenhamn 94 procent. Den ekonomiska uthyrningsgraden fördelat per fastighetskategori var för kontor/butik 94 procent och för industri/lager 91 procent.

Hyresintäkter

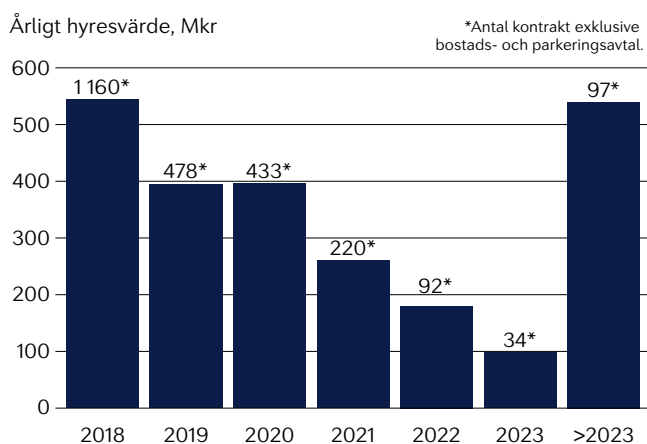
Wihlborgs kontrakterade hyresintäkter den 1 januari 2018 var på årsbasis 2 485 Mkr. Här ingår hyrestillägg för bland annat fastighetsskatt, värme och el som vidaredebiteras hyresgästerna.

Vid samma tidpunkt hade Wihlborgs 2 514 lokalhyresavtal med kontrakterade hyresintäkter om 2 406 Mkr och en genomsnittlig löptid om 3,9 år. Hyresintäkter för parkeringsplatser, mark, bostäder med mera uppgick till 79 Mkr.

Hyresavtal med en löptid om tre år eller längre är normalt föremål för en årlig hyresjustering baserad på förändringar i konsumentprisindex eller en fast procentuell höjning. För Wihlborgs del innebär hyresjusteringarna i befintliga avtal att intäkterna för år 2018 ökar med cirka 1,7 procent.

Hyresintäkterna från Wihlborgs tio största hyresgäster uppgick på årsbasis till 503 Mkr, motsvarande 20 procent av kontrakterade hyresintäkter.

Löptider för Wihlborgs hyreskontrakt per 1 januari 2018



Fastighetskostnader

Wihlborgs fastighetskostnader fördelas på drift, reparation och underhåll, fastighetsskatt, tomträttsavgäld och fastighetsadministration. Kostnadsfördelningen framgår av not 6 på sidan 99.

Wihlborgs organisation har stort fokus på effektiv förvaltning och arbetar tillsammans med hyresgästerna för att sänka drifts-

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

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

Fastighetsskatten 2017 var 1 procent av taxeringsvärdet för lokalhyresfastigheter och 0,5 procent för industrifastigheter. Specialfastigheter som skolor och vårdfastigheter belastas inte med fastighetsskatt. För Wihlborgs svenska fastighetsbestånd uppgick taxeringsvärdet den 31 december 2017 till 11 531 Mkr och för 2017 blev koncernens fastighetsskatt därmed 108 Mkr. Av detta vidaredebiteras 100 Mkr hyresgästerna genom hyrestillägg.

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

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 2017 investerades 1 061 Mkr i om-, till- och nybyggnation. För en utförlig beskrivning av projektverksamheten se sidorna 50–55.



Munkeengen 4-32 i Hillerød var en av de fastigheter Wihlborgs förvärvade under 2017.

Förvärv och försäljningar

2017 var ett starkt transaktionsår, så även för Wihlborgs del. Under året nettoförvärvade Wihlborgs fastigheter för 2 769 Mkr. Ett strategiskt viktigt förvärv av 15 fastigheter i Köpenhamnsområdet, omfattande 165 000 m² uthyrningsbar yta, gjordes under det tredje kvartalet till en köpeskilling om 1,8 miljarder DKK. Säljare var Danica, ett av Danmarks största pensionsbolag. Hyresintäkterna uppgick till 130 miljoner DKK med 9 procents vakans och den initiala direktavkastningen uppgick till 6 procent. Senare i samma kvartal gjorde Wihlborgs ett kompletteringsköp av Danica avseende en kontorsfastighet i Allerød. Vid utgången av 2017 ägde Wihlborgs hela 580 000 m² i Köpenhamnsområdet.

Hyllie är en av Malmös starkaste kontorsmarknader och under

2017 förvärvade Wihlborgs mark av Malmö stad för uppförandet av projekt Dungen där vi bygger kontorslokaler till bland annat Tullverket och Ferrero. Under första kvartalet förvärvades även ett av Sundprojekt framarbetat projekt, Origo, omfattande möjlighet att bygga 6 800 m² kontor. I Malmö förvärvades även två industri-/lagerfastigheter i Fosie, omfattande ca 10 800 m².

I centrala Helsingborg förvärvade Wihlborgs fastigheten Kalifornien 11 av Helsingborgs Byggmästares Bostad AB. Fastigheten ligger strax intill Knutpunkten och kompletterar Wihlborgs bestånd i området. Fastigheten omfattar ca 6 500 m² uthyrningsbar yta. I Helsingborg förstärkte Wihlborgs även sin närvaro på Långeberga genom förvärvet av Ackumulatorn 17, en industri-/lagerfastighet omfattande ca 4 200 m².

Förteckning över fastighetsförvärv och -försäljningar

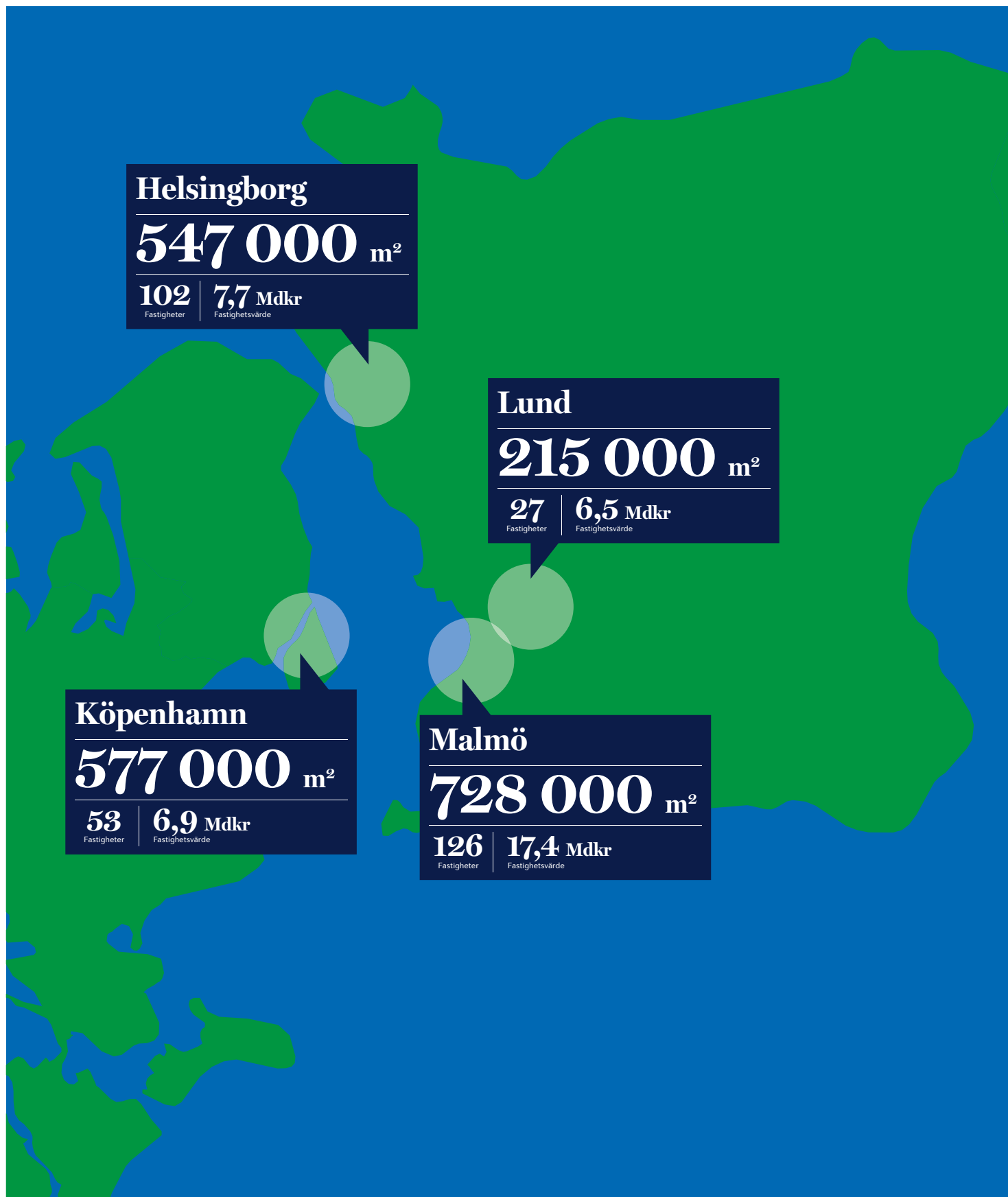
Förvärv

Kvartal	Fastighet	Kommun	Förvaltningsområde	Kategori	Uthyrbar yta, m ²	Pris, Mkr	Driftsöverskott 2017, Mkr ¹
1	Ackumulatorn 17	Helsingborg	Berga	Industri/Lager	4 214		
1	Benkammen 16	Malmö	Fosie	Industri/Lager	6 260		
1	Bure 2	Malmö	Centrum	Projekt & Mark	–		
1	Gimle 1	Malmö	Centrum	Projekt & Mark	–		
3	Sortemosevej 2	Allerød	Köpenhamn	Kontor/Butik	9 257		
3	Borupvang 2/ Lautrupcentret	Ballerup	Köpenhamn	Kontor/Butik	20 872		
3	Lautruphøj 8-10	Ballerup	Köpenhamn	Kontor/Butik	15 542		
3	Lautrupvang 2	Ballerup	Köpenhamn	Kontor/Butik	12 705		
3	Lejrvej 15-19	Furesø	Köpenhamn	Kontor/Butik	8 889		
3	Bymosevej 4	Gribskov	Köpenhamn	Kontor/Butik	3 972		
3	Knapholm 7	Herlev	Köpenhamn	Kontor/Butik	5 411		
3	Lyskær 9	Herlev	Köpenhamn	Kontor/Butik	5 528		
3	Munkeengen 4-32	Hillerød	Köpenhamn	Kontor/Butik	16 193		
3	Husby Alle 8	Høje-Taastrup	Köpenhamn	Kontor/Butik	2 443		
3	Oldenburg Alle 1-5	Høje-Taastrup	Köpenhamn	Kontor/Butik	14 686		
3	Slotsmarken 10-18	Hørsholm	Köpenhamn	Kontor/Butik	26 986		
3	Digevej 114	København	Köpenhamn	Kontor/Butik	7 389		
3	Ny Østergade 7-11	Roskilde	Köpenhamn	Kontor/Butik	15 750		
3	Kongevejen 400	Rudersdal	Köpenhamn	Kontor/Butik	4 617		
3	Røjelskær 11-15	Rudersdal	Köpenhamn	Kontor/Butik	4 350		
4	Kalifornien 11	Helsingborg	Helsingborg	Kontor/Butik	6 416		
4	Olsgård 7	Malmö	Malmö	Industri/Lager	4 475		
Förvärv totalt 2017					195 955	2 780	61

Försäljning

1	Gängtappen 1, del av	Malmö	Dockan	Projekt & Mark	–		–
Försäljningar totalt 2017					–	11	–

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





Malmö

Fastigheter: 126 st | Värde: 17 400 Mkr
Uthyrningsbar yta: 728 000 m²

På kurs mot framtiden

Malmö har vind i seglen och siktet inställt mot horisonten. Resultaten av de senaste decenniernas målmedvetna investeringar i att bygga en attraktiv stad växer fram dag för dag. Med sitt strategiska läge är Malmö idag Sydsveriges hetaste tillväxtregion inom näringsliv, högre utbildning och för boende.

Långsiktighet och framtidstro är två kännetecken för Malmös satsningar. Detta har visat sig i såväl tunga investeringar i infrastruktur såsom Öresundsbron och Citytunneln, som i de stora stadsutvecklingsprojekten i Västra Hamnen, Hyllie och Nyhamnen. Attraktiva lägen med hög tillgänglighet är i sig en katalysator för utvecklingen. Många företag uppskattar Malmö för just dessa två egenskaper, och staden har de senaste åren sett en ökad etablering av huvudkontor.

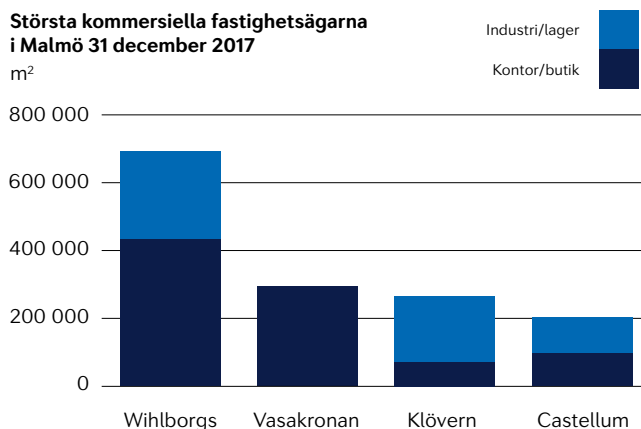
Tillgången till kvalificerad arbetskraft är ytterligare en framgångsfaktor. Malmö högskola blev den 1 januari 2018 Malmö universitet. Med sina 24 000 studenter är Malmö universitet landets nionde största lärosäte. Statistik visar att nytexaminerade föredrar att bosätta sig i en storstadsregion, vilket gör att näringslivet kan dra nytta av den kompetens som samlas i och kring Malmö.

Expansivt marknadsläge

Efterfrågan på moderna och effektiva kontor i bra lägen är fortsatt stark i Malmö. Det goda marknadsläget beror bland annat

på en tjänstesektor i tillväxt, stimulerad av den starka urbaniseringstrenden. Denna stärks av flera goda lägen som erbjuder spårbinden arbetspendling, det vill säga Universitetsholmen/Dockan, Nyhamnen och Hyllie. Närheten till Copenhagen Airport är positiv – när den påbörjade utbyggnaden av flygplatsen är klar beräknas kapaciteten ha ökat från 29 till 40 miljoner passagerare per år.

Största kommersiella fastighetsägarna i Malmö 31 december 2017



Wihlborgs störst i Malmö

Wihlborgs är den största kommersiella fastighetsägaren i Malmö med ca 730 000 m² i beståndet. Fastighetsvärdet för Wihlborgs bestånd i Malmö uppgår till 17 437 Mkr. Nettouthyrningen i Malmö uppgick under 2017 till 76 Mkr, vilket lägger grunden till ökad intjäning i framtiden. I innerstaden har vi noterat ett ökat intresse för vårt fastighetsbestånd. Den ekonomiska uthyrningsgraden för kontor/butik har under året stigit från 92 till 95 procent. Även efterfrågan för industri/lager är förhållandevis hög, vilket medfört att uthyrningsgraden har stigit från 89 till 94 procent.

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

Nya förvaltningsområden

Under året har Wihlborgs skapat en ny organisation i Malmö med fyra förvaltningsområden. En ny regionledning planerar och följer upp verksamheten inom förvaltningen. I den nya organisationen har Wihlborgs delat upp fastighetsbeståndet i Malmö i fyra områden; Dockan, City Norr, City Söder samt Malmö Yttre.

Dockan

Fastigheter: 19 st | Värde: 6 600 Mkr
Uthyrningsbar yta: 161 000 m²

Dockan är historisk mark i Malmö. Detta är platsen där Kockums varv etablerade sig i början av 1900-talet och under de kommande decennierna utvecklades till ett av världens största skeppsvarv. Idag är området en modern och attraktiv stadsdel vid havet, som blandar kontor och butiker med bostäder och restauranger, fortfarande med en tydlig prägel av sin marina historia. När området började utvecklas runt millennieskiftet bildade Wihlborgs, JM och Peab det gemensamma exploateringsbolaget Dockan Exploatering AB, som då förvärvade markområdet på Dockan. Wihlborgs har sedan dess ansvarat för utvecklingen av det kommersiella beståndet på Dockan, idag Wihlborgs största utvecklingsområde.

Under 2017 har Wihlborgs färdigställt ett nytt parkeringshus i åtta våningsplan. Parkeringshuset Ubåten är ett vackert hus med spännande arkitektur där fasaden skiftar i tonerna champagne och brons. Byggnaden är belägen intill Ubåtshallen i Dockan och har cirka 410 bilplatser, varav 12 platser för laddning av elbilar med hållbar energi från solceller på parkeringshusets tak.

Wihlborgs fortsätter att utveckla Gängtappen, Kockums tidigare huvudkontor. Gängtappen är en byggnad med en tidlös arkitektur som känns lika aktuell idag som när huset invigdes på 1950-talet. Med sina 65 meter och 15 våningar var det då Sveriges högsta kontorsbyggnad. Nya hyresgäster som flyttat in under året är kommunikationsbyrån FEW Agency, samt Additude som verkar inom IT och tekniksektorn. I början av 2018 flyttade Bombay Works in, och våren 2018 flyttar även Wihlborgs huvudkontor hit.

Tyréns är ett ledande konsultföretag inom samhällsbyggnad, med kontor i fastigheten Kranen 9 i Dockan. Hyresgästen växer och behöver större lokaler, vilket har föranlett en tillbyggnad av fastigheten med ytterligare 2 200 m², varav 1 500 m² till Tyréns, till totalt 5 500 m². Inflyttning är planerad till november 2018 och då startar även en ombyggnad och renovering av de befintliga lokalerna.

City Norr

Fastigheter: 15 st | Värde: 4 500 Mkr
Uthyrningsbar yta: 129 000 m²

Förvaltningsområdet City Norr omfattar Nyhamnen och området runt Malmö C, samt innerstaden mellan Malmö Central och Södertull.

Nyhamnen är Malmös nästa stora utvecklingsområde. Under året har Wihlborgs färdigställt nybyggnationen i kvarteret Sirius. Samtliga kontorsytor i huset är uthyrda till bland andra Svenskt Näringsliv, Tele2, advokatfirman LA Partners och JM.

Efter att LRF Media lämnat sina lokaler om 1 900 m² på de två översta våningarna i Magasinet (Hamnen 22:188), aviserade ArjoHuntleigh och Jayway, som båda var hyresgäster i huset, att de behövde större lokaler. Genom omflyttningar i huset kunde båda företagens behov tillgodoses och parallellt frigjordes 545 m² där medicinteknikbolaget Getinge kunde flytta in i januari 2018. Fastigheten är nu fullt uthyrd, ett resultat av nära samarbete och kontinuerlig dialog mellan Wihlborgs och hyresgästerna.

Baltzar City (Sankt Jörgen 21) är en modern fastighet på Malmös mest centrala läge. Här har ett antal nya hyresgäster flyttat in under året, däribland CDON, Foyens advokatfirma, Twilio, Espresso House och Resurs Bank.

På Norra Vallgatan 100 har 2 900 m² i Fisken 18 byggts om och anpassats till Totalförsvarets Rekryteringsmyndighet, som etablerar en prövningsenhet i Malmö. Myndigheten flyttade in i början av 2018.

I början av 2017 flyttade VA Syd huvudkontoret till Scandinavian Center i Väktaren 3 på Bagers plats. De nya lokalerna om cirka 4 000 m² är nyrenoverade och anpassade efter hyresgästens verksamhet.

City Söder

Fastigheter: 12 st | Värde: 3 200 Mkr
Uthyrningsbar yta: 112 000 m²

City Söder omfattar Malmös innerstad mellan Södertull och Triangeln, Medeon vars fokus är kunskapsintensiva företag inom life science samt utvecklingsområdet Hyllie.

Under året har Wihlborgs och Malmö stad tecknat ett tioårigt hyreskontrakt om 5 400 m² i fastigheten Karin 14 på Kungsgatan. Länsstyrelsen flyttade ut den 30 september och därefter har lokalerna på kort tid renoverats för att möjliggöra inflyttning för Malmö stad redan den 1 december. Utöver detta tecknade Malmö stad senare under året avtal för återstående kontorsytor om 1 850 m², vilket innebär att fastigheten är fullt uthyrd.

I kontorshuset Dungen (Gimle 1) som byggs i Hyllie har Wihlborgs tecknat hyresavtal om 900 m² med konfektyrföretaget Ferrero Scandinavia. Dungen omfattar ca 9 000 m², varav Tullverket sedan tidigare tecknat avtal om 6 300 m².

Emmaus Björkå öppnade under året en stor second hand-butik om 1 450 m² i fastigheten Elefanten 40 på Södra Förstads-gatan 14. Detta innebär ett tillskott till cityhandeln, med en butik som bidrar till återbruk och har fokus på en cirkulär affärsmodell.

Wihlborgs har under året förvärvat fastigheten Bure 2 i Hyllie av Sundprojekt. Här ska 6 800 m² kontorslokaler vara inflyttningssklara i projektet Origo under 2019. I och med förvärvet kan Wihlborgs erbjuda ytterligare moderna lokaler på attraktivt och kommunikationsnära läge i Hyllie.

Malmö Yttre

Fastigheter: 80 st | Värde: 3 100 Mkr
Uthyrningsbar yta: 325 000 m²

Malmö Yttre omfattar samtliga industri- och lagerfastigheter med goda kommunikationer längs Malmöns ringleder och närförorter.

Under året har Wihlborgs tecknat hyresavtal med medicintechnikföretaget Mediplast om 11 500 m² i Bronsåldern 2 i Fosie. Mediplast flyttar både centrallager och huvudkontor till fastigheten som byggts om för att passa deras verksamhet.

MAN Truck & Bus har tecknat ett tjugoförårigt hyresavtal om 2 300 m² på Stora Bernstorp i Burlövs kommun. Här bygger Wihlborgs ett nytt servicecenter för lastbilar och bussar med tillhörande kontorsytor, på ett utmärkt läge intill de stora Europavägarna.

I och med förvärvet av fastigheten Olsgård 7 i Fosie förstärker Wihlborgs sin position i området. Fastigheten förvärvades av Malmö Tidningstryck AB:s konkursbo och omfattar 14 000 m² tomtyta, samt en lager- och kontorsbyggnad om 4 500 m². I samband med förvärvet tecknades ett hyresavtal med Sydsvenska Dagbladets AB.

Fokus 2018

Under 2017 har Wihlborgs genomfört medarbetarundersökningen Great Place To Work. Resultatet i region Malmö gav en ökning av förtroendeindex med 10 procentenheter till 88 procent. Under nästa år kommer Wihlborgs att fortsätta fokusera på ledarskapet, tydliggöra mål och förväntningar och stärka en kultur som bygger på öppenhet och feedback. Mer om detta i avsnittet Attraktiv arbetsgivare på sidan 66–67.

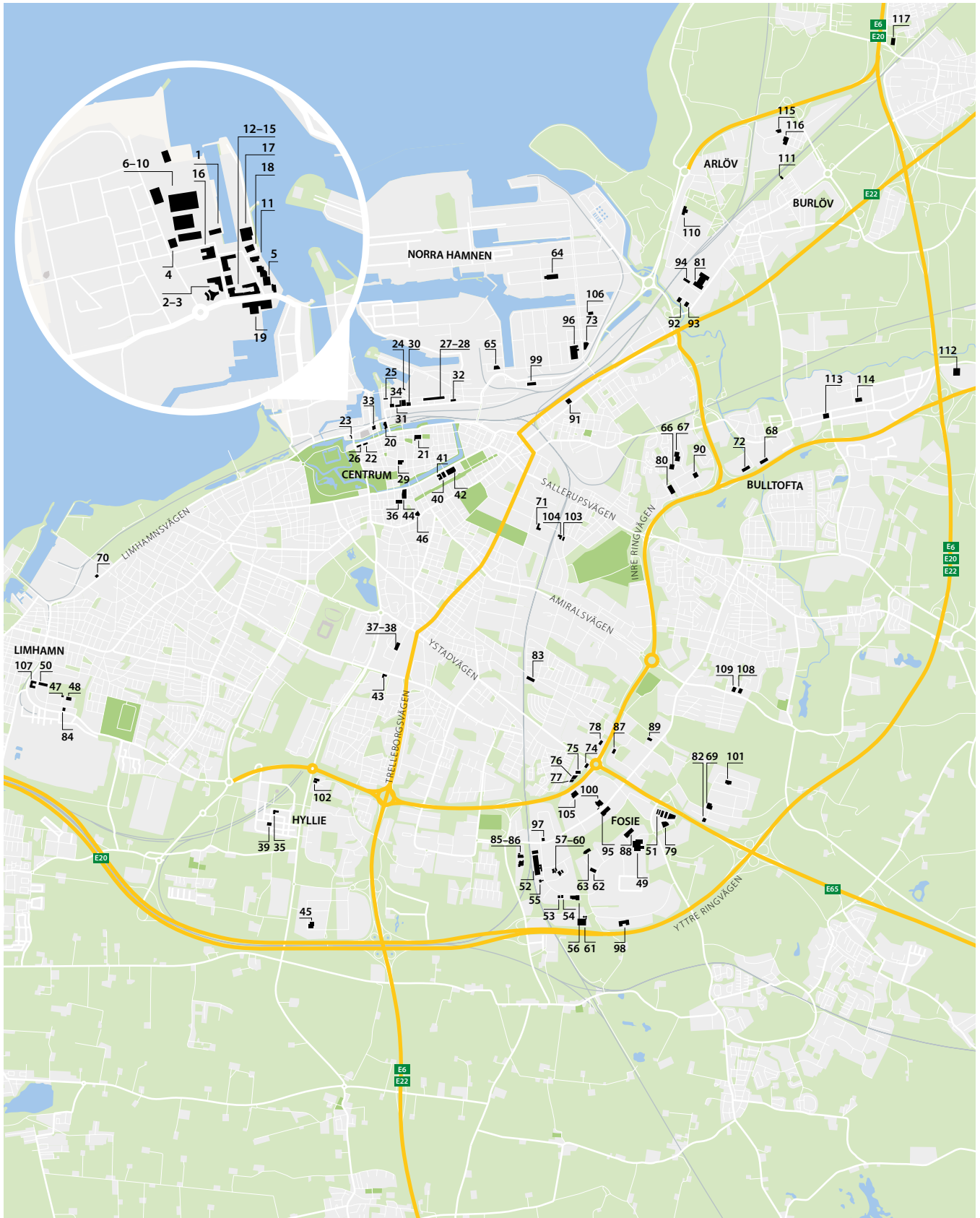
En viktig del i att bygga goda kundrelationer är alla de ögonblick i vardagen när Wihlborgs medarbetare möter våra kunder. Genom att visa engagemang och en hög servicegrad skapar vi förutsättningar för långsiktiga hyresförhållanden. Under senare delen av hösten har Wihlborgs arbetat fram kundvårdsplaner för nästa år. Målet är att även framöver genomföra regelbundna möten med alla hyresgäster och att samordna våra kundevent.

Wihlborgs kommer fortsatt att ta en aktiv del i utvecklingsarbetet kring Nyhamnen, vilket kommer att pågå under många år framöver. Vi kommer också att fördjupa vår satsning på Hyllie, som är ett attraktivt område med hög tillgänglighet.



I Gängtappen i Malmö har Wihlborgs skapat moderna kontor för framtidens företag sedan Saab Kockums flyttat till en annan fastighet i Dockan. Gängtappen byggdes 1958 till Kockums.

Malmö



Malmö Dockan

Nr	Fastighetsbeteckning	Adress	Kommun	Typ av fastighet	Taxv. Mkr	Tomt-rätt	Kontor m ²	Butiker m ²	Industri/lager, m ²	Utbildn/vård, m ²	Övrigt m ²	Totalt m ²
1	Dockporten 1	Dockgatan 1	Malmö	Kontor/Butik	107		4 120	450	0	0	0	4 570
2	Gängtappen 1	Stora Varvsg 11/Lovartsg 14	Malmö	Kontor/Butik	351		13 173	660	531	0	0	14 364
3	Gängtappen 2	Hallenb. g 4-12/Lovartsg 2-8	Malmö	Kontor/Butik	227		9 165	680	19	0	0	9 864
4	Hordaland 1	Östra Varvsg 7 B/Fartygsg 1-3	Malmö	Kontor/Butik			0	117	0	0	0	117
5	Kranen 1	St Varvsg 1/Isbergs gata 1-13	Malmö	Kontor/Butik	164		8 269	534	0	698	0	9 501
6	Kranen 2	Östra Varvsgatan 11	Malmö	Projekt & Mark			0	650	685	15 987	0	17 322
7	Kranen 4	Östra Varvsgatan 23	Malmö	Kontor/Butik	45		3 988	0	25	0	170	4 182
8	Kranen 6	Östra Varvsgatan 13	Malmö	Kontor/Butik			0	0	5 484	2 830	3 050	11 364
9	Kranen 7	Östra Varvsgatan 15	Malmö	Projekt & Mark	2		650	0	3 449	0	0	4 099
10	Kranen 8	Ö Varvsgatan 9/Dockg 2	Malmö	Kontor/Butik	267		15 070	375	10	0	0	15 455
11	Kranen 9	Isbergs gata 15	Malmö	Kontor/Butik	70		3 710	0	0	0	0	3 710
12	Skrovet 3	Dockpl 10/Hallenb g 9-19	Malmö	Kontor/Butik	210		8 694	1 605	21	0	0	10 320
13	Skrovet 4	Hallenborgs gata 7	Malmö	Kontor/Butik	45		0	0	0	0	0	0
14	Skrovet 5	Hallenborgs g 1-5/ St Varvsg 9	Malmö	Kontor/Butik	187		7 422	1 243	0	0	0	8 664
15	Skrovet 6	St Varvsg 3-7/Isbergs gata 2	Malmö	Kontor/Butik	253		12 147	284	0	0	0	12 431
16	Skåneland 1	L Varvsg/Läg/Dockpl 22-26	Malmö	Kontor/Butik	221		11 206	325	0	0	0	11 531
17	Torrdockan 6	Dockplatsen 1	Malmö	Kontor/Butik	204		10 674	451	0	0	1	11 126
18	Torrdockan 7	Isbergs gata 2-6	Malmö	Projekt & Mark	39		0	0	0	0	0	0
19	Ubåten 2	St Varvsg 2-6/Gamla Dockan 1	Malmö	Kontor/Butik	161		12 172	369	0	0	0	12 541
Malmö Dockan totalt					2 553		120 459	7 743	10 224	19 515	3 221	161 161

Malmö City Norr

Nr	Fastighetsbeteckning	Adress	Kommun	Typ av fastighet	Taxv. Mkr	Tomt-rätt	Kontor m ²	Butiker m ²	Industri/lager, m ²	Utbildn/vård, m ²	Övrigt m ²	Totalt m ²
20	Börshuset 1	Skeppsbron 2	Malmö	Kontor/Butik	117		4 349	934	36	0	0	5 319
21	Erik Menved 37	M Nilsg/Kattsundsg/Österg	Malmö	Kontor/Butik	335		17 270	3 203	2 102	0	740	23 315
22	Fisken 18	N Vallg/Västerg/L Bruks	Malmö	Kontor/Butik	130		5 129	0	119	1 508	0	6 756
23	Flundran 1	Gibraltarg 2/Hovrättstorget 5	Malmö	Kontor/Butik			0	0	0	2 451	0	2 451
24	Hamnen 22:188	Hans Michelsensgatan 8-10	Malmö	Kontor/Butik	107		6 716	700	1 151	0	0	8 567
25	Kolga 4	Jörgen Kocksg 4/Stormg 12	Malmö	Kontor/Butik	47		2 266	0	19	0	0	2 285
26	Neptun 6	Västerg/Slottsg/N Vallg	Malmö	Kontor/Butik	76		3 391	0	293	1 486	0	5 170
27	Polstjärnan 1	Jupiterg/J Kocksg/Marsg	Malmö	Projekt & Mark								0
28	Polstjärnan 2	Jupiterg/J Kocksg/Marsg	Malmö	Projekt & Mark	27		0	0	11 055	0	0	11 055
29	Sankt Jörgen 21	Söderg/Baltzarg/Kalendeg	Malmö	Kontor/Butik	314		7 821	3 449	61	0	0	11 331
30	Sirius 3	Carlsg/Navigationsg/	Malmö	Kontor/Butik	161		6 828	325	20	0	0	7 173
31	Slagthuset 1	Carlsg/Utställng/J Kocksg	Malmö	Kontor/Butik	309		6 665	8 225	30	1 267	10 275	26 462
32	Söderhavet 4	Carlsg 54/Elbeg/Donaug	Malmö	Kontor/Butik	11		0	2 940	0	0	0	2 940
33	Väktaren 3	Hjälmareg/Nordenskiöldsg	Malmö	Kontor/Butik	166		8 305	0	30	0	0	8 335
34	Östersjön 1	Carlsgatan 6-8,Stormgatan 5	Malmö	Kontor/Butik	162		7 956	0	80	0	0	8 036
Malmö City Norr totalt					1 963		76 696	19 776	14 996	6 712	11 015	129 195

Malmö City Söder

Nr	Fastighetsbeteckning	Adress	Kommun	Typ av fastighet	Taxv. Mkr	Tomt-rätt	Kontor m ²	Butiker m ²	Industri/lager, m ²	Utbildn/vård, m ²	Övrigt m ²	Totalt m ²
35	Bure 2	Bures g 7-13/Friggs gr 2	Malmö	Projekt & Mark	31							0
36	Elefanten 40	Storg 20/S Förstadsg 12-14	Malmö	Kontor/Butik	247		12 111	2 742	8	0	0	14 861
37	Forskaren 1	PA Hanssons v/Cronquist g	Malmö	Kontor/Butik	183		12 852	225	841	0	0	13 918
38	Forskaren 4	PA Hanssons väg 35	Malmö	Kontor/Butik			2 730	0	0	0	0	2 730
39	Gimle 1	Hyllie Allé/Nannas g	Malmö	Projekt & Mark								0
40	Karin 13	Fänriksg 2/Drottningg 18	Malmö	Kontor/Butik	77		6 171	0	749	0	181	7 101
41	Karin 14	Kungsg/Brandmästareg	Malmö	Kontor/Butik	75		7 219	0	1 781	0	0	9 000
42	Nora 11	Kungsg/Drottningg/Hjalmar G	Malmö	Kontor/Butik	231		27 201	0	1 411	0	0	28 612
43	Ritaren 1	Stadiongatan/Ingenjörsg	Malmö	Kontor/Butik	16T		3 088	0	0	0	0	3 088
44	Sparven 15	V Kanal/ Storg/Drottningg	Malmö	Kontor/Butik	85		7 588	0	5 937	7 014	0	20 539
45	Urnes 3	Långhusgatan 4	Malmö	Kontor/Butik	39		4 600	0	0	0	0	4 600
46	Uven 9	Diskontogången/Lugna g	Malmö	Kontor/Butik	78		7 590	0	0	0	0	7 590
Malmö City Söder totalt					1 062		91 150	2 967	10 727	7 014	181	112 039

Malmö Yttre

Nr Fastighets- beteckning	Adress	Kommun	Typ av fastighet	Taxv. Mkr	Tomt- rätt	Kontor m ²	Butiker m ²	Industri/ lager, m ²	Utbildn/ vård, m ²	Övrigt m ²	Totalt m ²
47 Balken 7	Schaktugnsgratan 5	Malmö	Industri/Lager	8		618	0	1 202	0	0	1 820
48 Balken 10	Ringugnsgratan 3	Malmö	Industri/Lager	21		0	0	3 725	0	0	3 725
49 Benkammen 16	Kantyxegatan 14	Malmö	Industri/Lager	33		0	0	6 260	0	0	6 260
50 Blocket 1	Limhammsg Allé 3-37/ Krossv.g.12	Malmö	Industri/Lager	38		2 926	0	2 990	179	721	6 816
51 Boplatsen 3	Boplatsgatan 4-8	Malmö	Kontor/Butik	126		21 917	660	2 218	0	0	24 795
52 Bronsdolken 3	Stenyxegatan 13-15	Malmö	Industri/Lager	53		0	4 242	7 332	0	0	11 574
53 Bronsdolken 10	Stenyxegatan 27	Malmö	Industri/Lager	5		0	0	1 271	0	0	1 271
54 Bronsdolken 11	Stenyxegatan 29	Malmö	Industri/Lager	5		432	0	521	0	0	953
55 Bronsdolken 18	Stenyxegatan 17	Malmö	Industri/Lager	8		0	0	1 311	0	0	1 311
56 Bronsdolken 25	Stenyxegatan 33-35	Malmö	Kontor/Butik	38		480	6 872	2 881	0	0	10 233
57 Bronsspannen 5	Trehögsgatan 7	Malmö	Industri/Lager	3		0	0	735	0	0	735
58 Bronsspannen 8	Flintyxegatan 3	Malmö	Industri/Lager	6		0	0	1 067	0	0	1 067
59 Bronsspannen 9	Flintyxegatan 5	Malmö	Industri/Lager	9		0	0	2 069	0	0	2 069
60 Bronsspannen 13	Trehögsgatan 3	Malmö	Industri/Lager	7		0	0	1 765	0	0	1 765
61 Bronsåldern 2	Bronsåldersgatan 2	Malmö	Industri/Lager	57		2 435	0	9 952	0	0	12 387
62 Dubbelknappen 15	Kantyxegatan 23	Malmö	Kontor/Butik	12		1 549	0	78	0	0	1 627
63 Dubbelknappen 23	Risyxegatan 3	Malmö	Industri/Lager	26		0	0	4 027	0	0	4 027
64 Fingrundet 4	Blidögatan 24/Bjurögatan 25	Malmö	Industri/Lager	17		1 647	0	1 974	0	0	3 621
65 Flintan 3 (Malmö)	Borrgatan 4/Lodgatan 3	Malmö	Projekt & Mark	9		0	0	3 277	0	0	3 277
66 Flygledaren 9	Höjdrodergatan 16 & 24a	Malmö	Industri/Lager	24		0	0	5 573	0	0	5 573
67 Flygvärdinnan 5	Höjdrodergatan 28	Malmö	Industri/Lager	24		5 230	0	0	0	0	5 230
68 Fältsippan 11	Källvattengatan 6	Malmö	Projekt & Mark	6		0	0	0	0	0	0
69 Förbygeln 1	Ridspögatan 1/Skrittgatan 1	Malmö	Industri/Lager	21		0	0	5 146	0	0	5 146
70 Gjuteriet 22	Limhamnsvägen 109	Malmö	Projekt & Mark	13		0	0	0	0	0	0
71 Grytan 3	Industrigatan 21	Malmö	Industri/Lager	10		1 263	0	1 100	0	0	2 363
72 Gulsippan 4	Källvattengatan 9	Malmö	Industri/Lager	16		735	0	2 662	0	0	3 397
73 Hanö 1	Hanögatan 2	Malmö	Industri/Lager	20		814	270	3 936	0	0	5 020
74 Hindbygården 7	Ö Hindbyvägen 70-72	Malmö	Projekt & Mark	2		0	0	0	0	0	0
75 Hindbygården 8	Ö Hindbyvägen 74	Malmö	Kontor/Butik	5		1 630	0	0	0	0	1 630
76 Hindbygården 9	Ö Hindbyvägen	Malmö	Projekt & Mark	2							0
77 Hindbygården 10	Ö Hindbyvägen	Malmö	Projekt & Mark	1							0
78 Hundlokan 10	Cypressvägen 21-23	Malmö	Industri/Lager	33		0	0	5 985	0	0	5 985
79 Hällristningen 5	Boplatsgatan 5	Malmö	Projekt & Mark	3							0
80 Höjdmätaren 1	Flygledaregatan 5	Malmö	Industri/Lager	10		985	0	887	0	0	1 872
81 Kirseberg 31:53	Strömg 3-5a /Lundav 146	Malmö	Industri/Lager	155		1 556	300	23 042	0	0	24 898
82 Löplinan 7	Sporregatan 13	Malmö	Industri/Lager	8		0	0	2 489	0	0	2 489
83 Mandelblomman 5	Lönnngatan 75	Malmö	Industri/Lager	7		640	0	1 995	0	0	2 635
84 Muren 5	Ringugnsgratan 8	Malmö	Industri/Lager	7		0	0	1 593	0	0	1 593
85 Olsgård 7	Olsgårdsgatan 5	Malmö	Industri/Lager	31				4 475			4 475
86 Olsgård 8	Olsgårdsgatan 3	Malmö	Industri/Lager	26		0	0	3 714	0	0	3 714
87 Revolversvarven 11	Jägershillgatan 20	Malmö	Kontor/Butik	8T		0	1 650	0	0	0	1 650
88 Ringspännat 3	Kantyxegatan 3	Malmö	Industri/Lager	14		387	0	3 420	0	0	3 807
89 Rosengård 130:403	Agnesfridsvägen 113 B	Malmö	Kontor/Butik	55		7 801	415	0	0	0	8 216
90 Skevrodret 2	Kabingatan 7	Malmö	Industri/Lager	6		0	0	1 830	0	0	1 830
91 Skjutsstallslyckan 11	Lundav 60/Rosendalsv 9	Malmö	Industri/Lager	9		0	692	3 073	0	0	3 765
92 Spillepengshagen 1	Ågatan 8	Malmö	Industri/Lager	7		115	0	1 915	0	0	2 030
93 Spillepengshagen 3	Lundavägen 140/Ågatan 4	Malmö	Kontor/Butik	15T		2 607	1 916	28	0	0	4 551
94 Spillepengsmarken 8	Strömgatan 11	Malmö	Kontor/Butik	17		2 414	0	610	0	0	3 024
95 Spännbucklan 9	Agnesfridsv 182/Skivyxeg 7	Malmö	Industri/Lager	35		0	0	6 800	0	0	6 800
96 Stenshuvud 3	Hanög 4-10/Borrg/Brännög	Malmö	Industri/Lager	68		1 213	0	16 189	0	0	17 402
97 Stenyxan 20	Stenyxegatan 16	Malmö	Kontor/Butik	7		1 415	0	175	0	0	1 590
98 Stenåldern 7	Stenåldersgatan	Malmö	Industri/Lager	4		0	0	9 713	0	0	9 713
99 Stocken 2	Västkustvägen 17	Malmö	Industri/Lager	32		0	0	4 390	0	0	4 390
100 Stridsyxan 4	Agnesfridsvägen 179	Malmö	Industri/Lager	26		555	87	7 880	0	0	8 522
101 Stångbettet 15	Ridbanegatan 6	Malmö	Industri/Lager	20		0	0	3 943	0	0	3 943
102 Sufflören 3	Axel Danielssons väg 259	Malmö	Industri/Lager	3		828	0	1 470	0	0	2 298
103 Syret 12	Scheeleg 19-21/Industrig 33	Malmö	Industri/Lager	7T		0	0	1 803	0	0	1 803
104 Syret 13	Industrigatan 31-33	Malmö	Industri/Lager	8		0	0	1 585	0	0	1 585
105 Trindyxan 3	Bronsyxegatan 9	Malmö	Industri/Lager	34		576	0	6 928	0	0	7 504
106 Utgrunden 8	Sturkögatan 8-10	Malmö	Industri/Lager	25T		0	0	10 084	0	0	10 084
107 Valvet 1	Krossverksgratan 5 A-M	Malmö	Industri/Lager	16		2 810	0	645	0	0	3 455
108 Vårbuketten 2	Husievägen 19	Malmö	Industri/Lager	15		0	0	2 837	0	0	2 837
109 Vårbuketten 4	Husievägen 17	Malmö	Projekt & Mark	4		0	0	0	0	0	0
110 Arlöv 17:4	Arlövsv 23/Västkustv	Burlöv	Industri/Lager	14T		212	0	4 024	0	0	4 236

fortsättning på nästa sida

Malmö Yttre fortsättning

Nr Fastighetsbeteckning	Adress	Kommun	Typ av fastighet	Taxv. Mkr	Tomträtt	Kontor m ²	Butiker m ²	Industri/lager, m ²	Utbildn/vård, m ²	Övrigt m ²	Totalt m ²
111 Arlov 19:133	Hantverkaregatan 18	Burlöv	Kontor/Butik	11		1 662	0	0	0	0	1 662
112 Sunnanå 12:27	Mor Marnas v 6-10/Starrv 100	Burlöv	Industri/Lager	74		0	0	14 525	0	0	14 525
113 Sunnanå 12:53	Vattenverksv/Toftanäsv	Burlöv	Projekt & Mark								0
114 Sunnanå 12:54	Staffanstorpsvägen	Burlöv	Projekt & Mark								0
115 Tågarp 16:19	Hammarvägen 3	Burlöv	Industri/Lager	11		0	0	4 316	0	0	4 316
116 Tågarp 16:42	Företagsv 30/Hammarv 2	Burlöv	Industri/Lager	27		976	0	8 235	0	0	9 211
117 Åkarp 1:69	Tegelv 4	Burlöv	Industri/Lager			0	0	5 277	0	0	5 277
118 Borgeby 15:14 mfl	Norra Västkustv	Lomma	Projekt & Mark	5		0	0	0	0	0	0
Malmö Yttre totalt				1 480		68 428	17 104	238 947	179	721	325 379
Malmö totalt				7 059		356 732	47 590	274 893	33 420	15 138	727 773



Kranen 9 i Dockan byggdes 2001 och fick Malmö Stadsbyggnadspris 2002. Nu bygger vi till fastigheten när hyresgästen Tyréns växer och behöver större lokaler.



Lund

Fastigheter: 27 st | Värde: 6 500 Mkr
Uthyrningsbar yta: 215 000 m²

En evigt ung tusenåring

Lund är den tusenåriga staden med en förmåga att ständigt förnyas. Redan år 1666 etablerades Lunds universitet, vilket gör detta till Sveriges näst äldsta universitet efter Uppsala. Här studerar årligen över 40 000 studenter och det bedrivs forskning i världsklass. Tetraförpackningen, den konstgjorda njuren och ultraljudsdiagnostiken är bara några exempel på innovationer från Lund som länkar samman vetenskaplig forskning med entreprenörskap.

Dagens Lund är mitt i en unik omvandling som påverkar området från Lund C till det nya området Brunnsnäs i stadens nordöstra delar. Kring forskningsanläggningarna MAX IV och ESS växer det fram en helt ny stadsdel som när den är klar beräknas vara platsen för 40 000 boende och sysselsatta. Lund har en vision om att Brunnsnäs ska bli ett internationellt föredöme inom hållbart stadsbyggande och ett besöksmål för vetenskap, kultur och rekreation.

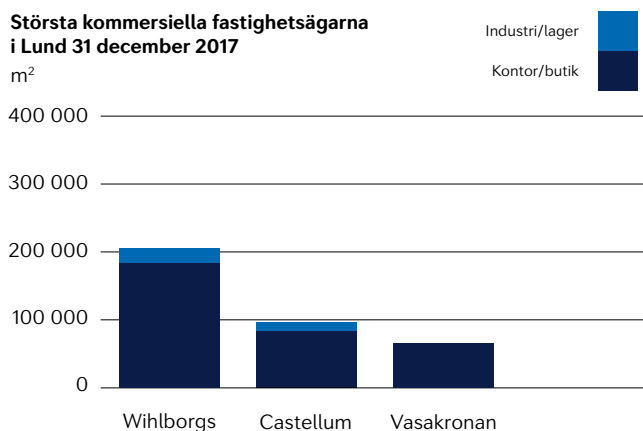
För att bättre binda samman Lunds stadskärna med Ideon och Brunnsnäs pågår utbyggnaden av en spårvagnsförbindelse som väntas invigas hösten 2019. Den 5,5 km långa sträckningen, kallad Kunskapsstråket, ska via nio hållplatser gå från Lunds Central, via Universitetssjukhuset, Lunds tekniska högskola och Ideon till sin slutdestination på Brunnsnäs. Vid hållplatsen Ideontorget har Wihlborgs möjlighet att bygga upp till 30 000 m² (BTA) nya kontorsytor. Området kring Clemensstorget kommer att bli hjärtat för Lunds kommunikation med ett nytt resecentrum.

Här kommer det att skapas en effektiv knutpunkt för järnvägs- och spårvagnstrafik, samt stads- och regionbussar, vilket kommer att öka tillgängligheten både till och inom Lund. Alldeles intill byggs Wihlborgs fastighet Posthornet som färdigställs under första kvartalet 2018.

Stabilt marknadsläge

Centrala Lund är en gammal kulturstad med begränsade ytor att exploatera. Därför har efterfrågan på moderna kontor på bra lägen under lång tid varit stark. I och med effektiviseringen av infrastrukturen i Lund beräknas intresset för staden bli än större. Lund har ett strategiskt gynnsamt läge med närheten till Öresundsbron och till två flygplatser: Malmö Airport för inrikes- trafik och snabbt expanderande Copenhagen Airport som är Sydsveriges port ut i världen.

Största kommersiella fastighetsägarna i Lund 31 december 2017



Wihlborgs störst i Lund

I Lund har Wihlborgs koncentrerat sitt bestånd till två förvaltningsområden: Ideon och Centrum/Gastelyckan.

Wihlborgs är den största kommersiella fastighetsägaren

i Lund med ca 215 000 m² i beståndet. Fastighetsvärdet uppgår till 5 916 Mkr. Nettouthyrningen i Lund uppgick under 2017 till 13 Mkr. Den ekonomiska uthyrningsgraden för kontor/butik ligger på 92 procent och för industri/lager på 84 procent. Efterfrågan är stabil i alla våra förvaltningsområden i Lund, med en kurva som pekar stadigt uppåt.

Andra större fastighetsägare är exempelvis Castellum, Vasakronan samt Akademiska Hus, som främst har utbildningslokaler.

Ideon

Fastigheter: 14 st | Värde: 3 400 Mkr
Uthyrningsbar yta: 112 000 m²

Ideon har med facit i hand visat sig vara en synnerligen god idé för staden, för universitetet och för näringslivet. Sedan starten 1983 har denna Sveriges första science park expanderat såväl verksamhetsmässigt som geografiskt och täcker nu även in de angränsande områdena Edison Park, Lundaporten och Nya Vattentornet i Lunds norra del. Wihlborgs äger hela det ursprungliga Ideonområdet om 112 000 m².

I juni 2017 inleddes arbetet med att anlägga en spårvagnshållplats och ett kringliggande nytt torg, Ideontorget, lokaliserat mitt i Wihlborgs fastighetsbestånd. Hållplatsen kommer att bli en hubb för arbetspendling och ökad tillgänglighet till Ideon när spårvagnen inleder sin trafik och här har Wihlborgs möjlighet att bygga nya kontorslokaler.

Sedan 2016 bedriver Wihlborgs ett samarbete med fastighetsägarna Castellum och Vasakronan under varumärkena Ideon och Ideon Science Park. Det gemensamma syftet är att verka för att stärka områdets position som en internationell smältdegel för forskning och utveckling inom områden såsom IT och life science. Ett exempel på hur Ideon regelbundet uppmärksammas är höstens besök av kung Carl XVI Gustaf. Syften med det kungliga besöket var att studera hur innovationsklimat och entreprenörskap inom olika branscher i regionen kan skapa företag, arbetstillfällen och bidra till god stadsutveckling.

Volvo Cars har ett forsknings- och utvecklingscentrum i Delta 5 (Syret 7). Under 2017 aviserade företaget ett behov av att expandera och man har nu utökat sin förhyrda yta från 600 m² till 1 400 m².

Medtech-företaget Bonesupport har under 2017 tecknat avtal om att utöka sitt huvudkontor beläget i fastigheten Delta 5 från 600 m² till 1 400 m².

Under året har Bosch utökat sitt hyresavtal med ytterligare 400 m². Bosch hyr nu 2 000 m² i Alfa 2 (Studentkåren 6) för sin utveckling av mjukvara till bland annat bilindustrin.

Centrum/Gastelyckan

Fastigheter: 13 st | Värde: 3 100 Mkr
Uthyrningsbar yta: 102 000 m²

Mitt i Lund, intill Lunds Centralstation, invigs Wihlborgs nya fastighet Posthornet 1 under våren 2018. Fastigheten har fått sitt namn efter den postterminal som tidigare låg på området och byggnaden har en arkitektur med mässingsfärgade detaljer inspirerade av gamla tiders posthorn. På bästa läge finns nu allt det som dagens företag efterfrågar – toppmoderna lokaler, bra pendlingsmöjligheter och närheten till city. I princip alla 11 000 m² är redan uthyrda till Avensia, Veidekke, Trivector, Trägårdh Advokatbyrå, Folkandvården med flera.

Gastelyckan är Lunds största industriområde och ligger lätt-tillgängligt i stadens sydöstra delar alldeles intill E22. Området består av industri-/lagerbyggnader, handel och kontor.

På Brunnsnäs i norra Lund äger Wihlborgs tillsammans med Peab fastigheten där Max IV har sin verksamhet. Den består av ett tjugotal byggnader om totalt 50 000 m². Max IV är ett nationellt laboratorium med Lunds universitet som värduniversitet. Runt Max IV växer en helt ny stadsdel fram. Fullt utbyggt väntas runt 40 000 personer att arbeta och bo i Brunnsnäs som även innefattar forskningsanläggningen ESS och Science Village med forskarbostäder, besökscentrum, med mera.

I Science Village har Wihlborgs vunnit en markanvisningstävling för ikonbyggnaden "Space", som bland annat ska inrymma forskarhotell och konferensdel. Tidpunkten för byggstart är ännu inte beslutad eftersom Länsstyrelsen upphävt detaljplanen. Lunds kommun överklagade beslutet i januari 2017 och ärendet ska nu avgöras av regeringen.

Fokus 2018

Den kundnöjdhetsundersökning som gjordes bland Wihlborgs hyresgäster under 2016 resulterade under det gångna året i flera åtgärder. I undersökningen efterlystes bland annat ett större fokus på utemiljöerna. Även under 2018 kommer Wihlborgs att fokusera på att följa upp kundnöjdhetsundersökningen. Då kommer även en ny undersökning att göras.

Planeringen av nybyggnation i anslutning till den nya spårvagnshållplatsen Ideontorget fortsätter under 2018. Under året kommer de äldre fastigheterna på Ideon dessutom att få en upprustning. Det handlar om att renovera och fräscha upp fasader och entréer på de ursprungliga Ideonhusen byggda på 1980-talet.

Lund



Lund Centrum/Gastelyckan

Nr Fastighetsbeteckning	Adress	Kommun	Typ av fastighet	Taxv. Mkr	Tomträtt	Kontor m ²	Butiker m ²	Industri/lager, m ²	Utbildn/vård, m ²	Övrigt m ²	Totalt m ²
1 Armaturen 4	Trollebergsv 1/Gasverksg 1-9	Lund	Kontor/Butik	77		6 585	0	50	0	208	6 843
2 Bytarebacken 39	Bangatan 10-12/Clemenst 5	Lund	Kontor/Butik	191		4 147	7 157	1 057	3 078	167	15 606
3 Diabasen 1	Skiffervägen 26	Lund	Industri/Lager	14		661	0	2 245	0	0	2 906
4 Diabasen 3	Skiffervägen 30-86	Lund	Kontor/Butik	39		2 250	0	5 870	0	0	8 120
5 Flintan 3	Skiffervägen 24	Lund	Industri/Lager	26		0	0	5 979	0	0	5 979
6 Landsdomaren 6	Baravägen 1	Lund	Kontor/Butik			0	0	0	27 495	0	27 495
7 Landstinget 2	Byggmästaregatan 4	Lund	Kontor/Butik	62		3 215	0	0	0	4	3 219
8 Länsmannen 1	Åldermansg 2/Måsv 23	Lund	Industri/Lager	32		220	0	7 740	0	0	7 960
9 Måsen 17	Starv 19/Grisslev 15-19	Lund	Kontor/Butik	46		3 828	0	452	0	0	4 280
10 Posthornet 1	Bruksg 8/Vävareg 21-23	Lund	Projekt & Mark	251		10 593	197	48	0	0	10 838
11 Skiffern 2	Skiffervägen 14/Porfyrvägen 7	Lund	Industri/Lager	10		0	0	2 910	0	0	2 910
12 Spettet 11	Byggmästaregatan 5	Lund	Kontor/Butik	21		1 486	0	41	0	0	1 527
13 Töebacken 7	Bondev/Fjeliev/Åldermansg	Lund	Kontor/Butik	42		2 845	1 482	448	0	0	4 775
Lund Centrum/Gastelyckan totalt				810		35 830	8 836	26 840	30 573	379	102 458

Lund Ideon

Nr Fastighetsbeteckning	Adress	Kommun	Typ av fastighet	Taxv. Mkr	Tomträtt	Kontor m ²	Butiker m ²	Industri/lager, m ²	Utbildn/vård, m ²	Övrigt m ²	Totalt m ²
14 Forskaren 3	Scheelevägen 24-26	Lund	Kontor/Butik	220		11 253	0	0	0	0	11 253
15 Studentkåren 2 (Alfa)	Scheelev 15/Ole Römers v 16	Lund	Kontor/Butik	63		9 388	1 183	260	0	22	10 853
16 Studentkåren 5	Scheelevägen 15 B-D	Lund	Kontor/Butik			8 150	0	0	0	0	8 150
17 Studentkåren 6	Scheelevägen 15 A	Lund	Kontor/Butik	33		4 558	0	15	0	0	4 573
18 Syret 1 (Delta P-hus)	Molekylvägen 3	Lund	Kontor/Butik	14		0	0	0	0	0	0
19 Syret 3 (Gateway)	Scheelevägen 27	Lund	Kontor/Butik	390		9 105	0	257	0	8 217	17 579
20 Syret 4 (Delta 2)	Scheelevägen 25	Lund	Projekt & Mark			2					0
21 Syret 5 (Delta 3)	Scheelevägen 23	Lund	Kontor/Butik	37		5 459	0	496	0	0	5 955
22 Syret 6 (Delta 4)	Scheelevägen 21	Lund	Kontor/Butik	45		7 619	563	0	0	0	8 182
23 Syret 7 (Delta 5)	Scheelevägen 19	Lund	Kontor/Butik	40		5 945	0	205	0	0	6 150
24 Syret 8 (Gamma)	Sölvegatan 41	Lund	Kontor/Butik	43		9 712	0	237	0	0	9 949
25 Syret 9 (Delta 6)	Sölvegatan 43	Lund	Kontor/Butik	20		3 407	0	41	0	0	3 448
26 Vätet 1	Scheelevägen 17	Lund	Kontor/Butik	151		23 074	710	1 198	1 016	5	26 003
27 Vätet 3 (Minideon)	Ole Römers väg 5	Lund	Kontor/Butik			0	0	0	335	0	335
Lund Ideon totalt				1 059		97 670	2 456	2 709	1 351	8 244	112 430
Lund totalt				1 869		133 500	11 292	29 549	31 924	8 623	214 888



Helsingborg

Fastigheter: 102 st | Värde: 7 700 Mkr
Uthyrningsbar yta: 547 000 m²

Framåtanda och stadsutveckling

Det är ingen slump att Helsingborg ligger där det ligger. Med ett strategiskt läge där Öresund är som smalast, och med Helsingör på andra sidan, har hamnen varit viktig i århundraden. Idag är detta Sverige näst största containerhamn. I kombination med närheten till pulsådorna E4, E6 och E20 är Helsingborg ett expansivt logistiknav som drar till sig ett växande antal företag. Förutom logistik dominerar näringslivet av företag inom handel, livsmedel och läkemedel. De senaste åren har Helsingborg dessutom satsat på att profilera sig som en av Sveriges ledande e-handelsstäder, med ett bra logistikläge och god kompetens inom IT-området.

Helsingborg växer och är med sina över 140 000 invånare landets åttonde största kommun. År 2035 beräknas Helsingborg ha vuxit med ytterligare 40 000 invånare. Staden ligger i framkant inom såväl nytänkande och innovation, som inom service och omsorg. Ett exempel på det sistnämnda är 2017 års utmärkelse till Sveriges Kvalitetskommun.

H+ är namnet på det största stadsförnyelseprojektet i Helsingborg i modern tid. Fram till 2035 ska stadsdelarna Oceanhamnen, Universitetsområdet, Husarområdet och Gåsebäck förnyas. De gamla hamn- och industriområdena kommer att ge plats åt nya stadsdelar, som ska bindas samman med centrum och omkringliggande stadsdelar till en tät och spännande stadsmiljö. Totalt ska cirka 1 miljon kvadratmeter utvecklas och inrymma 5 000 bostäder, kontor, skolor, handel och service. Första

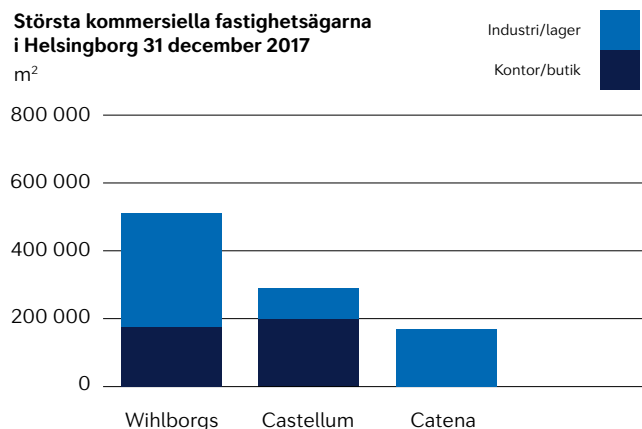
etappen av H+ påbörjas våren 2018 med stadsdelen Oceanhamnen med plats för 340 bostäder och 32 000 m² kontor, bland annat Wihlborgs kontorsprojekt Prisma på fastigheten Ursula 1.

Sedan 2001 finns Campus Helsingborg i staden, som en filial till Lunds universitet. Campus utbildar varje år cirka 4 000 studenter och etableringen av Campus har varit en bidragande orsak till den positiva utvecklingen av stadens södra delar.

Expansivt marknadsläge

Det är tydligt att Helsingborg aktivt satsar på tillväxt och förnyelse. Ett nytt näringslivsprogram antogs 2015 där ett av de strategiska målen är att Helsingborg ska ha det bästa klimatet för företagsamma människor. I kombination med ambitiösa stadsutvecklingsplaner skapar det goda företagsklimatet grund för framtidstro och expansion. Wihlborgs tecknar varje år cirka 150 hyresavtal i Helsingborg, vilket också är en indikator på aktiviteten och utvecklingen hos stadens företag.

Största kommersiella fastighetsägarna i Helsingborg 31 december 2017



Wihlborgs störst i Helsingborg

Wihlborgs är den största kommersiella fastighetsägaren i Helsingborg med cirka 547 000 m² och ett fastighetsvärde om

7 718 Mkr. Nettouthyrningen i Helsingborg uppgick under 2017 till 13 Mkr. Den ekonomiska uthyrningsgraden var vid årsskiftet 91 procent. Kontor/butik är uthyrda till 94 procent medan industri/lager ligger på 88 procent. Tack vare Wihlborgs storlek finns styrkan och flexibiliteten att kunna hjälpa kunderna i deras växlande behov.

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

Centrum

Fastigheter: 18 st | Värde: 3 800 Mkr
Uthyrningsbar yta: 114 000 m²

Under 2017 har Wihlborgs förvärvat fastigheten Kalifornien 11 om 6 500 m² för 157,5 Mkr. Fastigheten är belägen på Järnvägs-gatan 39 nära Knutpunkten och kompletterar väl Wihlborgs centrala bestånd.

Arbetena i etapp 1 på Terminalen 1 (Knutpunkten) är klara och under 2017 flyttade de sista hyresgästerna in. Det innebär att samtliga ytor om cirka 9 000 m² är uthyrda till företag såsom Tyréns, Sweco, Teva, Tengbom med flera. Nu har projekteringen av etapp 2 inletts, med planerad byggstart under 2018.

Knutpunkten är också platsen för ett av Wihlborgs samarbeten med Helsingborgs stad. Som en del i Wihlborgs samhällsengagemang har fyra långtidsarbetslösa ungdomar fått anställning som stationsvärdar. Ungdomarna ska bidra till att skapa en positiv upplevelse för besökare och resenärer på Knutpunkten. Läs mer om detta på sidan 68.

På Knutpunkten har Wihlborgs tecknat avtal om 830 m² med Helsingborgs Lärlingsgymnasium i fastigheten Terminalen 3. Med Folkandvården (Region Skåne) har Wihlborgs tecknat hyresavtal om ytterligare 350 m² att lägga till de 1 000 m² som man sedan tidigare hyr i Terminalen 1.

Arcus Utbildning har tecknat hyresavtal om 335 m² i fastigheten Najaden 14. Här har Wihlborgs även tecknat avtal om 775 m² med Region Skåne som under 2017 öppnade en ny hjärtmottagning i fastigheten.

Berga

Fastigheter: 44 st | Värde: 2 300 Mkr
Uthyrningsbar yta: 216 000 m²

Berga ligger i Helsingborgs norra delar och i förvaltningsområdet ingår Berga, Väla Södra, Ättekulla och Långeberga. Fastigheterna består mestadels av företagslokaler för lätt industri, service och kontor. Berga har ett utmärkt läge för kommunikation intill E4/E6 och E20.

Under året har en utbyggnad av Grusgropen 3 för Bädd & Bad färdigtallts och på Flintyxan 5 görs en tillbyggnad åt Pharmaxim Sales Group.

Under 2017 har Wihlborgs förvärvat fastigheten Ackumulatortorn 17 på Långeberga om 16 800 m² tomtyta samt en modern

lager- och kontorsbyggnad om ca 4 300 m². Långeberga ligger precis väster om E6 och E20.

Den största uthyrningen under året har skett på fastigheten Ametisten 5 där Nowaste Logistics tecknat avtal om 6 010 m². Andra större uthyrningar är på fastigheterna Bunkalund Östra 8 där Gaia tecknat avtal om 4 005 m², samt Grushögen 2 där Hjulex tecknat avtal om 3 150 m².

På fastigheterna Snårskogen 4-5 och Musköten 20 finns möjlighet till nya byggprojekt.

Söder

Fastigheter: 40 st | Värde: 1 600 Mkr
Uthyrningsbar yta: 217 000 m²

I förvaltningsområdet Helsingborg Söder ingår delområdena Hamn-City, Gåseback och Planteringen. Fastighetsbeståndet består mestadels av logistik- och kontorsfastigheter och en mindre del handel.

Under året har Yves Rocher, som varit hyresgäst hos Wihlborgs i mer än 30 år, valt att förlänga sitt avtal och hyr 7 800 m² i fastigheten Plåtförädlingen 8.

I Gymnasten 4 på Planteringsvägen har Helsingborg City Handel öppnat en internationell matbutik. I den 2 000 m² stora matbutiken säljs importerade livsmedel från länder som Libanon, Egypten och Syrien.

Utbildningsföretaget Astar vann under 2017 en upphandling avseende storköksutbildning och valde Wihlborgs som hyresvärd. Astar har etablerat sig med 1 015 m² på Sadelplatsen 13.

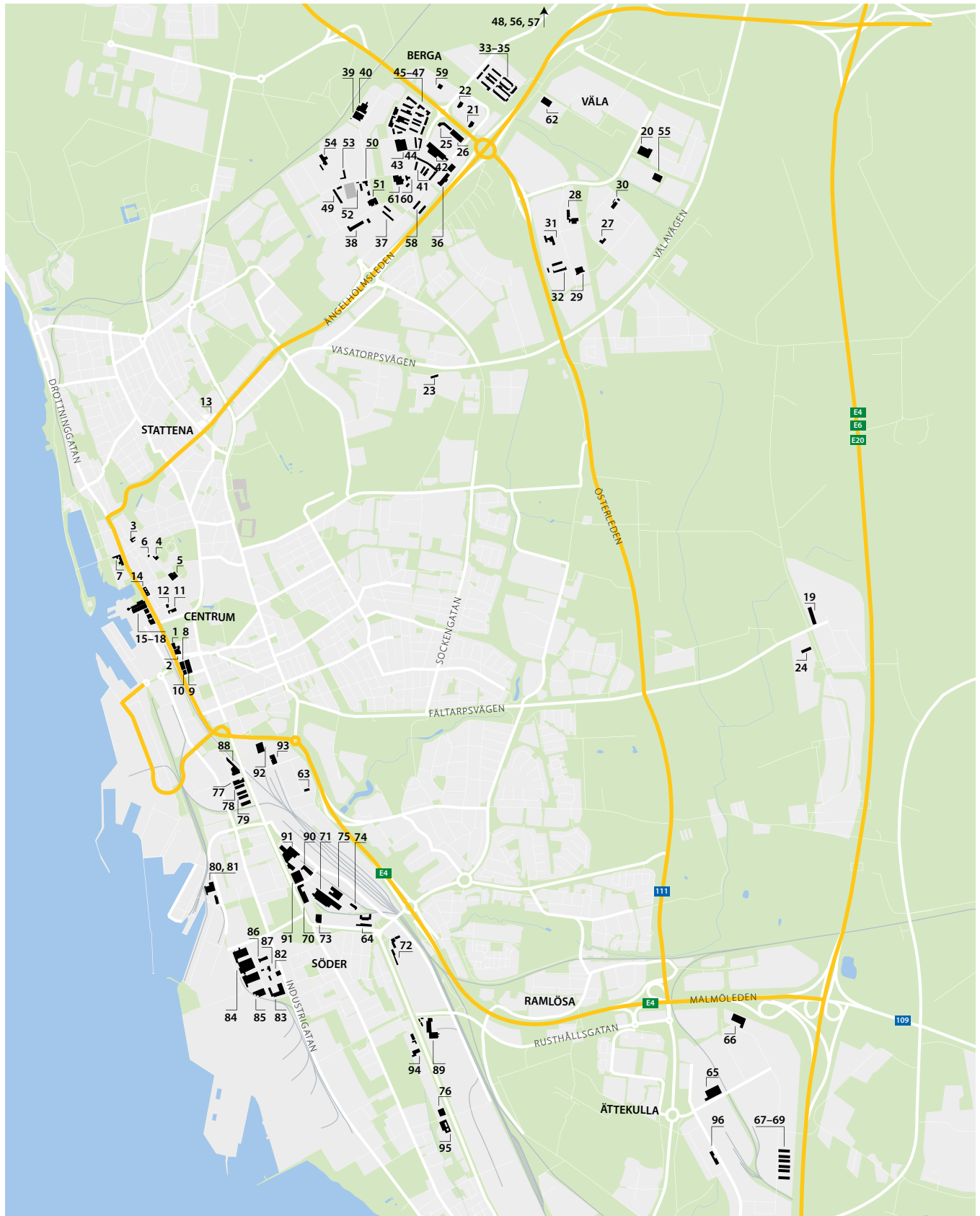
Fokus 2018

Under 2018 sker byggstarten av kontorshuset Prisma i Oceanhamnen. Prisma blir ett nytt landmärke med en spektakulär arkitektur alldeles vid Öresund. Här skapar Wihlborgs 13 000 m² nya kontorsytor med planerad inflyttning 2020.

Under 2018 sker byggstarten av etapp 2 på Terminalen 1 (Knutpunkten). Här skapas en ny glasfasad mot Kungstorget med en modern och inbjudande gestaltning. Invändigt planeras för 3 000 m² nya kontorsytor, samt ett nytt vardagsrum för Helsingborg med mat och avkoppling. När dessa delar är färdigställda kommer Helsingborgs stad att bygga om Kungstorget med bland annat ny cykelparkering, nya in- och utfarter och en ny taxizon.

På Söder kommer Wihlborgs att slutföra tillbyggnaden av Helsingborgs tingsrätt på fastigheten Polisen 5, samt påbörja en renovering av befintliga lokaler. Tillbyggnaden uppförs i direkt anslutning till den befintliga byggnaden och sammanlagt kommer tingsrätten att disponera 9 700 m² när allt är klart.

Helsingborg



Helsingborg Centrum

Nr Fastighets-beteckning	Adress	Kommun	Typ av fastighet	Taxv. Mkr	Tomt-rätt	Kontor m ²	Butiker m ²	Industri/lager, m ²	Utbildn/vård, m ²	Övrigt m ²	Totalt m ²
1 Kalifornien 10	Järnvägsgatan 35-37	Helsingborg	Kontor/Butik	63		5 831	0	0	0	77	5 908
2 Kalifornien 11	Gasverksgränd/Järnväg/Kalifornieg	Helsingborg	Kontor/Butik	59		3 072			2 182	1 162	6 416
3 Kullen Västra 19	Kullagatan 30	Helsingborg	Kontor/Butik	22		1 078	402	0	0	372	1 852
4 Kärrnan Norra 21	Stortorg 17/Norra Storg 6	Helsingborg	Kontor/Butik	28		2 309	303	159	0	0	2 771
5 Kärrnan Södra 9	Södra Storg 9, 11-13	Helsingborg	Kontor/Butik			382	1 002	16	1 336	3 543	6 279
6 Magnus Stenbock 7	Strömgränd 3/N Storgatan 7	Helsingborg	Kontor/Butik	7		404	200	0	0	0	604
7 Najaden 14	Drottningg 7,11/Sundstorg 2-6	Helsingborg	Kontor/Butik	143		8 657	1 552	602	2 775	42	13 628
8 Polisen 5	Konsul Perssons plats 1	Helsingborg	Kontor/Butik	113		5 021	0	0	0	0	5 021
9 Polisen 6	Carl Krooksgatan 24	Helsingborg	Kontor/Butik	82		7 012	0	16	1 457	0	8 485
10 Polisen 7	Nedre Holländaregatan 1	Helsingborg	Projekt & Mark	7							0
11 Ruuth 23	Bruksgränd 29	Helsingborg	Kontor/Butik			1 145	313	0	2 740	0	4 198
12 Ruuth 35	Bruksgränd 25/Prästgatan 10	Helsingborg	Kontor/Butik			0	589	136	1 730	0	2 455
13 Statten 7	Statten Cent/Nelly Krooksg	Helsingborg	Kontor/Butik	67		1 112	5 545	0	124	2 766	9 547
14 Svea 7	Järnvägsg 7-11/S Strandg 2-6	Helsingborg	Kontor/Butik	99		5 016	2 009	62	0	313	7 400
15 Terminalen 1	Järnvägsg/Kungst/Terminalg	Helsingborg	Kontor/Butik		T	15 411	7 438	226	705	1 391	25 171
16 Terminalen 3	Järnvägsgatan 14	Helsingborg	Kontor/Butik	50	T	2 969	151	0	1 620	0	4 740
17 Terminalen 4	Järnvägsgatan 18	Helsingborg	Kontor/Butik	45	T	3 348	0	0	0	25	3 373
18 Terminalen 5	Järnvägsgatan 22-24	Helsingborg	Kontor/Butik	69	T	5 591	142	0	0	0	5 733
Helsingborg Centrum totalt				855		68 358	19 646	1 217	14 669	9 691	113 581

Helsingborg Berga

Nr Fastighets-beteckning	Adress	Kommun	Typ av fastighet	Taxv. Mkr	Tomt-rätt	Kontor m ²	Butiker m ²	Industri/lager, m ²	Utbildn/vård, m ²	Övrigt m ²	Totalt m ²
19 Ackumulatören 17	Knut Påls väg 1	Helsingborg	Industri/Lager	23		0	0	4 214	0	0	4 214
20 Ametisten 5	Porfyrgatan 1	Helsingborg	Industri/Lager	41		570	0	7 099	0	0	7 669
21 Armborstet 4	Lilla Garnisonsgatan 31	Helsingborg	Industri/Lager	12		899	1 970	0	0	0	2 869
22 Armborstet 6	Lilla Garnisonsgatan 41	Helsingborg	Industri/Lager	14		421	3 798	0	0	0	4 219
23 Barriaden 3	Fyrverkaregatan	Helsingborg	Projekt & Mark								0
24 Cylindern 2	Fältarpvägen 396	Helsingborg	Industri/Lager	14		0	0	2 173	0	0	2 173
25 Floretten 3	Garnisonsgatan 25 A-C	Helsingborg	Kontor/Butik	36		5 218	44	444	0	0	5 706
26 Floretten 4	Garnisonsgatan 23	Helsingborg	Kontor/Butik	61		4 649	138	0	0	0	4 787
27 Grusbacken 1	Mogatan 12	Helsingborg	Industri/Lager	11		0	0	1 278	0	0	1 278
28 Grusgropen 3	Grustagsgatan 22	Helsingborg	Industri/Lager	26		531	0	4 776	0	0	5 307
29 Grushögen 2	Makadamgatan 1	Helsingborg	Industri/Lager	12		0	0	3 150	0	0	3 150
30 Grusplanen 2	Blockgatan 8	Helsingborg	Industri/Lager	15		405	0	2 934	0	0	3 339
31 Grustaget 1	Grustagsgatan 35-37	Helsingborg	Kontor/Butik	20		4 008	0	0	0	0	4 008
32 Grustaget 2	Grustagsgatan 11-15	Helsingborg	Industri/Lager	19		1 316	0	2 388	0	0	3 704
33 Hakebössan 1	Karbingatan 28-32	Helsingborg	Industri/Lager	22		997	0	3 886	0	0	4 883
34 Hakebössan 2	Karbingatan 10-20	Helsingborg	Industri/Lager	43		823	366	8 185	0	0	9 374
35 Hakebössan 3	Karbingatan 22, 26	Helsingborg	Industri/Lager	24		1 483	0	4 201	0	0	5 684
36 Hillebarden 1	Garnisonsgatan 16, 18 A-B	Helsingborg	Industri/Lager	39		2 014	2 732	4 294	0	0	9 040
37 Huggjärnet 12	Garnisonsg 7a/Kastellg 8	Helsingborg	Kontor/Butik	30		4 238	424	820	0	0	5 482
38 Huggjärnet 13	Kastellgatan 2	Helsingborg	Industri/Lager	16		0	600	3 842	0	0	4 442
39 Kniven 2	Mörsaregatan 17	Helsingborg	Industri/Lager	4		0	0	3 515	0	0	3 515
40 Kniven 3	Mörsaregatan 19	Helsingborg	Industri/Lager	19		200	0	4 591	0	0	4 791
41 Kroksabeln 11	Muskötg 17-27, Garnisonsg 17	Helsingborg	Industri/Lager	29		488	1 511	5 933	0	0	7 932
42 Kroksabeln 12	Garnisonsgatan 19	Helsingborg	Industri/Lager	74		2 810	3 982	8 267	0	0	15 059
43 Kroksabeln 19	Florettgatan 14	Helsingborg	Industri/Lager	22		1 205	192	6 543	0	0	7 940
44 Kroksabeln 20	Florettgatan 16	Helsingborg	Kontor/Butik	27		972	2 463	842	0	0	4 277
45 Lansen 1	Florettgatan 15-29 B-C	Helsingborg	Industri/Lager	106		9 147	0	14 023	0	0	23 170
46 Lansen 2	Florettgatan 31-39	Helsingborg	Industri/Lager	23		1 248	0	4 425	0	30	5 703
47 Lansen 3	Florettgatan 29 A	Helsingborg	Kontor/Butik	6		0	0	1 340	0	0	1 340
48 Lövkögen 3	Ekvänden	Helsingborg	Projekt & Mark	0							0
49 Musköten 9	Muskötgatan 4	Helsingborg	Kontor/Butik	15		975	2 805	1 368	0	0	5 148
50 Musköten 13	Muskötgatan 8 B	Helsingborg	Kontor/Butik	14		2 210	0	0	0	0	2 210
51 Musköten 17	Kastellgatan 5	Helsingborg	Industri/Lager	17		0	0	5 187	0	0	5 187
52 Musköten 20	Muskötgatan 6-8	Helsingborg	Industri/Lager	16		0	0	2 380	0	0	2 380
53 Mörsaren Västra 5	Muskötgatan 5	Helsingborg	Industri/Lager	7		1 701	0	0	0	0	1 701
54 Mörsaren Västra 13	Florettgatan 4	Helsingborg	Industri/Lager	16		404	0	3 566	0	0	3 970
55 Rubinen 1	Basaltgatan 9	Helsingborg	Industri/Lager	51		355	0	10 724	0	0	11 079

fortsättning på nästa sida

Helsingborg Berga fortsättning

Nr	Fastighetsbeteckning	Adress	Kommun	Typ av fastighet	Taxv. Mkr	Tomträtt	Kontor m ²	Butiker m ²	Industri/lager, m ²	Utbildn/vård, m ²	Övrigt m ²	Totalt m ²
56	Snårskogen 4	Ekvändan 5	Helsingborg	Industri/Lager	14		0	0	3 015	0	0	3 015
57	Snårskogen 5	Ekvändan	Helsingborg	Projekt & Mark	4							0
58	Spjutet 1	Garnisonsgatan 12	Helsingborg	Industri/Lager	13		168	1 328	1 512	0	0	3 008
59	Visiret 5	Garnisonsgatan 47 A	Helsingborg	Industri/Lager	10		0	0	1 800	0	0	1 800
60	Värjan 12	Muskötgatan 12	Helsingborg	Kontor/Butik	13		1 871	0	0	0	0	1 871
61	Värjan 13	Muskötgatan 10	Helsingborg	Industri/Lager	22		0	0	5 145	0	0	5 145
62	Zirkonen 2	Andesitgatan 16	Helsingborg	Industri/Lager	23		0	4 628	0	0	0	4 628
Helsingborg Berga totalt					1 024		51 326	26 981	137 860	0	30	216 197

Helsingborg Söder

Nr	Fastighetsbeteckning	Adress	Kommun	Typ av fastighet	Taxv. Mkr	Tomträtt	Kontor m ²	Butiker m ²	Industri/lager, m ²	Utbildn/vård, m ²	Övrigt m ²	Totalt m ²
63	Afrika 18	Verkstadsg 13/Rågångsg 7	Helsingborg	Industri/Lager	9		1 434	0	0	0	0	1 434
64	Brottaren 15	Kapplöpningsgatan 14, 16	Helsingborg	Industri/Lager	19		3 246	100	1 005	0	0	4 351
65	Bunkagården Västra 8	Bunkalundsvägen 5	Helsingborg	Industri/Lager	38		30	0	10 674	0	0	10 704
66	Bunkalund Östra 8	Bunkagårdsgatan 13	Helsingborg	Industri/Lager	20		0	0	6 300	0	0	6 300
67	Flintyxan 1	Stenbrovägen 40-42	Helsingborg	Industri/Lager	11		0	0	3 115	0	0	3 115
68	Flintyxan 3	Stenbrovägen 36-38	Helsingborg	Industri/Lager	11		0	0	3 118	0	0	3 118
69	Flintyxan 5	Stenbrovägen 32-34	Helsingborg	Industri/Lager	18		324	0	4 523	0	0	4 847
70	Gymnasten 4	Planteringsvägen 11	Helsingborg	Kontor/Butik	28		65	3 040	2 865	0	60	6 030
71	Gymnasten 9	Kapplöpningsgatan 6	Helsingborg	Industri/Lager	39		2 248	0	15 253	0	0	17 501
72	Hästhagen 7	La Cours g, Landskronav	Helsingborg	Kontor/Butik	62		7 350	1 289	1 062	1 297	320	11 318
73	Manövern 3	Hästhagsvägen 1	Helsingborg	Kontor/Butik	21		360	3 857	762	0	0	4 979
74	Olympiaden 7	Kapplöpningsgatan 5	Helsingborg	Industri/Lager	8		812	0	930	0	0	1 742
75	Olympiaden 8	Kapplöpningsgatan 3	Helsingborg	Industri/Lager	18		1 190	0	5 910	0	0	7 100
76	Orkanen 5	Landskronavägen 18	Helsingborg	Industri/Lager	7		498	0	2 464	0	0	2 962
77	Persien 1	V Sandg 10-12/Cindersg 11	Helsingborg	Industri/Lager	7		104	0	3 235	0	515	3 854
78	Persien 14	Cindersgatan 13-15	Helsingborg	Industri/Lager	9		44	0	2 824	1 022	0	3 890
79	Persien 15	Cindersgatan 17-19	Helsingborg	Industri/Lager			0	0	0	4 026	0	4 026
80	Planteringen 1:8	V Tallgatan 32	Helsingborg	Industri/Lager	5		540	0	1 317	0	0	1 857
81	Planteringen 1:9	V Tallgatan 32	Helsingborg	Industri/Lager	16		979	0	5 217	0	0	6 196
82	Plåtförädlingen 7	Strandbadsvägen 11	Helsingborg	Industri/Lager	4		0	0	1 230	0	0	1 230
83	Plåtförädlingen 8	Strandbadsvägen 13	Helsingborg	Industri/Lager	43		2 457	0	9 365	0	0	11 822
84	Plåtförädlingen 11	Strandbadsvägen 19-21	Helsingborg	Industri/Lager	72		2 759	276	18 021	0	0	21 056
85	Plåtförädlingen 13	Strandbadsvägen 15-17	Helsingborg	Industri/Lager	67		1 674	0	15 193	0	0	16 867
86	Plåtförädlingen 15	Strandbadsvägen 7	Helsingborg	Industri/Lager	17		0	0	2 496	0	0	2 496
87	Plåtförädlingen 18	Strandbadsvägen 9	Helsingborg	Industri/Lager	9		170	0	2 338	0	0	2 508
88	Posten 1	Västra Sandgatan 7	Helsingborg	Kontor/Butik			3 051	0	2 972	0	0	6 023
89	Rausgård 21	Landskronavägen 9	Helsingborg	Industri/Lager	43		4 312	0	5 872	0	190	10 374
90	Sadelplatsen 10	Fäktmästaregatan 5	Helsingborg	Industri/Lager	7		385	0	2 725	0	0	3 110
91	Sadelplatsen 13	Planteringsv/Fäktmästareg	Helsingborg	Industri/Lager	42		728	5 680	11 344	1 270	520	19 542
92	Spanien 5	Gåsebäcksv 6/Motorg 1	Helsingborg	Projekt & Mark	0		0	0	0	0	0	0
93	Spanien 11	Kvarnstensg/Motorg	Helsingborg	Industri/Lager	28		2 188	451	2 882	0	0	5 521
94	Stormen 13	Landskronavägen 2-12	Helsingborg	Industri/Lager	16		1 480	0	2 763	0	60	4 303
95	Tyfonen 1	Landskronavägen 20	Helsingborg	Industri/Lager	16		1 095	0	2 517	0	700	4 312
96	Ättehögen Mellersta 6	Torbornavägen 22	Helsingborg	Industri/Lager	11		385	0	2 220	0	0	2 605
97	Pedalen 16 m fl	Rattgatan	Landskrona	Projekt & Mark	3		0	0	0	0	0	0
Helsingborg Söder totalt					724		39 908	14 693	152 512	7 615	2 365	217 093
Helsingborg totalt					2 603		159 592	61 320	291 589	22 284	12 086	546 871



Köpenhamn

Fastigheter: 53 st | Värde: 6 900 Mkr
Uthyrningsbar yta: 577 000 m²

Navet i Öresundsregionen

Köpenhamn utgör tillsammans med Malmö navet i den expansiva Öresundsregionen, med Öresundsbron som förbindande länk. Med den snabbt växande Copenhagen Airport är tillgängligheten till och från Köpenhamn mycket god.

Företagsklimatet i Köpenhamn anses mycket gynnsamt. Flera oberoende rankingar, bland andra från Världsbanken och Forbes, placerar Danmark som det land i Europa där det är enklast att göra affärer. Några av skälen är en relativt låg företagskatt, en flexibel arbetsmarknad och ett lägre kostnadsläge avseende löner och lokalhyror. Bra logistik och god tillgång till kompetens är andra faktorer som gynnar etableringen av företag.

Köpenhamn har en god infrastruktur. Stadens centrum, sydöstra förorter och en förort i väster trafikeras idag av tunnelbana, medan övriga stadsdelar trafikeras med lokala spårbundna S-tåg samt bussar. Eftersom Köpenhamn växer behövs bättre kollektivtrafik och staden planerar därför en snabbspårväg, den så kallade Letbanen, som väntas bli klar runt år 2023–2024. En utbyggd och väl fungerande kollektivtrafik som binder samman Köpenhamns olika delar är en viktig drivkraft för marknaden.

Ekonomi på uppgång

Den danska ekonomin hade en relativt svag utveckling under åren fram till 2016. Sedan dess har det ljusnat och bedömare tror att Danmark är på väg upp ur svackan, med en ekonomisk

tillväxt som är större än på många år. Man bedömer att BNP-tillväxt når över 2 procent för 2018.

Wihlborgs växer i Danmark

Ända sedan Wihlborgs etablerade sig i Köpenhamn år 1996 har positionen på marknaden stadigt blivit starkare. De senaste åren har fastighetsbeståndet vuxit avsevärt. Under 2017 köpte Wihlborgs 16 fastigheter om totalt 175 000 m². Året innan köpte Wihlborgs 15 fastigheter om totalt 115 000 m². I Köpenhamn äger och förvaltar Wihlborgs idag fastigheter om 577 000 m² med ett fastighetsvärde på 6 920 Mkr. Detta placerar Wihlborgs bland de 6–7 största kontorsfastighetsägarna i Köpenhamn.

Wihlborgs strategiska fokus på den danska marknaden är att fortsätta växa. När beståndet passerat en kritisk massa storleksmässigt står Wihlborgs bättre rustade, och kan serva kunderna och deras växlande behov med högre flexibilitet.

Specialiserad förvaltning

Den danska fastighetsmarknaden har under många år kännetecknats av en överkapacitet. Detta har dels berott på den långdragna lågkonjunkturen, dels på att företagen ändrat arbets sätt. Det är idag vanligare att företagets personal arbetar flexibelt och på mindre ytor. Överkapaciteten har vidare lett till att hyresgästerna idag kan ställa högre krav på service och flexibilitet. Många fastighetsägare erbjuder därför kringtjänster, exempelvis lunchmatsalar.

Wihlborgs ser idag service som en avgörande konkurrensfaktor. I Danmark handlar det mer om förvaltning av resurser än förvaltning av kapital. Wihlborgs har identifierat tre faktorer som ligger till grund för erbjudandet till marknaden: tillgänglighet, bekvämlighet och upplevelse.

Tillgänglighet handlar om att Wihlborgs fastigheter ska vara lokaliserade för enkel kommunikation och arbetspendling med bil eller kollektivtrafik. Bekvämlighet är den service Wihlborgs erbjuder i form av lunchrestauranger, reception och annan service. Upplevelsen handlar om hur fastigheten ser ut och fungerar.

Wihlborgs vill erbjuda sina hyresgäster unika mervärden för att bygga lojalitet och långsiktiga relationer.

En viktig framgångsfaktor är kontroll över kvaliteten på de tjänster som erbjuds. Därför använder Wihlborgs uteslutande egen personal för att sköta all service.

Koncentrerat bestånd

Cirka 90 procent av Wihlborgs fastighetsbestånd är koncentrerat till västra Köpenhamn och orterna Herlev, Ballerup, Høje Taastrup, Glostrup och Brøndby. De fem kommunerna hör samtliga till de mest expansiva i Danmark med den största ökningen av arbetsplatser. Beståndet består av kontors- och lagerfastigheter med flera projektmöjligheter. Under 2017 har Wihlborgs slutfört en större ombyggnation åt transportföretaget M Larsen.

Köpenhamn Nord

Fastigheter: 9 st | Värde: 1 100 Mkr
Uthyrningsbar yta: 86 000 m²

I Köpenhamn Nord ingår Wihlborgs fastigheter i bland annat Hillerød, Allerød, Kr. Værløse, Holte, och Hørsholm. Bland hyresgästerna finns Danske Bank, ATP, HP och Sanofi Avensis.

Köpenhamn Väst

Fastigheter: 9 st | Värde: 1 800 Mkr
Uthyrningsbar yta: 111 000 m²

I västra Storköpenhamn ligger Ballerup som är ett av Wihlborgs kärnområden med nio fastigheter. Ballerup ligger 14 kilometer väster om Köpenhamn och har mycket goda kommunikationer, med flera pendeltågsstationer, ett flertal busslinjer och snabb anslutning till större vägar. Bland hyresgästerna finns CGI, Pfizer, T-Systems och Sony.

Köpenhamn Öst

Fastigheter: 22 st | Värde: 1 700 Mkr
Uthyrningsbar yta: 169 000 m²

Köpenhamn Öst omfattar bland annat Herlev, som är ett annat av Wihlborgs kärnområden. Herlev ligger 12 kilometer från Köpenhamn och har liksom Ballerup goda kommunikationer för pendling med tåg, buss och bil. Här har Wihlborgs 22 fastigheter och Wihlborgs danska huvudkontor finns i en av dem. Bland hyresgästerna finns Mercedes, Bürkert, SOSU-skole och Tyréns. I området ingår även några fastigheter i Skovlunde och i Köpenhamns utkanter.

Köpenhamn Syd

Fastigheter: 13 st | Värde: 2 300 Mkr
Uthyrningsbar yta: 212 000 m²

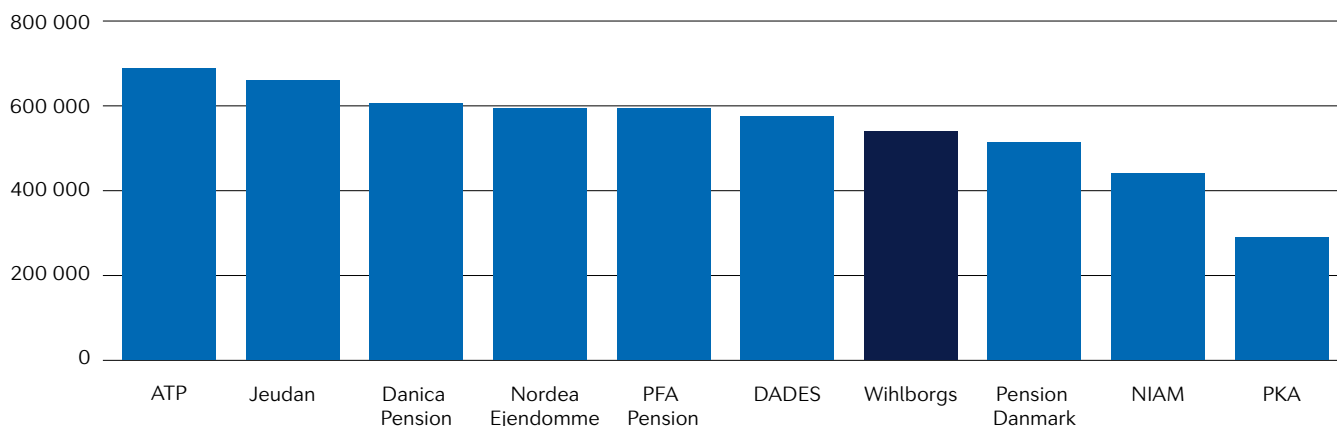
Köpenhamn Syd omfattar främst Brøndby och Høje Taastrup. Båda orterna har anslutning till motorvägsnätet, goda kollektiva kommunikationer och närhet till Copenhagen Airport. Bland hyresgästerna finns PostNord, M. Larsen, Sodexo och Danske Bank. I området ingår även fastigheter i Glostrup och Roskilde.

Fokus 2018

Fokus för 2018 blir fortsatt tillväxt. Wihlborgs kommer även att påbörja ett antal ny- och ombyggnadsprojekt för att möta kundernas behov av moderna och ändamålsenliga lokaler.

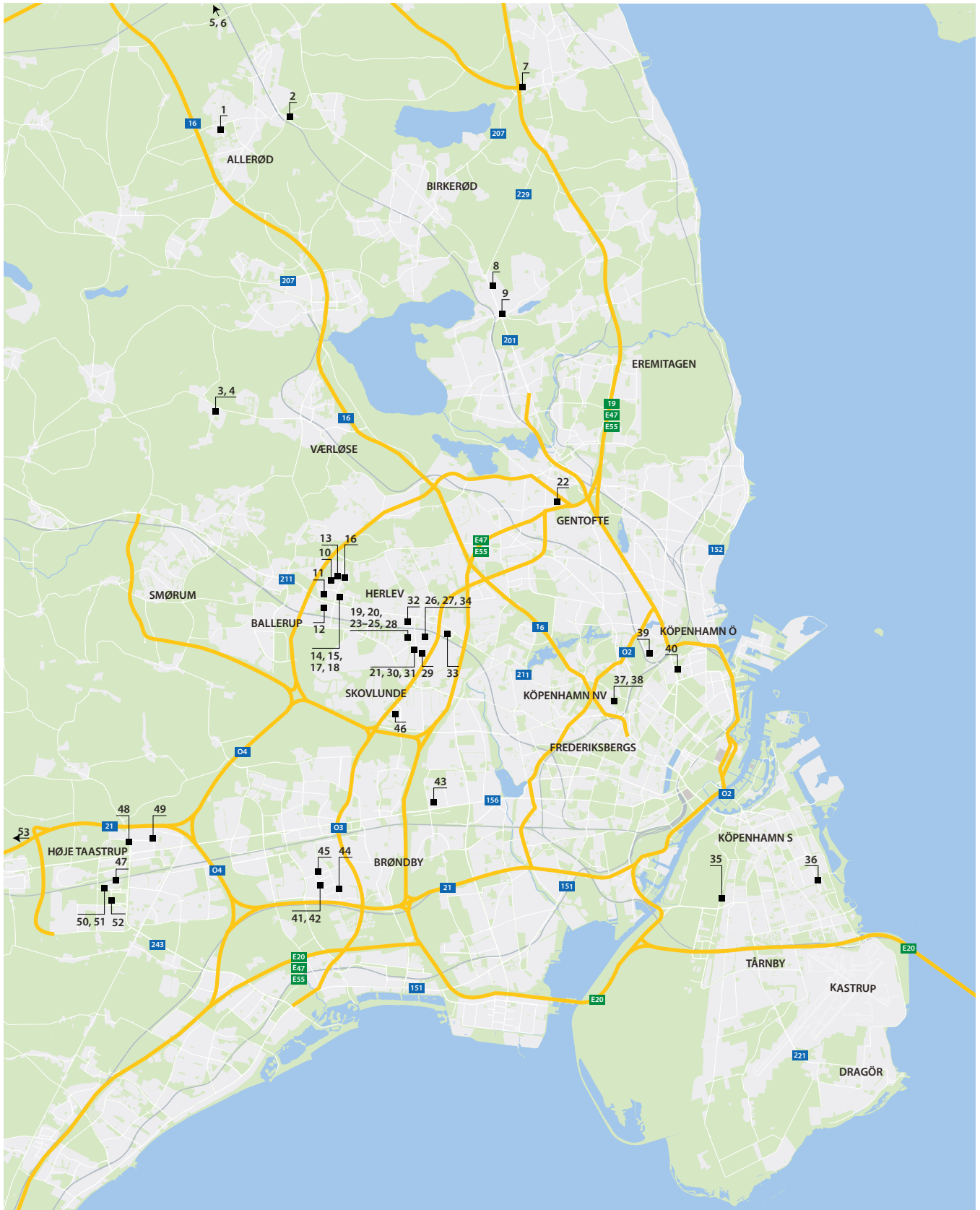
Under året kommer fokus också ligga på att utveckla organisationen och på att se över processer, rutiner och rapportering inom exempelvis HR, inköp och miljö så att dessa i den danska verksamheten harmonierar med koncernen som helhet.

Fastighetsägare kontor, Köpenhamn (Hovedstadsregionen) 31 december 2017



Källa: Sadolin & Albæk A/S

Köpenhamn



København Nord

Nr Fastighets-beteckning	Adress	Kommun	Typ av fastighet	Taxv. Mkr	Tomt-rätt	Kontor m ²	Butiker m ²	Industri/lager, m ²	Utbildn/vård, m ²	Övrigt m ²	Totalt m ²
1 Engholm Parkvej 8	Engholm Parkvej 8	Allerød	Kontor/Butik			9 916	0	0	0	1 111	11 027
2 Sortemosevej 2	Sortemosevej 2	Allerød	Kontor/Butik			7 252	0	0	0	2 005	9 257
3 Lejrvej 1	Lejrvej 1	Furesø	Industri/Lager			183	0	1 219	0	0	1 402
4 Lejrvej 15-19	Lejrvej 15-19	Furesø	Kontor/Butik			7 324	0	218	0	750	8 292
5 Bymosevej 4	Bymosevej 4	Gribskov	Kontor/Butik			2 943	0	0	0	1 029	3 972
6 Munkeengen 4-32	Munkeengen 4-32	Hillerød	Kontor/Butik			3 586	0	0	4 312	8 092	15 990
7 Slotsmarken 10-18	Slotsmarken 10-18	Hørsholm	Kontor/Butik			24 424	0	240	0	2 685	27 349
8 Kongevejen 400	Kongevejen 400	Rudersdal	Kontor/Butik			4 629	0	0	0	0	4 629
9 Røjelskær 11-15	Røjelskær 11-15	Rudersdal	Kontor/Butik			4 358	0	0	0	0	4 358
København Nord totalt				0		64 615	0	1 677	4 312	15 672	86 276

København Väst

Nr Fastighets-beteckning	Adress	Kommun	Typ av fastighet	Taxv. Mkr	Tomt-rätt	Kontor m ²	Butiker m ²	Industri/lager, m ²	Utbildn/vård, m ²	Övrigt m ²	Totalt m ²
10 Borupvang 2/Lautrupc.	Borupvang 2/Lautrupcentret	Ballerup	Kontor/Butik			9 203	5 268	0	170	6 235	20 876
11 Borupvang 5	Borupvang 5	Ballerup	Kontor/Butik			9 844	0	0	0	429	10 273
12 Industriparken 29	Industriparken 29	Ballerup	Kontor/Butik			3 118	0	0	0	0	3 118
13 Lautruphøj 8-10	Lautruphøj 8-10	Ballerup	Kontor/Butik			14 617	0	0	0	2 428	17 045
14 Lautrupvang 1	Lautrupvang 1 A+B	Ballerup	Kontor/Butik			11 619	0	2 939	0	0	14 558
15 Lautrupvang 2	Lautrupvang 2	Ballerup	Kontor/Butik			12 164	0	0	0	58	12 222
16 Lautrupvang 3	Lautrupvang 3	Ballerup	Kontor/Butik			11 514	0	0	0	1 926	13 440
17 Lautrupvang 8	Lautrupvang 8	Ballerup	Kontor/Butik			7 679	0	0	0	2 094	9 773
18 Lautrupvang 12	Lautrupvang 12	Ballerup	Kontor/Butik			8 135	0	0	0	1 261	9 396
København Väst totalt				0		87 893	5 268	2 939	170	14 431	110 701

København Öst

Nr Fastighets-beteckning	Adress	Kommun	Typ av fastighet	Taxv. Mkr	Tomt-rätt	Kontor m ²	Butiker m ²	Industri/lager, m ²	Utbildn/vård, m ²	Övrigt m ²	Totalt m ²
19 Literbuen 6-10	Literbuen 6-10	Ballerup	Kontor/Butik			1 602	0	9 653	0	450	11 705
20 Literbuen 16-18	Literbuen 16-18	Ballerup	Kontor/Butik			4 696	0	3 637	0	0	8 333
21 Mileparken 22	Mileparken 22	Ballerup	Projekt & Mark			0	0	11 651	0	67	11 718
22 Sandtoften 9	Sandtoften 9	Gentofte	Kontor/Butik			4 970	0	0	0	0	4 970
23 Ellekær 2-4	Ellekær 2-4	Herlev	Kontor/Butik			0	0	4 828	0	0	4 828
24 Ellekær 6	Ellekær 6	Herlev	Kontor/Butik			4 763	0	1 071	0	0	5 834
25 Ellekær 9	Ellekær 9	Herlev	Kontor/Butik			5 587	0	380	0	309	6 276
26 Hørkær 14 & 26	Hørkær 14 & 26	Herlev	Kontor/Butik			4 298	0	0	0	1 289	5 587
27 Hørkær 16-28	Hørkær 16-28	Herlev	Kontor/Butik			23 264	0	3 199	2 781	5 116	34 360
28 Knapholm 7	Knapholm 7	Herlev	Kontor/Butik			3 763	0	528	0	1 120	5 411
29 Lyskær 9	Lyskær 9	Herlev	Kontor/Butik			5 091	0	0	0	437	5 528
30 Marielundvej 28-30	Marielundvej 28-30	Herlev	Kontor/Butik			2 420	0	6 956	0	294	9 670
31 Marielundvej 29	Marielundvej 29	Herlev	Industri/Lager			1 619	0	2 221	0	602	4 442
32 Smedeholm 10	Smedeholm 10	Herlev	Kontor/Butik			2 990	0	0	0	216	3 206
33 Stationsalleen 40-46	Stationsalleen 40-46	Herlev	Kontor/Butik			1 781	914	0	1 549	1 078	5 322
34 Vasekær 9	Vasekær 9	Herlev	Projekt & Mark			0	0	0	0	0	0
35 Digevej 114	Digevej 114	København	Kontor/Butik			7 358	0	0	0	30	7 388
36 Engvej 139	Engvej 139	København	Kontor/Butik			0	0	0	2 660	0	2 660
37 Glentevej 61-65	Glentevej 61-65	København	Kontor/Butik			2 815	0	400	6 650	70	9 935
38 Glentevej 67-69	Glentevej 67-69	København	Kontor/Butik			8 490	0	0	0	0	8 490
39 Lersø Park Alle 103-105	Lersø Park Alle 103-105	København	Kontor/Butik			9 859	0	0	0	0	9 859
40 Lyngbyvej 20	Lyngbyvej 20	København	Kontor/Butik			2 708	0	0	0	572	3 280
København Öst totalt				0		98 074	914	44 524	13 640	11 650	168 802

København Syd

Nr Fastighets-beteckning	Adress	Kommun	Typ av fastighet	Taxv. Mkr	Tomt-rätt	Kontor m ²	Butiker m ²	Industri/lager, m ²	Utbildn/vård, m ²	Övrigt m ²	Totalt m ²
41 Abildager 8-14	Abildager 8-14	Brøndby	Industri/Lager			322	0	14 190	0	0	14 512
42 Abildager 16	Abildager 16	Brøndby	Industri/Lager			0	0	9 336	0	0	9 336
43 H.J. Holst vej 3-5	H.J. Holst vej 3-5	Brøndby	Kontor/Butik			7 263	0	0	0	844	8 107
44 Midtager 35	Midtager 35	Brøndby	Industri/Lager			0	0	7 963	0	0	7 963
45 Park Allé 363	Park Allé 363	Brøndby	Industri/Lager			4 000	0	0	0	0	4 000
46 Ejby Industrivej 41	Ejby Industrivej 41	Glostrup	Kontor/Butik			25 480	0	0	0	23 695	49 175
47 Girostrøget 1	Girostrøget 1	Høje-Taastr	Kontor/Butik			46 296	0	0	0	15 153	61 449
48 Helgeshøj Alle 9-15,	Helgeshøj Alle 9-15 & 49-55	Høje-Taastr	Kontor/Butik			13 347	0	0	0	0	13 347
49 Husby Alle 8	Husby Alle 8	Høje-Taastr	Kontor/Butik			1 434	0	0	0	329	1 763
50 Høje Taastrup Blvd 33	Høje Taastrup Boulevard 33-39	Høje-Taastr	Kontor/Butik			4 160	294	0	888	1 239	6 581
51 Høje Taastrup Blvd 52	Høje Taastrup Boulevard 52-58	Høje-Taastr	Kontor/Butik			2 636	926	0	0	720	4 282
52 Oldenburg Alle 1-5	Oldenburg Alle 1-5	Høje-Taastr	Kontor/Butik			13 686	0	0	0	1 612	15 298
53 Ny Østergade 7-11	Ny Østergade 7-11	Roskilde	Kontor/Butik			14 679	0	137	339	595	15 750
København Syd totalt				0		133 303	1 220	31 626	1 227	44 187	211 563
København totalt				0		383 885	7 402	80 766	19 349	85 940	577 342



Projekt och utveckling

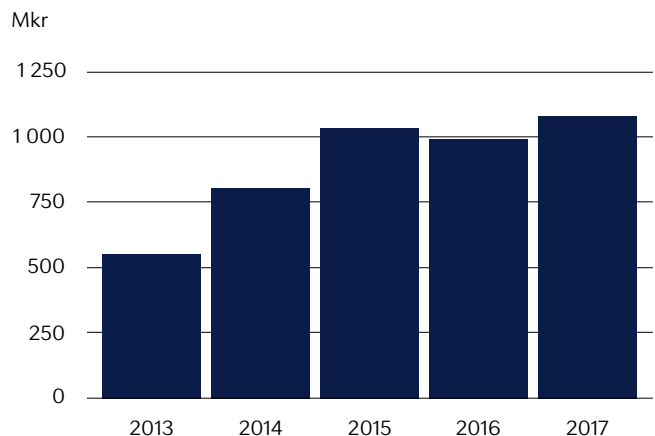
Wihlborgs affärsmodell bygger på tillväxt och vilar på två ben: fastighetsförvaltning och projektutveckling. En viktig del för att skapa tillväxt är att kontinuerligt starta nya, lönsamma projekt, i form av både nybyggnation och utveckling av befintliga fastigheter.

Med utgångspunkt i kundernas behov kan Wihlborgs utveckla befintliga fastigheter genom om- eller tillbyggnader. Vi kan också bygga nytt, både på obebyggd tomtmark och på redan bebyggda fastigheter. Dessutom pågår ett kontinuerligt arbete med att hitta ny mark och utveckla nya detaljplaner för att kunna tillgodose marknadens kommande behov.

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

Under 2017 investerades 1 061 Mkr i om-, till- och nybyggnationer. Beslutade investeringar i pågående projekt uppgår till 1 530 Mkr, varav 715 Mkr var investerade vid årsskiftet.

Investeringsvolym



Färdigställda projekt

Under 2017 slutfördes tio projekt med en investering över 10 Mkr. De största är Parkeringshuset Ubåten och kvarteret Sirius i Malmö. Se vidare sid 52–53.

Pågående projekt

Vid utgången av 2017 fanns åtta pågående projekt med en investeringsvolym över 10 Mkr. Bland dessa finns flera nybyggnadsprojekt såsom Bure 2 (Origo) och Gimle 1 (Dungen) i Hyllie samt Posthornet 1 i Lund. I Dockan i Malmö görs också en tillbyggnad till Kranen 9 för Tyréns. Se vidare sid 54–55.

Framtida projekt

Wihlborgs har ett antal projektmöjligheter i Malmö, Lund, Helsingborg och Köpenhamn. Se även sid 55.

Malmö

Dockan, Kockums gamla varvsområde, har sedan år 2000 förvandlats från ett varvsområde till en modern stadsdel. Idag förvaltar Wihlborgs 160 000 m² lokaler här, men det finns ytterligare utvecklingsmöjligheter. Ett möjligt framtida projekt är Rondellhuset om 7 000 m² i korsningen Stora Varvsgatan/Östra Varvsgatan. Om- och tillbyggnader av befintliga fastigheter genomförs dessutom löpande.

Nästa stora utvecklingsområde är Nyhamnen som sträcker sig från centralstationen till Frihamnen i norr och Västkustvägen i öster. Wihlborgs är en stor fastighetsägare i området med både äldre fastigheter och det nya kontorshuset Sirius. Wihlborgs har även en markreservation för ytterligare ca 25 000 m² kontor. Visionen är att Nyhamnen ska bli en tät, grön och blandad stadsdel med 6 000 bostäder, 13 000 nya arbetsplatser samt skolor, förskolor och parker. Malmö stad har tillsammans med Wihlborgs genomfört projektet "Uppstart Nyhamnen". Förslagen som arbetades fram där har utgjort en del av underlaget till översiktsplanen för Nyhamnen, vilken väntas bli antagen av kommunfullmäktige under 2018.

Ett annat utvecklingsområde är Hyllie i sydvästra Malmö. Utöver Bure 2 (Origo) och Gimle 1 (Dungen) har Wihlborgs ytterligare en markanvisning i Hyllie med möjlighet att bygga kontor.

I Malmös ytterområden har Wihlborgs flera projektmöjligheter avseende industri- och lagerfastigheter.

Helsingborg

Ett viktigt utvecklingsområde i Helsingborg är Oceanhamnen, där hamn- och industrimark ska utvecklas till en helt ny stadsdel. Här kommer Wihlborgs att bygga det spektakulära kontorshuset Prisma. Stadsdelen får ett attraktivt och vatten nära läge vid stadens inlopp, och förbinds med Helsingborgs centralstation Knutpunkten genom en ny gång- och cykelbro.

På Terminalen 1 (Knutpunkten) påbörjas 2018 arbetet med ny fasad, ett nytt restaurangområde och ytterligare nya, moderna kontorsytor.

Lund

I Lund byggs en spårväg mellan Lunds Centralstation och Brunnsberg. En av hållplatserna placeras på Ideon, och i anslutning till det nya Ideontorget har Wihlborgs möjlighet att bygga kontorsytor i flera etapper. Redan idag har Wihlborgs en detaljplanelagd byggrätt inom kv Syret för 8 000 m² kontor.

Mellan Max IV och ESS byggs Science Village Scandinavia. Wihlborgs vann 2015 en markanvisningstävling tillsammans med FOJAB Arkitekter med förslaget "Space" som bland annat ska inrymma forskarhotell och konferensdel. Länsstyrelsen har upphävt detaljplanen och efter överklagande från Lunds kommun ska ärendet avgöras av regeringen, vilket väntas ske 2018.

Wihlborgs deltar också i utvecklingen av Västerbro i västra Lund, där vi idag äger två fastigheter. Området ska stegvis förvandlas från industriområde till en hållbar stadsdel med bostäder, skolor, arbetsplatser, handel och service.

Köpenhamn

Marknadsförutsättningarna i Danmark har tidigare varit sådana att det inte varit aktuellt med ny- och ombyggnadsprojekt, men i takt med att den danska ekonomin börjar ta fart undersöker Wihlborgs nu framtida projektmöjligheter.

Samägda projekt

Max IV

Wihlborgs äger tillsammans med Peab bolaget Fastighets AB ML4, som uppfört och äger Max IV-anläggningen i Lund. Max IV är världens ljusstarkaste synkrotronljusanläggning och invigdes 2016. Lunds universitet är hyresgäst med ett 25-årigt hyresavtal. Max IV består av ett 20-tal byggnader och ca 50 000 m² BTA. Under 2016 byggdes Max IV ut med 3 700 m² och under 2017 inleddes byggnation av en omformaranläggning. Diskussioner förs kontinuerligt med Lunds universitet om ytterligare tillbyggnader.

Hälsostaden Ängelholm AB

Hälsostaden Ängelholm AB är ett joint venture mellan Region Skåne, Peab och Wihlborgs. Bolaget äger, utvecklar och förvaltar fastigheterna inom Ängelholms sjukhusområde, där lokalerna på södra sjukhusområdet ska avvecklas och koncentreras till det norra området.

En överenskommelse träffades 2013 med Region Skåne om ombyggnad av 5 500 m² i en behandlingsbyggnad och nybyggnation av en vårdbyggnad på 8 000 m² på norra sjukhusområdet. Investeringen är beräknad till 700 Mkr. Dessutom tas en vårdgalleria om 3 000 m² i bruk våren 2018. Hittills har parkeringshus, bårhus, teknikbyggnad och ombyggnad av en behandlingsbyggnad färdigställt. Projektet beräknas vara slutligt färdigställt under första kvartalet 2018. Invigning sker i juni 2018.

Det finns också planer på ett hälsohotell för att möjliggöra ett nära, tryggt och bekvämt boende för patienter och anhöriga.

Under 2017 har diskussionerna med Region Skåne om avveckling av kvarvarande lokaler på södra sjukhusområdet fortsatt. När denna är klar kan planer för en ny stadsdel ta form, nära centrum och kollektivtrafik.

Färdigställda projekt över 10 Mkr



Sirius 3, Malmö

YTA: 7 200 m²
OMRÅDE: Nyhamnen, Malmö
FÄRDIGSTÄLLANDE: Kvartal 4, 2017
INVESTERING: 217 Mkr

I Nyhamnen, ett av Malmös mest spännande utvecklingsområden, har Wihlborgs byggt kontorshuset Sirius, granne med Slaghuset och ett stenkast från Malmö Centralstation.

Huset har fem våningar och ett underjordiskt garage samt lokaler för butiker och service i bottenplan. Fasadens gråsvarta tegel knyter an till de äldre byggnadernas fasader och utgör en effektiv kontrast till husets metallpartier.

I december 2017 stod fastigheten klar för inflyttning. Bland hyresgästerna finns Tele2, LA Partners, JM och Svenskt Näringsliv.

Byggnaden certifieras enligt Miljöbyggnad Gold.



Fisker 18, Malmö

YTA: 2 900 m²
OMRÅDE: Centrum, Malmö
FÄRDIGSTÄLLANDE: Kvartal 4, 2017
INVESTERING: 35 Mkr

I fastigheten Fisker 18 har Wihlborgs byggt om 2 900 m² för Totalförsvarets Rekryteringsmyndighet, sedan myndigheten valt Malmö som ny ort för sin prövningsverksamhet.

Lokalerna har byggts om för att passa myndighetens prövningsverksamhet för bland annat totalförsvarspliktiga och sökande till olika utbildningar.



Karin 14, Malmö

YTA: 7 250 m²
OMRÅDE: Centrum, Malmö
FÄRDIGSTÄLLANDE: Kvartal 4, 2017
INVESTERING: 19 Mkr

I september 2017 lämnade Länsstyrelsen Karin 14 på Kungsgatan. På två månader genomfördes en renovering av avtskikt, planändringar, byte av undertak, ny fastighetsautomation m.m. I december 2017 flyttade Malmö stads förvaltning för hälsa, vård och omsorg in och i januari 2018 flyttade arbetsmarknads- och socialförvaltningen in.



Hordaland 1 (Ubåten), Malmö

YTA: 12 000 m²
OMRÅDE: Dockan, Malmö
FÄRDIGSTÄLLANDE: Kvartal 4, 2017
INVESTERING: 119 Mkr

På fastigheten Hordaland 1 i Dockan har Wihlborgs byggt Parkeringshuset Ubåten med 410 parkeringsplatser fördelade på åtta plan.

Här finns också 200 cykelplatser och 12 platser för laddning av elbilar. Högst upp i fastigheten finns en solcellsanläggning som förser parkeringshuset med el.

Parkeringshuset ligger intill Ubåtshallen (Kranen 8), där bland annat Försäkringskassan har sina lokaler. Fasaden består av sträckmetall i toner som champagne och brons och klätterväxter pryder de olika våningarna.

Drift och uthyrning av parkeringsplatser sköts av Parkering Malmö.



Bunkagården Vä. 8, Helsingborg

YTA: 4 600 m²
 OMRÅDE: Ättekulla, Helsingborg
 FÄRDIGSTÄLLANDE: Kvartal 1, 2017
 INVESTERING: 15 Mkr

Fastigheten Bunkagården Västra 8 har genomgått en omfattande renovering både in- och utvändigt och dessutom fått en ny fasad. I mars flyttade Stena Stål, som tidigare hade sin verksamhet på Berga, in i lokalerna.



Stenshuvud 3, Malmö

YTA: 17 000 m²
 OMRÅDE: Norra hamnen, Malmö
 FÄRDIGSTÄLLANDE: Kvartal 1, 2017
 INVESTERING: 13 Mkr

Fastigheten Stenshuvud 3, där Wayne AB hyr merparten av ytorna, har under 2016–2017 genomgått en upprustning som bland annat inneburit utbyte av fönster och renovering av fasad.



Kranen 2, Malmö

YTA: 17 300 m²
 OMRÅDE: Dockan, Malmö
 FÄRDIGSTÄLLANDE: Kvartal 2, 2017
 INVESTERING: 10 Mkr

I Kranen 2 bedrev Malmö högskola tidigare utbildningsverksamhet. För att förbereda för nya verksamheter har Wihlborgs genomfört invändigt rivningsarbete som öppnat upp de tidigare utbildningslokalerna mot ett stort atrium.



Stridsyxan 4, Malmö

YTA: 2 000 m²
 OMRÅDE: Fosie, Malmö
 FÄRDIGSTÄLLANDE: Kvartal 3, 2017
 INVESTERING: 11 Mkr

På Stridsyxan 4 i Fosie hyr Areco sedan tidigare en lokal om 3 000 m².

Under 2016–2017 har Wihlborgs genomfört en tillbyggnad av butik/lager och nybyggnad av en lagerhall om 2 000 m² för Arecos räkning.



Persien 15, Helsingborg

YTA: 4 000 m²
 OMRÅDE: Helsingborg Söder
 FÄRDIGSTÄLLANDE: Kvartal 1, 2017
 INVESTERING: 14 Mkr

I fastigheten Persien 15 bedriver Rönnowska skolan utbildning med fordonsinriktning.

Här har Wihlborgs genomfört en totalrenovering av lokalerna.



Abildager 16, Köpenhamn

YTA: 7 500 m²
 OMRÅDE: Brøndby, Köpenhamn
 FÄRDIGSTÄLLANDE: Kvartal 3, 2017
 INVESTERING: 57 MDKK

Transportföretaget M. Larsen tecknade 2016 avtal om att hyra fastigheten Abildager 16. Wihlborgs har renoverat kontorsbyggnaden så att den idag erbjuder öppna ljusa kontor med mycket glas och bra ventilation/kyla. Övriga byggnader har moderniserats och anpassats till hyresgästens behov.

Pågående projekt

Pågående projekt med investering > 50 Mkr, 2017-12-31

Kommun	Fastighet	Projekt	Lokaltyp	Färdigställande	Uthyrbar yta, m ²	Uthyrningsgrad, %	Beräknad investering, Mkr	Upparbetat, Mkr
Lund	Posthornet 1	Nybyggnad	Kontor/Butik	Q1 2018	11 000	90	347	252
Malmö	Sunnanå 12:53	Nybyggnad	Industri/Lager	Q3 2018	2 300	100	66	12
Malmö	Kranen 9	Nybyggnad	Kontor/Butik	Q4 2018	2 200	90	114	28
Malmö	Gimle 1	Nybyggnad	Kontor/Butik	Q1 2019	9 000	80	392	118
Helsingborg	Polisen 5	Nybyggnad	Kontor/Butik	Q3 2019	4 000	100	182	93
Malmö	Bure 2	Nybyggnad	Kontor/Butik	Q3 2019	6 800	0	238	46
Summa					35 300		1 339	549

Pågående projekt över 10 Mkr



Bure 2 (Origo), Malmö

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

I mars 2017 förvärvade Wihlborgs fastigheten Bure 2 i Hyllie innehållande bygggrätt för ett kontorshus om 6 800 m². Säljaren Sundprojekt hade arbetat fram projektet Origo, vilket Wihlborgs byggstartade hösten 2017 efter vissa modifieringar.

Fastigheten får sex våningar, underjordiskt garage och lokaler för butiker eller service i bottenplan. Alla kontorslokaler i Origo får egen terrass och hyresgästerna får tillgång till en gemensam sportdepå för att underlätta cykelpendling. Fasaden utförs i tegelskiffer med träinslag.

Fastigheten kommer att certifieras enligt Miljöbyggnad Guld.



Gimle 1 (Dungen), Malmö

YTA: 9 000 m²
OMRÅDE: Hyllie, Malmö
FÄRDIGSTÄLLANDE: Kvartal 1, 2019
INVESTERING: 392 Mkr

Vid Hyllie station bygger Wihlborgs kontorshuset Dungen på fastigheten Gimle 1. Byggnaden får sex våningar och ett underjordiskt parkeringsgarage. I markplan finns ytor för butiker och service. Den största hyresgästen blir Tullverket som hyr 6 300 m².

Fastigheten kommer att certifieras enligt Miljöbyggnad Guld.



Posthornet 1, Lund

YTA: 11 000 m²
OMRÅDE: Centrum, Lund
FÄRDIGSTÄLLANDE: Kvartal 2, 2018
INVESTERING: 347 Mkr

Alldeles intill Lunds Central bygger Wihlborgs kontorsprojektet Posthornet. Den största hyresgästen blir Folkhandvärden Skåne som hyr 4 800 m². Bland övriga hyresgäster finns Avensia, Trivektor, Trägårdh, VTI och Veidekke.

Fastigheten får solcellsanläggning på taket och certifieras enligt Miljöbyggnad Guld.



Kranen 9, Malmö

YTA: 2 200 m² + 4 000 m²
OMRÅDE: Dockan, Malmö
FÄRDIGSTÄLLANDE: Kvartal 4, 2018
INVESTERING: 114 Mkr

I Dockan bygger Wihlborgs ut Kranen 9 med 2 200 m² när hyresgästen Tyréns växer och behöver större lokaler.

Projektet innefattar även en ombyggnad av Tyréns befintliga lokaler om 4 000 m² som kommer att genomföras under 2019.

Nybyggnaden certifieras enligt Miljöbyggnad Guld.



Polisen 5, Helsingborg

YTA: 4 000 m² + 5 000 m²
OMRÅDE: Centrum, Helsingborg
FÄRDIGSTÄLLANDE: Kvartal 2, 2019
INVESTERING: 182 Mkr

Wihlborgs bygger ut Helsingborgs tingsrätt med 4 000 m². Den nya byggnaden, som ska innehålla nya kontorsutrymmen och fler förhandlingssalar, beräknas vara klar hösten 2018. Då påbörjas en ombyggnad av 5 000 m² i tingsrättens befintliga lokaler.

Nybyggnaden certifieras enligt Miljöbyggnad Guld.



Terminalen 1, Helsingborg

YTA: 350 m²
OMRÅDE: Centrum, Helsingborg
FÄRDIGSTÄLLANDE: Kvartal 2, 2018
INVESTERING: 12 Mkr

Folk tandvården behöver utöka sin tandvårdsklinik på Knutpunkten i Helsingborg och Wihlborgs bygger därför om 350 m² kontorslokaler till tandvårdslokaler.



Bronsåldern 2, Malmö

YTA: 11 500 m²
OMRÅDE: Fosie, Malmö
FÄRDIGSTÄLLANDE: Kvartal 2, 2018
INVESTERING: 28 Mkr

Wihlborgs har tecknat hyresavtal med medicinteknikföretaget Mediplast och bygger för deras räkning om 11 500 m² lager och kontorsytor som Papyrus lämnade vid årsskiftet 2016/2017.



Sunnanå 12:53, Malmö

YTA: 2 300 m²
OMRÅDE: Stora Bernstorp, Malmö/Burlöv
FÄRDIGSTÄLLANDE: Kvartal 3, 2018
INVESTERING: 66 Mkr

På Stora Bernstorp i Burlövs kommun bygger Wihlborgs ett servicecenter för lastbilar och busar till MAN Truck & Bus. Anläggningen uppförs på strategiskt läge, nära Yttre Ringvägen med anslutning till E6 och E22. Fastigheten certifieras enligt Miljöbyggnad Silver.

Framtida projekt (urval)



Ursula 1 (Prisma), Helsingborg

YTA: 13 000 m²
OMRÅDE: Centrum, Helsingborg
BYGGSTART: Kvartal 2, 2018 (prel)
FÄRDIGSTÄLLANDE: Kvartal 2, 2020 (prel)

I Helsingborgs nya affärsdistrikt Oceanhamnen Waterfront Business District, mitt emot Helsingborgs centralstation Knutpunkten, bygger Wihlborgs kontorshuset Prisma på fastigheten Ursula 1. Prisma blir en unik, särpräglad fastighet vid kanten av Öresund med magnifika glaspartier som reflekterar solens strålar och havets glitter.

Oceanhamnen är första etappen av stadsutvecklingsprojektet H+ där en miljon kvadratmeter gammal hamn och industrimark ska utvecklas till en helt ny stadsdel. Stadsdelen kommer att förbindas med Knutpunkten genom en ny gång- och cykelbro.

Certifiering enligt Miljöbyggnad Guld planeras.



Campus Hyllie, Malmö

YTA: Ca 20 000 m²
OMRÅDE: Hyllie, Malmö
BYGGSTART: Ej beslutad

Utöver de pågående projekten Dungen och Origo i Hyllie har Wihlborgs ytterligare en markanvisning med möjlighet till nybyggnad av ett kontorshus intill järnvägen. Huset kan passa för en stor hyresgäst eller flera mindre.



Terminalen 1, Helsingborg

YTA: 3 000 m²
OMRÅDE: Centrum, Helsingborg
BYGGSTART: Kvartal 2, 2018
FÄRDIGSTÄLLANDE: Kvartal 4, 2019 (prel)

I andra etappen av ombyggnaden av Knutpunkten (Terminalen 1) ska fastigheten bland annat att få en ny fasad, ett nytt restaurangområde och ytterligare nya, moderna kontorsytor. Helsingborgs stad kommer att göra om torget framför Knutpunkten för att skapa en attraktiv miljö för besökare.



Ideontorget, Lund

YTA: Ej fastställd
OMRÅDE: Ideon, Lund
BYGGSTART: Ej beslutad

I Lund byggs en spårväg mellan Lunds Centralstation och Max IV/ESS på Brunnsåshög. En av hållplatserna placeras på Ideon, och i anslutning till denna skapas ett nytt torg, Ideontorget. Här har Wihlborgs möjlighet att bygga ytterligare kontorsytor i flera etapper.



Hållbart företagande

Att näringslivet i Öresundsregionen växer och utvecklas är positivt både för regionen och dess invånare, men också för Wihlborgs och de företag som är verksamma här. För att näringslivet och företagsklimatet ska utvecklas krävs välfungerande stadsdelar, tillgång till god infrastruktur, kompetens, attraktiva boende- och livsmiljöer och andra kvaliteter som gör att företag och människor vill bo och verka i regionen.

Wihlborgs ambition är att ha en helhetssyn i allt vi gör – och det ligger djupt rotat i vårt sätt att driva verksamheten. Vi ser också vikten av samverkan med andra aktörer och intressenter.

Wihlborgs har många roller; arbetsgivare, samhällsaktör, regional utvecklare och hyresvärd. I alla dessa relationer vill vi vara en förtroendefull och långsiktig part att räkna med. För att lyckas med det, och för att fortsätta vara framgångsrika, behöver vi förstå vad våra medarbetare, hyresgäster, leverantörer och omvärlden i stort förväntar sig av oss. Därför lägger vi stor vikt vid att lyssna på de förväntningar och behov som finns hos våra intressenter.

Förutom den dagliga kontakten med bland annat hyresgäster genomförs även strukturerade uppföljningar med nyckelintressenter. Vart annat år genomförs en kundundersökning (Nöjd kund-index, NKI) och varje år en medarbetarundersökning (Great Place to Work). Informationen från dessa ger oss värdefull kunskap om vilka förväntningar och behov som finns och vilka områden som bör prioriteras.

I Wihlborgs strategi ligger att ha ett fokuserat fastighetsbestånd, vilket innebär att en stor del av fastigheterna är koncentrerade till utvalda delområden. Det är viktigt att dessa är välfungerande, trivsamma och trygga och Wihlborgs arbetar därför aktivt med stadsutveckling genom tät dialog med kommuner och intresseorganisationer via olika samverkansgrupper och nätverk.

För att öka kunskapen internt om sociala frågor och innovationer har vi under året ingått partnerskap med både Opportunity Space Festival och Mötesplats Social Innovation. Att på detta sätt ta ansvar och vara engagerade i frågor som har en positiv påverkan på regionen skapar också stolthet och meningsfullhet

inom organisationen. Det är självklart och viktigt för vår långsiktiga framgång att vi kan attrahera kompetenta medarbetare till Wihlborgs och attrahera kunder till regionen.

Mål

Ett av Wihlborgs övergripande mål är att agera för en långsiktig och hållbar utveckling av företaget och regionen. Konkreta delmål för att uppnå detta finns formulerade inom de områden som beskrivs under rubriken Vårt ramverk nedan.

Styrning

Styrelsen beslutar om strategin och Wihlborgs vd bär det övergripande ansvaret för att styra den operativa verksamheten. Företagets vd, som också är styrelseledamot, rapporterar direkt till Wihlborgs styrelse som också fastställer företagets etiska riktlinjer samt policyer inom hållbarhetsområdet. Hållbarhetsfrågor rapporteras i koncernledningen genom föredragningar av ansvariga för miljö, HR, inköp, kommunikation och finans. Företagets CSR-grupp arbetar tvärfunktionellt med dessa frågor.

Vårt ramverk

Wihlborgs hållbarhetsramverk togs fram 2015 och består av fyra huvudområden: ansvarsfulla affärer, hållbara fastigheter, attraktiv arbetsgivare samt engagemang för region och samhälle.

Syftet med att definiera dessa fyra områden är att få ett tydligt fokus och säkerställa bättre effekt av våra insatser. Inom respektive område har vi prioriterat en rad aspekter som vi mäter och följer upp systematiskt.

Under året har CSR-gruppen haft workshops där man analyserat risker samt reviderat vilka aspekter vi ser som viktigast för vår verksamhet, både utifrån ett riskperspektiv och utifrån möjligheter till positiv påverkan. De risker med störst potentiell påverkan beskrivs i förvaltningsberättelsen. Övriga hållbarhetsrisker beskrivs huvudsakligen i GRI-bilagan.

Ansvarsfulla affärer

Att agera ansvarsfullt och förtroendeingivande i alla våra relationer är avgörande för att lyckas långsiktigt. Därför är det prioriterat för oss att redovisa aspekterna ekonomisk prestanda samt etik och antikorrupcion. Dessa aspekter prioriterades i intressentdialoger redan 2015 och har även i vår egen utvärdering under det gångna året bedömts som högst väsentliga för vår långsiktiga framgång. Årets genomgångar i CSR-gruppen har också lett till att vi ökat fokus på leverantörsbedömningar avseende miljö och mänskliga rättigheter. Se vidare sid 58–60.

Hållbara fastigheter

För Wihlborgs som stor fastighetsägare är området hållbara fastigheter självfallet avgörande. Våra intressenter ser det som en självklarhet att vi tar ansvar, följer upp och redovisar flera olika aspekter inom detta område, såsom certifierade byggnader, energianvändning och klimatpåverkan. Därtill väljer vi att även

informera om materialanvändning, avfallshantering och insatser för biologisk mångfald via exempelvis webb och sociala medier. Se vidare sid 61–65.

Attraktiv arbetsgivare

För att leverera utmärkt service till kunder och ett gott resultat till aktieägare behöver Wihlborgs kompetenta medarbetare. Genom tillit, stolthet och gemenskap vill vi skapa en attraktiv arbetsplats där det är självklart att göra "det lilla extra" för en kund eller kollega och att vilja att vara en ambassadör för Wihlborgs. Prioriterade områden är arbetsmiljö, kompetensutveckling, jämställdhet och mångfald. Se vidare sid 66–67.

Engagemang för region och samhälle

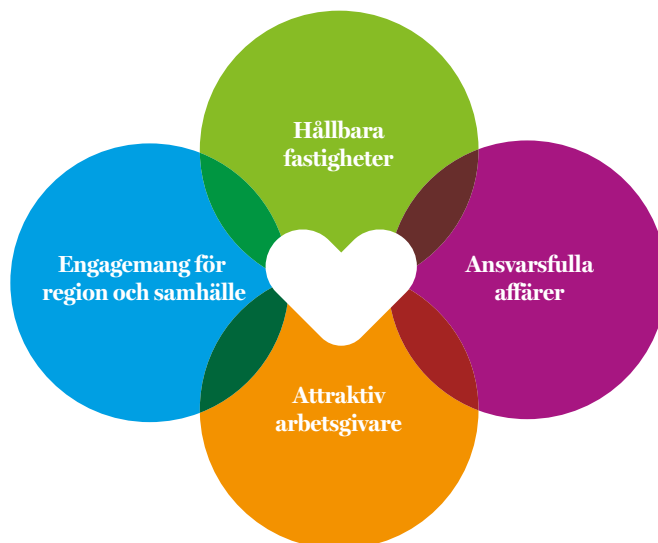
Det finns en förväntan på att Wihlborgs aktivt ska påverka utvecklingen av Öresundsregionen och de städer vi verkar i. Här är vår marknad och det är här vi kan skapa ett positivt avtryck genom att hjälpa till att skapa förutsättningar för ett växande näringsliv, hållbar utveckling och ökad sysselsättning. Prioriterade aspekter är lokala investeringar och inköp samt socialt engagemang. Se vidare sid 68–69.

Hållbarhetsredovisning

Vi har sedan 2011 redovisat vårt hållbarhetsarbete i enlighet med Global Reporting Initiative (GRI). För 2017 redovisar vi enligt GRI Standards. Valet av prioriterade hållbarhetsaspekter grundar sig på feedback vi har fått under årens lopp, på intressentdialoger och på våra egna bedömningar.

Under 2017 har fokus varit att säkerställa att vi lever upp till de nya lagkraven, att uppdatera vår riskanalys samt att integrera redovisningen av den danska verksamheten.

Fördjudad information om processen att identifiera våra fyra fokusområden och prioritera aspekter samt hur vi styr och följer upp aspekterna mer i detalj har vi samlat i en GRI-bilaga som finns på wihlborgs.se/gri. GRI-index med hänvisning till var de olika aspekterna redovisas finns på sidan 126.



Ansvarsfulla affärer

För Wihlborgs är det en självklarhet att vårt varumärke ska stå för sunda värden och vår ekonomiska stabilitet är en förutsättning för att vi ska kunna ta ansvar för vår del av samhällsutvecklingen.

Av Wihlborgs övergripande mål och strategier framgår att bolaget ska ha en affärsmodell för tillväxt och vara ett av de ledande och mest lönsamma fastighetsbolagen på Stockholmsbörsen. För att uppnå detta mål ska Wihlborgs befästa och ytterligare stärka marknadspositionerna i Öresundsregionen genom koncentration till olika delmarknader. Vi ska förbättra fastighetsportföljen genom köp, förädling och försäljning av fastigheter. Vi ska också förvalta fastighetsbeståndet med fokus på god kostnadseffektivitet och hög uthyrningsgrad. Ett aktivt engagemang och hög servicegrad ska bidra till att ytterligare stärka våra kundrelationer. Vidare ska vi agera för en långsiktigt hållbar utveckling av företaget och regionen.

Genom vår verksamhet påverkar vi de samhällen vi verkar i. Målen för vårt hållbarhetsarbete måste integreras med de ekonomiska målen styrelsen satt upp för företagets verksamhet, eftersom de båda aspekterna påverkar varandra. När alla mål samverkar kan vi stärka vårt varumärke och därigenom öka möjligheten att bli förstahandsvalet för kunder som söker nya lokaler.

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.

Ekonomisk prestanda

Ett lönsamt Wihlborgs är en förutsättning för att vi ska kunna fullfölja våra strategier och nå våra mål. Vi måste nå våra ekonomiska mål för att kunna satsa på ett hållbart arbetssätt, samtidigt som vi måste arbeta hållbart för att i längden kunna uppnå våra ekonomiska mål.

Wihlborgs finansiella mål är att kunna uppvisa:

- En avkastning på eget kapital som överstiger den riskfria räntan med minst sex procentenheter
- En soliditet om lägst 30 procent
- En belåningsgrad om högst 60 procent
- En räntetäckningsgrad om minst 2,0

Att vi når våra ekonomiska mål påverkar även på andra sätt våra möjligheter att bidra till en hållbar utveckling. En solid ekonomisk grund är en förutsättning för att kunna vara en stabil affärspartner för såväl leverantörer som kunder. Detta, i kombination med att vi erbjuder funktionella och flexibla lokaler till en rad branscher, kan bidra till att näringslivet i vår region fortsätter utvecklas.

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

Vi har i intressentdialogen kunnat konstatera att det är viktigt att Wihlborgs når de finansiella målen. Vårt tillskapade värde kommer i första hand från hyresintäkter och intressentdialogen pekar på att ett av de viktigaste områdena är kvaliteten i våra lokaler och servicen till våra kunder. Utan nöjda kunder kan vi inte nå målen när det gäller hyresintäkter. Hyresintäkterna påverkar också storleken på värdeförändringarna i fastigheterna.

Det ekonomiska värde vi skapar kommer olika grupper till del; medarbetare, långgivare, samhälle och leverantörer. Våra aktieägare får del av värdet genom utdelning, vars former styrelsen



Ökat fokus på leverantörer

Många av Wihlborgs leverantörer och entreprenörer är verksamma i våra fastigheter och har direktkontakt med våra kunder. Därför ställer vi höga krav på dem, precis som på oss själva. Nya leverantörer utvärderas ur ett helhetsperspektiv och vi kräver att de signerar Wihlborgs uppförandekod. Vi kontrollerar också deras ekonomiska situation. Under 2017 har vi implementerat uppförandekoden även i den danska verksamheten. Vi kommer under 2018 att skapa rutiner för att se till att leverantörer inom projektverksamheten följer uppförandekoden även när vi tecknar separata projektavtal. Vi kommer även att fortsätta med de stickprovskontroller där vi på plats intervjuar leverantörer utifrån miljö, kvalitet, arbetsmiljö och etik.

Bilden: Arbetet med att ställa krav på leverantörerna görs i samarbete mellan HR-/CSR-chef Anna Nambord, inköpschef Mats Wessman och miljöchef Staffan Fredlund.

beslutat om i en utdelningspolicy. Storleken på utdelningen är beroende av vilket förvaltningsresultat bolaget uppvisar och försäljningspriset som uppnåtts vid fastighetstransaktioner. När alla intressenter fått sin del återstår det som bolaget behåller för att stärka verksamheten, skapa nya projekt och förvärva nya fastigheter i syfte att utveckla verksamheten på ett hållbart sätt.

Information om Wihlborgs ekonomiska ställning framgår på sid 85–110.

Ansvar i alla led

Som marknadsledare har Wihlborgs ett ansvar att agera affäretiskt korrekt och fungera som ett föredöme. Våra affärsrelationer och vårt arbetssätt ska genomgående präglas av våra värdeord; kunskap, ärlighet, handlingskraft och gemenskap. Vi gör affärer utifrån vår värdegrund och har en organisation med korta beslutsvägar. Vi arbetar kontinuerligt med arbetsmiljö, kultur och kompetens för att behålla och utveckla vårt goda företagsklimat. Förhoppningen är att detta kan ha en positiv påverkan på såväl hyresgäster som leverantörer.

Vår möjlighet att påverka varierar dock i olika delar i vår värdekedja. Vid direktkontakt med hyresgäster, leverantörer och entreprenörer har vi större inflytande än när det gäller kontakter längre bak i värdekedjan – exempelvis underleverantörer till våra entreprenörer.

Ansvarsfulla kundrelationer

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

Det samlade betyget i den kundundersökning som genomfördes 2016 blev 4,13 på en femgradig skala, vilket var det bästa resultatet sedan Wihlborgs började mäta 2003. Undersökningen visade att 82 (75) procent av hyresgästerna kan tänka sig att rekommendera Wihlborgs i hög eller mycket hög grad till andra företag. Analyser av resultaten har gjorts på respektive ort och område, vilket har utmynnat i en rad initiativ för att ytterligare öka kundnöjdheten. Exempel på åtgärder är uppfräschning av grönytor, fasader och entréer, byte av städbolag och förbättring av kommunikationen exempelvis vid felanmälan. Under våren 2018 kommer en ny kundundersökning att genomföras.

Leverantörer och entreprenörer

Wihlborgs leverantörer har i många fall direktkontakt med våra hyresgäster och påverkar därmed affärsrelationerna i Wihlborgs värdekedja. Det är därför av största vikt att vi ställer krav på leverantörernas affäretik, yrkeskompetens och servicegrad eftersom de i praktiken många gånger företräder Wihlborgs i kontakten med hyresgästerna. Deras agerande har en direkt



Christina Spångäng arbetar som inköpare på Wihlborgs huvudkontor i Malmö.

påverkan på hur våra kunder uppfattar Wihlborgs. Och vi vill att alla som arbetar på Wihlborgs uppdrag ska ha godtagbara arbetsvillkor och god arbetsmiljö. Dessutom vill vi att leverantörerna ska arbeta för att minska sin miljöpåverkan. Därför ställer vi höga krav på leverantörerna, precis som på oss själva.

Wihlborgs inköpsfunktion ansvarar för att Wihlborgs har en professionell inköpsprocess, att vi väljer leverantörer som är hållbara utifrån såväl ekonomiska aspekter som hållbarhetsaspekter. Inköpsfunktionen verkar för att ramavtal upprättas med en majoritet av våra leverantörer, de kontrollerar att de leverantörer som vi tecknar ramavtal med har en sund ekonomi och att leverantören skrivit under Wihlborgs uppförandekod som består av krav inom miljö, arbetsmiljö samt etik och antikorruption (i linje med FN Global Compacts erkända principer).

Wihlborgs har under året uppdaterat den uppförandekod som leverantörer (till förvaltningsverksamheten) ska följa. Genom att signera uppförandekoden bekräftar våra leverantörer att de har tagit del av Wihlborgs riktlinjer och policys samt att de förbinder sig att följa dessa under avtalstiden. Här ingår etiska riktlinjer, miljöpolicy, kvalitetspolicy, arbetsmiljöpolicy och inköpspolicy. Större leverantörer ska dessutom fylla i en egendeclaration som beskriver hur de arbetar med styrning inom miljö, kvalitet, arbetsmiljö och etik. Utifrån denna gör Wihlborgs en riskbedömning av leverantören på en skala från U, 3, 2, 1, till 1+.

De leverantörer som får ratingen 3 uppnår inte den kravnivå

Wihlborgs önskar hos leverantörerna. Under början av avtals-tiden finns därmed krav på att minst uppnå ratingen 2.

Ambitionen är att Wihlborgs leverantörer ska ligga på ratingen 1 till 1+, det vill säga samma nivå som Wihlborgs har. Detta kommuniceras till de leverantörer där vi har en strategisk affärsrelation över tid.

Under 2017 har vi skapat en ny rutin för granskning av leverantörer. Granskningen görs som stickprovskontroller och bygger bland annat på att vi intervjuar leverantörerna på plats i deras verksamhet utifrån miljö, kvalitet, arbetsmiljö och etik. Under året har vi genomfört tre granskningar. Genom dessa lär vi oss mer om leverantörernas regionala systematik och resultat. Vi kommer under år 2018 att fortsätta att genomföra granskningar, eftersom de ger en värdefull bild av eventuella svagheter och risker hos leverantörerna.

Inom projektverksamheten används i stor utsträckning samma ramavtal som i förvaltningsverksamheten, och därmed säkerställs att vi även i byggprojekten använder leverantörer som följer Wihlborgs uppförandekod. I större byggprojekt skriver vi särskilda projektavtal baserade på mallar där vi ställer mer långtgående krav än i uppförandekoden på framför allt miljö och arbetsmiljö. I dessa projekt anlitas stora entreprenörer som ofta är anslutna till FN:s Global Compact och själva bedriver ett aktivt hållbarhetsarbete. Under 2018 kommer vi att jobba vidare med att säkerställa att alla projektavtal i nya projekt som läggs ska uppfylla samtliga krav i Wihlborgs uppförandekod och egendeclaration.

Vi har även implementerat uppförandekoden i Wihlborgs danska verksamhet. Här skickas uppförandekoden till de största leverantörerna som får fylla i egendeclarationen på samma sätt som de svenska leverantörerna. Dessa utvärderas sedan av Wihlborgs enligt samma rutin som i Sverige.

Som lokal aktör prioriterar vi att göra affärer med lokala leverantörer – det ligger i linje med vår strategi och affärsidé och ger en närhet i värdekedjan. Läs mer om detta på sidan 69.

Etik och antikorrupktion

Det är en självklarhet att vi på Wihlborgs arbetar för att agera på ett etiskt korrekt sätt och även att aktivt motverka korrupktion.

Wihlborgs arbetar kontinuerligt med dessa frågor på agendan för att säkerställa att inga fall av korrupktion eller oetiskt agerande förekommer. Detta görs bland annat på följande sätt:

Som vägledning för styrelseledamöter, medarbetare, leverantörer och entreprenörer har Wihlborgs fastställt etiska riktlinjer som årligen utvärderas och uppdateras av Wihlborgs styrelse. Riktlinjerna går att läsa i sin helhet på wihlborgs.se.

Vi har också tagit fram en praktisk guide "Wihlborgs affärs-etik" där vi förtydligar vår syn på vad som är att betrakta som en muta och hur man förväntas agera i vardagen. Årligen genomgår samtliga nyanställda en praktisk utbildning där möjliga dilemman diskuteras och där vägledning ges om hur man ska agera i olika situationer som kan uppkomma.

Wihlborgs CSR-grupp värderar årligen korrupktionsrisken i verksamheten och bedömer att affärsenheterna projektutveck-

ling och förvaltning samt den centrala inköpsfunktionen relativt sett är mest exponerade, eftersom dessa enheter köper in varor och tjänster till Wihlborgs verksamhet.

Att dokumentera upphandlingsprocesser och låta flera personer, från både inköp och förvaltning, vara med i dessa processer ökar transparensen och risken för individuell påverkan minskar.

Som en del av processen att godkänna nya ramavtalsleverantörer, samt inför alla större upphandlingar, informeras också leverantörer om Wihlborgs etiska riktlinjer. Under 2016 uppdaterades uppförandekoden och den egendeclaration som större leverantörer gör (avseende miljö, arbetsmiljö och etik). Den nya rutinen implementerades med samtliga leverantörer, vid omförhandling eller nytecknande av avtal under 2017.

Som börsnoterat bolag är Wihlborgs skyldigt att följa de regler gällande informationspridning och insiderinformation som regleras i lag och i noteringsavtalet med Stockholmsbörsen. Nya medarbetare informeras om dessa regler i samband med den introduktionsutbildning som samtliga nyanställda genomgår. Information finns även på Wihlborgs intranät.

När det gäller att föra fram misstankar om korrupktion och liknande missförhållanden finns möjlighet att göra detta via Wihlborgs whistleblower-funktion. Under året har inga incidenter relaterat till korrupktion förekommit.

Ambitioner och mål framöver

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

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

Arbetet med bedömningar av leverantörer kommer att vidareutvecklas under 2018 med fokus på leverantörer med stora volymer och hög risk. Vi kommer att fortsätta att utvärdera ramavtalsleverantörer och framöver fördjupa oss inom kategorin lokalvård och fönsterputsning för att följa upp områdena mänskliga rättigheter samt arbetsmiljö och säkerhet. Vi kommer också att skapa rutiner för att se till att även leverantörer i projektverksamheten uppfyller kraven i Wihlborgs uppförandekod. Under 2018 ska vi även riskklassificera leverantörerna i Danmark på samma sätt som vi gör i Sverige.

Med anledning av att FN börjar ta betalt för medlemskap i Global Compact kommer vi att överväga om medlemskap fortsatt ska vara ett krav för att nå högsta rating i Wihlborgs leverantörsbedömning.

Hållbara fastigheter

2017 har Wihlborgs breddat och fördjupat sina insatser inom området hållbara fastigheter. Våra tre fokusområden är miljöcertifierade byggnader, energianvändning och klimatpåverkan. Under året har vi dessutom genomfört specifika miljöinsatser för att utveckla hållbara transporter, stärkt den biologiska mångfalden på prioriterade grönytor samt påbörjat miljöcertifiering av äldre fastigheter.

Vi har också säkerställt att den svenska verksamheten använder nästintill 100 procent fossilfri energi samtidigt som vi fortsatt med energieffektiviseringar i våra byggnader. Med ett koncernövergripande miljöprogram och en gemensam miljöledningsstruktur skapar vi drivkraft och systematik i miljö- och klimatarbetet. Wihlborgs verksamhet styrs ytterst av svensk och dansk lagstiftning. Vi omfattas inte av anmälnings- eller tillståndskrav för miljöfarlig verksamhet. Miljörapporteringen omfattar vår verksamhet i Malmö, Helsingborg, Lund och Köpenhamn om inget annat anges.

Wihlborgs får återkommande förfrågningar kring olika typer av miljödata från olika intressentgrupper som investerare, ideella organisationer och hyresgäster. Framför allt har vi märkt att finansbolag och banker blir allt mer professionella i att hållbarhetsgranska företag och ställa adekvata frågor om vår hållbarhetsstyrning. Därför har vi ambitiösa mål, en tillgänglig organisation och en transparens inom hållbarhetsområdet. Våra intressenter söker främst en dialog om Wihlborgs engagemang, kompetens och innovationskraft i klimatfrågan. Det finns också ett ökat intresse för Wihlborgs roll i värdekedjan och hur vi prioriterar och säkerställer att vi bidrar till FN:s globala hållbarhetsmål.

Miljövision, policy och mål

Miljövisionen för 2020 är att Wihlborgs ska fortsätta att växa, med minskad miljöpåverkan. Vår miljöpolicy, koncernens miljömål och miljöprogrammet har under året legat fast och vi har fortsatt med åtgärder för att minska klimatpåverkan samt genomfört olika insatser för ökad biologisk mångfald på fastigheternas grönytor.

I Wihlborgs miljöhandbok finns rutiner som beskriver hur verksamheten ska ta hänsyn till och följa upp olika miljöaspekter, samt riktlinjer och rutinbeskrivningar för det dagliga miljöarbetet. Befintlig miljöhandbok bygger på systematiken för miljöledning i ISO 14001:2005 och försiktighetsprincipen i svensk miljölagstiftning. Under året har vi genomfört en revision av miljöhandboken mot den uppdaterade standarden ISO 14001:2015. Ett utvecklingsarbete har påbörjats för att komplettera och utveckla befintlig miljöhandbok till ett komplett miljöledningssystem. Under första halvåret 2018 ska den nya miljöledningen vara i drift och ersätta nuvarande miljöhandbok.

Omvärld och samarbete

Wihlborgs är aktivt i flera nätverk och konferenser. Vi rapporterar årligen vårt resultat till FN:s Global Compact (medlemskap Signatory) samt till GRESB (Global Real Estate Sustainability Benchmark). Vi blev under året medlemmar i Global Compact Nordic Network. Syftet är att lära hur vi kan kunna använda FN:s 17 hållbarhetsmål i vårt hållbarhetsarbete.

Wihlborgs har under året medverkat i innovationsprojekt kopplat till cirkulära tjänster av belysta fastighetsskyltar (Vinnova-projekt), ett projekt om biodiversitet i stadsutveckling (IVL) samt ett initiativ om hur vi som byggherre kan ställa krav på att förebygga och minska byggavfall.



Samarbete med universiteten

Wihlborgs samarbetar med universiteten på olika sätt. Miljöbron i Lund har till uppgift att vara en länk mellan studenter och näringslivet. Wihlborgs är en av finansiärerna och sponsrar med kontorslokaler i ett av våra hus på Ideon. Studenter har i olika omgångar skrivit uppsatser inom miljöområdet kopplat till Wihlborgs verksamhet. Under 2017 har fallstudier genomförts inom ekosystemtjänster och klimatanpassning.

Under året har också studenter från Internationella miljöinstitutet (IIEEE) vid Lunds universitet gjort en studie där man analyserat hur digitaliseringen kan bidra till hållbara byggnader och resurseffektivitet inom Wihlborgs.

Bilden: Diego Cattolica från Internationella miljöinstitutet presenterar resultatet av den studie han gjort tillsammans med Maria Jäppinen och Michael Port.



I fastigheten Uven 9 har vi under 2017 genomfört energibesparingsinitiativ samt påbörjat en certifiering till Miljöbyggnad Brons i samband med en renovering. Genom insatser i fastighetstekniken har vi sänkt värmebehovet med ca 25 procent och förbrukningen av fastighetsel med ca 40 procent. Detta ger en besparing på 210 000 kWh, vilket innebär en ekonomisk besparing på cirka 200 000 kr per år.

Vi samverkar också med Sweden Green Building Council i ett projekt kallat Advancing Net Zero med fokus på noll- alternativt nära nollbyggnader (minskad klimatpåverkan).

Certifierade byggnader

Wihlborgs bedriver ett aktivt arbete för att miljöcertifiera byggnader. I vår miljöpolicy fastställs att den svenska standarden Miljöbyggnad (nivå guld) är vårt förstahandsval vid nyproduktion. Vid ombyggnation kan byggnadens konstruktion eller andra speciella förutsättningar leda till att byggnaden istället certifieras på silver- eller bronsnivå. Wihlborgs har också fastigheter som är certifierade enligt BREEAM och LEED.

En miljöcertifiering kan ses som ett kvitto på att byggnaden är energieffektiv och har hög miljöprestanda. Att följa en ledande miljöcertifiering innebär också en riskminimering kopplat till befintliga och eventuella nya myndighetskrav. Genom en proaktiv miljöbedömning och spårbarhet av valt byggmaterial stärks efterlevnaden av försiktighetsprincipen. En stor del av miljöcertifieringens kriterier handlar om byggnadens inomhusklimat, exempelvis akustik, ljusförhållanden och luftkvalitet.

En miljöcertifiering verifieras två år efter den ursprungliga certifieringen och därför är det viktigt att även över tid följa uppsatta kriterier och bibehålla en hög miljöprestanda i byggnaden.

Under 2017 har en byggnad blivit preliminärt miljöcertifierad enligt Miljöbyggnad. Vi har också genomfört en obligatorisk tvåårsverifiering på två byggnader. Tio pågående projekt arbetar med en preliminär miljöcertifiering, varav åtta är på nivån Miljöbyggnad Guld.

Under året har vi också påbörjat ett pilotprojekt där vi miljöcertifierar tre äldre fastigheter utifrån den engelska certifieringen BREEAM In Use. Vi certifierar både byggnaden som sådan och vår ledning/styrning. Arbetet har synliggjort områden där vi har en förbättringspotential i vår förvaltning – exempelvis gemensamma rutiner och mallar. Resultatet av certifieringen kommer att vara klart under början av 2018.

Totalt omfattar våra certifierade fastigheter 9 procent, 189 000 m², av Wihlborgs totala fastighetsbestånd. Marknadsvärdet för dessa fastigheterna är estimerat till 7 375 Mkr, vilket motsvarar 19 procent av det totala fastighetsvärdet. Efterfrågan på miljöcertifierade byggnader ökar och Wihlborgs har fått upphandlingskrav där hyresgäster söker miljöcertifierade lokaler.

Projektanpassat miljöprogram

Under 2017 har vi implementerat Wihlborgs nya program för miljöarbete i ny- och ombyggnadsprojekt. Miljöprogrammet är ett styrdokument inom vårt miljöledningsarbete med fokus specifikt på våra byggprojekt. Utöver Miljöbyggnads kriterier har det projektanpassade miljöprogrammet utökade och kompletterande miljökrav inom områden som klimat och energi, biologisk mångfald, material och avfall och andra aspekter som exempelvis fukt och buller.

Vi har också valt att bli medlemmar i föreningen Byggvarubedömningen. Detta innebär att vi kommer att samla våra miljöbedömningar av byggvaror med tillhörande loggböcker i ett koncerngemensamt verktyg. Fördelarna blir att vi får en stärkt kontinuitet, förbättrad spårbarhet och över tid en bättre informationskvalitet i våra projekt. Det är ett krav i samtliga miljöcertifieringar på marknaden att använda ett digitalt verktyg för denna typ av granskning och spårbarhet.

Gröna lokalhyresavtal

Wihlborgs har som mål att successivt öka antalet gröna hyresavtal. Målet för åren fram till och med 2018 är att årligen teckna gröna hyresavtal med minst 90 procent av de nya hyresgästerna och att andelen gröna hyreskontrakt den 31 december 2018 ska överstiga 40 procent.

Totalt hade Wihlborgs 458 aktiva gröna hyresavtal i Sverige vid årets slut jämfört med 399 år 2016 och 99 år 2014. Totalt finns 2 514 aktiva hyresavtal, vilket innebär att andelen gröna avtal är cirka 18 procent. Sett till ytan finns det gröna hyreskontrakt för 26 procent av lokalerna. För år 2017 är ca 34 procent av de nytecknade hyresavtalen ett grönt hyresavtal. Det innebär att omsättningstakten på årsbasis inte är i linje med vårt mål.

Gröna hyresavtal fyller en viktig funktion genom att de skapar en plattform för samverkan mellan hyresvärd och hyresgäst inom områdena energi, inomhusmiljö, materialval och avfallshantering. Parterna ska bland annat samarbeta för att optimera drifttiderna för uppvärmning, kylning och ventilation i lokalen.

Energi

Wihlborgs energiförbrukning och val av energislag är det område där vår verksamhet över tid har haft störst miljöpåverkan. Därför har vi under flera år prioriterat just detta. Energin vi förbrukar idag kommer därför uteslutande från förnybara källor.

Totalt hade Wihlborgs en energiförbrukning på 175 GWh¹ under 2017, vilket är en minskning med 8 GWh jämfört med 2016. Energiförbrukningen per kvadratmeter minskade med 6 procent, från 113 kWh/m² till 106 kWh/m². Minskningen beror på en varmare vår och höst i kombination med att vi arbetar med energibesparingsåtgärder och att vi inom fastighetsförvaltningen löpande har kontroll på förbrukningstrender och energikostnader. Elförbrukningen har fortsatt att minska något jämfört med tidigare år, liksom kylbehovet.

I elavtalen har vi i Sverige miljömärkt el från förnybara energikällor som vind och vatten, utöver den solenergi vi själva producerar. Fjärrvärmes vi köper in i Sverige är förnybar eller ursprungsmärkt (fossilfri). Vi använder i Sverige 100 procent biogas i våra servicefordon och har fortsatt arbetet med att konvertera anläggningar som värmts upp med fossil gas till biogas. Från och med 2018 kommer alla Wihlborgs anläggningar i Sverige som drivs med naturgas att vara konverterade till en produkt med 100 procent biogas. Under 2017 var 29 procent av våra totala gasinköp biogas. Vi har också konverterat ett antal byggnader i Malmö från uppvärmning med fossil gas till miljövänlig fjärrvärme.

Fokus på energieffektivisering

För Wihlborgs handlar energieffektivisering om att hitta en balans mellan låg energiförbrukning och hyresgästens önskemål om komfort. I förvaltningen används ett digitalt verktyg för att följa upp förbrukningen av fjärrvärme, gas, el, kyla och vatten. Vi använder också i allt högre grad automatavläsning. Därigenom har vi en god överblick över förbrukningen i samtliga fastigheter och kan identifiera potentiella energibesparingsinitiativ. Den ökade andelen miljöcertifierade fastigheter och ambitionerna i vår miljöpolicy bidrar också till energioptimerade byggnader.

I miljöprogrammet för 2016–2018 har vi som mål att minska energiförbrukningen med minst 3 procent per kvadratmeter. En uppföljning mellan år 2016 och 2017 visar att vi ligger i fas med vårt miljömål inom energibesparing till år 2018. Samtidigt är det svårt att påvisa orsak och verkan då det finns många faktorer som påverkar förbrukningen, exempelvis uthyrningsgrad, lagerverksamhet (kallager/varmlager), avtalsupplägg med hyresgäster samt hyresgästernas egen konsumtion som kan variera.

Vi genomför varje år energieffektiviseringsåtgärder i fastigheter med besparingspotential. Ofta handlar det om att trimma in byggnadens energisystem och optimera ventilationssystemet. Under året har vi fortsatt vår satsning på att byta ut äldre belysningsarmaturer till LED. Ett exempel är Medeon i Malmö där vi bytte från äldre armaturer (bland annat lysrör) till LED-belysning, vilket totalt innebar en förändring av 57 fasadarmaturer, 24 pol-lare och 20 stolpararmaturer samt över 100 lampor i befintliga armaturer. Detta ger oss en genomsnittlig energibesparing med cirka 80 procent per år för belysningen.

Egna solenergianläggningar

Ett av Wihlborgs miljömål är att vi ska öka mängden förnybar och lokalproducerad energi genom att uppföra minst en solenergianläggning per år under 2016–2018. Att aktivt ta tillvara

Energiförbrukning Wihlborgs - fastigheter i Sverige, fördelat på 1 489 532 m²



El
42 kWh/m²



Kyla
5 kWh/m²



Värme
62 kWh/m²



Gas
2 kWh/m²

Total
110 kWh/m²

Energiförbrukning Wihlborgs - koncernens samtliga fastigheter¹, fördelat på 1 653 584 m²



El
38 kWh/m²



Kyla
4 kWh/m²



Värme
61 kWh/m²

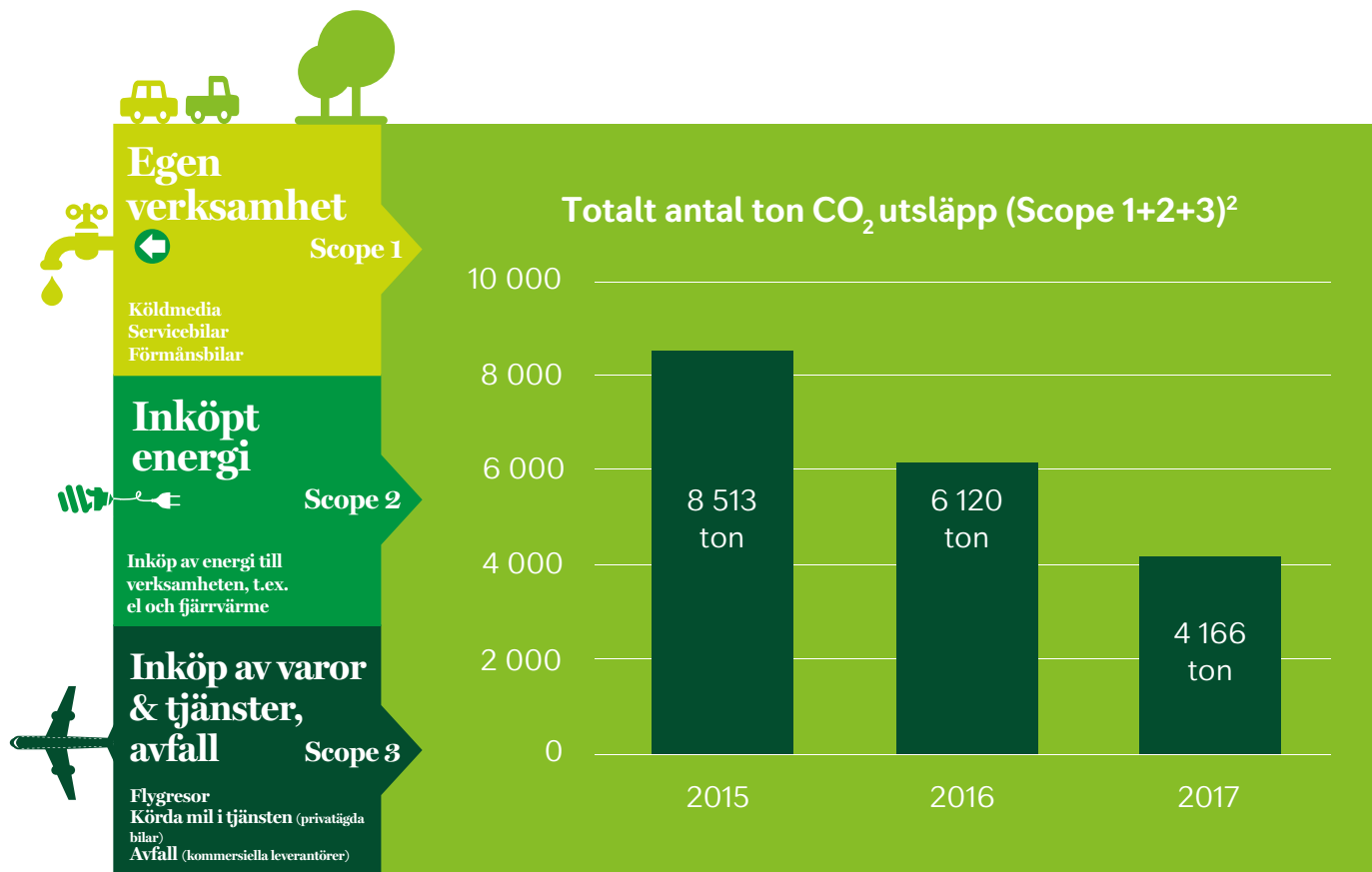


Gas
2,4 kWh/m²

Total
106 kWh/m²

413 290 m² i Danmark är ej inkluderade eftersom en del av ytan avser förvärvade fastigheter där energidata ännu inte är kvalitetssäkrad och en del avser kallager.

¹ Uppgiften är sammanställd utifrån köpt energi till Wihlborgs fastigheter. Vissa hyresgäster har egna abonnemang för sina lokaler vilket är exkluderat. Uppgifter från danska beståndet omfattar 20 fastigheter (totalt 164 000 m²).



Scope 1: Direkta utsläpp från fossila bränslen (ex. bensen, olja och kol) vid tillverkning/processer inom produktion eller utsläpp från ägda/leasade fordon eller maskiner.
Scope 2: Indirekta utsläpp från köpt energi till verksamheten, exempelvis el och fjärrvärme.
Scope 3: Indirekta utsläpp från inköp av varor och tjänster, t ex logistik, flygresor, taxi, hotellnätter och material.
 För mer utförlig redovisning av utsläppen per scope, se GRI-bilaga på wihlborgs.se/gri.

solenergi från våra tak och fasader bidrar till mindre köpt energi och lägre förbrukningssiffror. Vid utgången av 2017 hade vi solceller på sex fastigheter, med en total yta av 3 600 m². Under året har dessa producerat cirka 356 000 kWh förnybar energi.

I parkeringshuset Ubåten i Malmö installerade vi i slutet av 2017 en mindre solcellsanläggning (178 m²) som beräknas producera cirka 30 000 kWh timmar per år vilka används lokalt i byggnaden. Vi har också påbörjat två projekt i Malmö där vi kommer att installera solceller på befintliga kontorsbyggnader.

Klimatpåverkan

Att bidra till minskad klimatpåverkan i vår verksamhet och i värdekedjan är Wihlborgs viktigaste miljöutmaning. Vår miljöpolicy säger att vi ska medverka till en resurseffektiv verksamhet baserad på klimat- och kretsloppsperspektiv i beslut och handling. I vårt miljöprogram har vi ett klimatmål som innebär en minskning av de absoluta koldioxidutsläppen i verksamheten med minst 50 procent och att koldioxidutsläppen ska vara mindre än 2 kg/m² baserat på köpt och egenproducerad energi. Vi minskar vår klimatpåverkan bland annat genom att fokusera på

energieffektivisering i fastigheter, styrning mot förnybara energislag, aktiva val av transportslag samt fokus på hög miljöprestanda vid ny- och ombyggnation. Till vårt Malmökontor har vi under året införskaffat två nya elbilar och vi har samverkat till att en så kallad snabbbladdare för elbilar installerats på Dockplatsen i Malmö.

Våra inköp av miljömärkta byggvaror och produkter kan också bidra till minskad miljö- och klimatpåverkan, utifrån materialval, dess tillämpning i byggnaden och hur de har producerats. Den nya manualen för Miljöbyggnad 3.0 innehåller nu krav på klimatberäkningar av byggstomme och grundkonstruktion. Vi har samtidigt ökat kraven i vårt projektanpassade miljöprogram inom området byggavfall, med ambitionen att förebygga och minska mängderna genom god design och krav på cirkulära tjänster för exempelvis byggpallar och gipsskivor. I Wihlborgs kommande miljöstrategi, för år 2019 och framåt, kommer större fokus att läggas på att beräkna och redovisa klimatutsläpp från val av byggvaror alternativt livscykelanalyser på kompletta byggnader. Vi behöver utveckla våra beräkningar av klimatpåverkan så att inköpt byggmaterial till fastigheterna inkluderas.

I förhållande till föregående år har Wihlborgs klimatutsläpp minskat med 1 954 ton till totalt 4 166 ton.² Den största minsk-

ningen sker inom ramen för fjärrvärme (scope 2) och bygger på att vi numera i den svenska verksamheten till 100 procent använder fossilfri fjärrvärme och el. Vi ser även en minskning som ett resultat av ökade inköp av förnybar biogas. Under året har vi haft en ökning (52 procent) av läckage av köldmedia i kylanläggningar (scope 1) i jämförelse med 2016. Vi har också ökade klimatutsläpp (18 procent) från fossildrivna förmans- och servicebilar. I scope 3 finns en minskning av klimatutsläpp kopplat till flygresor medan de klimatrelaterade utsläppen från avfall (privata aktörer i Sverige) är på samma nivå som tidigare år.

Wihlborgs har i sin nuvarande bolagsform (sedan 2005) haft en tydlig minskning av de energirelaterade koldioxidutsläppen. Redan i år ligger vi under vårt relativa mål på 2 kg koldioxid per kvadratmeter och vi har nått målet att minska de absoluta klimatutsläppen med 50 procent sedan 2005. Detta trots att den uthyrningsbara ytan i princip har fördubblats. Nyckeln till resultatet är främst löpande energieffektiviseringar i kombination med omställning till förnybara energislag. Trendkurvan pekar i rätt riktning och ligger i linje med vår vision att fortsätta att växa med minskad miljöpåverkan.

Verksamheten i Danmark

Wihlborgs verksamhet i Danmark är i dagsläget inte fullt integrerad med den svenska miljöstyrningen. Det finns dock ett strategiskt samarbete och löpande erfarenhetsutbyte. Under året har medarbetare medverkat i den koncerngemensamma miljöutbildningen och en anställd från Danmark är medlem i Wihlborgs miljöledningsgrupp. Våra miljömål gäller både verksamheten i Sverige och Danmark. Områden som miljöcertifierade byggnader, gröna hyresavtal samt engagemang i externa miljö- och klimatinitiativ är dock mindre utvecklade

i Danmark. Successivt kommer den danska verksamheten att integreras med koncernens övergripande miljöstyrning. I vår miljöredovisning samlas den totala energiförbrukningen samt bränsleförbrukningen kopplat till våra resor och fordon för att beräkna klimatpåverkan från våra danska fastigheter.

Ambitioner och mål framöver

Under 2018 fortsätter miljöprogrammet med huvudfokus på miljöcertifierade byggnader, energi och klimat – både för nybyggnation och befintliga fastigheter. Andelen solceller på våra tak kommer att öka då installationskostnaderna blir allt lägre, förvaltningsunderhållet är marginellt och efterfrågan ökar hos våra hyresgäster. Likaså ser vi en stark efterfrågan på laddstationer för elbilar hos våra hyresgäster vilket kommer att växa i antal i våra parkeringshus under året. Även projekt för publika laddstationer (snabbladdare) kommer sannolikt att realiseras i samarbete med lokala energi- eller parkeringsbolag.

Vår nya miljöledning som är anpassad mot ISO 14001:2015 kommer att implementeras under 2018.

Våra satsningar på att stärka den biologiska mångfalden och trivseln på våra grönytor kommer att fortsätta. Detta innebär fler fågelholkar, insektshotell, fladdermusholkar och omplanteringar med växter som gynnar pollinerare samt fortsatt samverkan med våra lokala bi-entreprenörer.

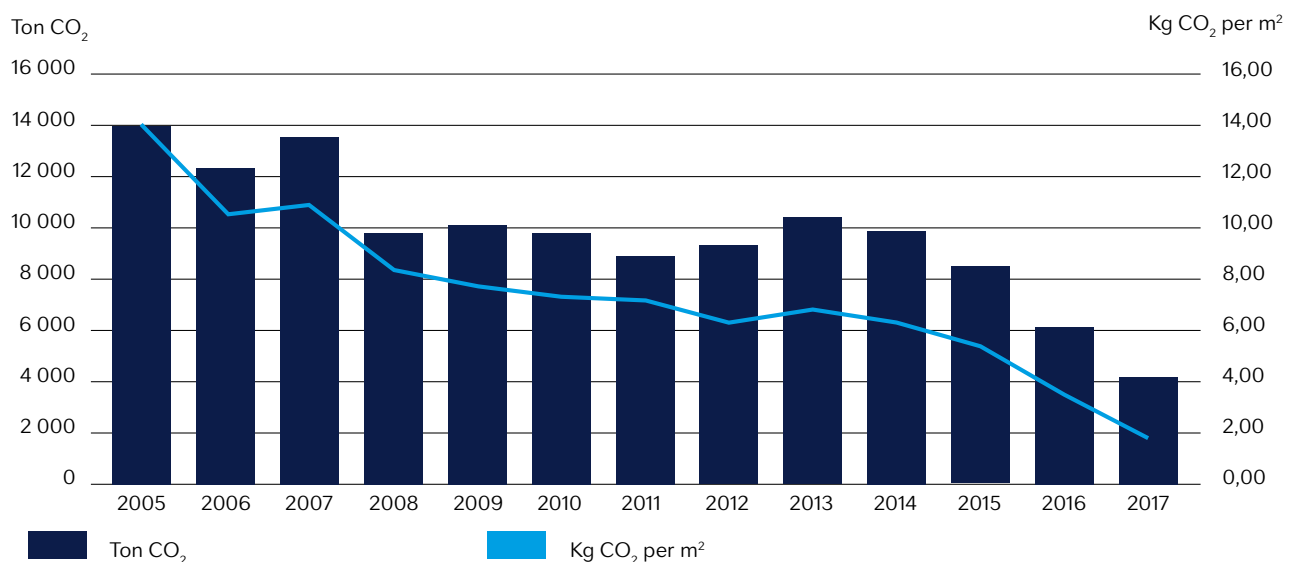
Vi kommer att fortsätta att miljöcertifiera befintliga kontorsfastigheter i attraktiva citylägen.

Miljörapporteringen från verksamheten i Danmark kommer utvecklas enligt samma systematik som gäller för den svenska.

Det kommer under året också genomföras en översyn av vår miljöstrategi samt våra beslutade koncernmål. Gällande miljöprogram gäller fram till 31 december 2018.

Trendkurva inom klimatpåverkan²

Klimatutsläpp sedan 2005 primärt relaterade till energi, med ett växande fastighetsbestånd – från 994 693 till 2 066 874 m²*



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

² För vår danska verksamhet bygger siffran på en schablon för 72 procent av Wihlborgs fastighetsbestånd (energiförbrukning + energimix baseras på genomsnittet av de 20 fastigheter som har faktiska värden för år 2017.) Bränsleförbrukningen i Danmark motsvarar faktiska värden för år 2016 plus en volymökning av bränsle på 20%.

Attraktiv arbetsgivare

Wihlborgs ska vara ett attraktivt, effektivt och hållbart företag att hyra lokaler av och jobba för. Vi har ambitionen att bli den bästa arbetsplatsen i fastighetsbranschen till 2020 – en vision som vi arbetar systematiskt för att nå.

Vi mäter årligen företagsklimat och arbetsplatskultur via Great Place to work. Denna modell har vi valt eftersom den ger möjlighet till extern jämförelse och säkerställer att vi mäter det som är väsentligt för att utveckla en engagerad organisation.

Utgångspunkten är att vi genom att skapa arbetsglädje i vår egen organisation kan sprida den vidare till hyresgäster, leverantörer och andra intressenter. På så sätt kan vi också få fler ambassadörer för Wihlborgs.

För att attrahera rätt kompetenser och förmågor är det också avgörande att vi erbjuder en modern och attraktiv arbetsplats.

Rekommendationsvilja

	2016	2017
Medarbetare – Påstående:		
Jag skulle rekommendera min arbetsgivare till andra. Ofta/nästan alltid (4 eller 5)	93 %	96 %
Jag kan rekommendera våra produkter och tjänster. Ofta/nästan alltid (4 el 5)	97 %	98 %

Organisation och ledning

HR-strategin fastställs årligen av styrelsen och därtill sätts mål på koncernledningsnivå. Med utgångspunkt i resultaten från 2016 års medarbetarundersökning har flera initiativ kopplade till ledarskap, målformulering och feedback genomförts under 2017. Vi har

också förstärkt organisationen med fler ledare för att säkerställa att det finns tillräckligt med tid för ledarskap och coaching. I 2017 års medarbetarundersökning kunde vi se en tydlig förbättring inom de områden vi fokuserat på. Samtidigt framkom behov av bättre lokaler och IT-resurser, vilket koncernledningen beslutat fokusera på under 2018. Totalresultatet förbättrades också med ett förtroendeindex på 88 (84) procent. Hela 96 procent tycker att Wihlborgs sammantaget är en mycket bra arbetsplats.

Hälsa, miljö och säkerhet

Ett av fundamenten för arbetsglädje är att arbetsplatsen är trygg, säker och hälsosam och vi har under ett antal år bedrivit ett proaktivt hälsoarbete.

Wihlborgs arbetsmiljögrupp är en tvärfunktionell grupp som löpande sätter mål, planerar och följer upp det systematiska arbetsmiljöarbetet. Grunduppdraget är att reducera risken för olyckor och stärka säkerhetstänkandet inom företaget, men uppdraget har breddats till att även innefatta den psykosociala arbetsmiljön och hälsofrämjande arbete. Eftersom Wihlborgs vuxit kraftigt i Danmark har vi inrättat en arbetsmiljögrupp även där.

Samtliga tillbud och olyckor som sker tas upp i gruppen och förslag tas fram på åtgärder för att minska risken för upprepning. På senare år har ambitionen varit att stärka kunskapen om organisatorisk och social arbetsmiljö. Detta har gjorts genom utbildning och genom utarbetande av en tydlig policy och handlingsplan mot kränkande särbehandling. Detta område följs även upp via de årliga hälsoundersökningarna. Genom att vi arbetat med dessa frågor under ett antal år, och dessutom agerat kraftfullt vid ett par konkreta händelser, stod vi väl rustade när #metoo-kampanjen spreds i slutet av 2017.

Vi arbetar med hälsofrämjande åtgärder i form av regelbundna hälsoundersökningar, friskvårdsbidrag och föreläsningar om



Certifierad arbetsplats

Wihlborgs mäter årligen företagsklimat och kultur via Great Place to work. Modellen ger möjlighet till en extern jämförelse och säkerställer att vi mäter det som enligt forskningen är väsentligt för att utveckla en engagerad organisation. Det är också en av få medarbetarundersökningar som inte fokuserar på nöjdhet utan istället mäter områden som påverkar graden av medarbetarengagemang, dvs tillit, stolthet och kamratskap.

Under 2017 blev Wihlborgs för andra året certifierat som en utmärkt arbetsplats. Wihlborgs förtroendeindex, som är ett mått på medarbetarnas upplevelse av tillit, stolthet och kamratskap, ökade från 84 till 88 procent. Och hela 96 procent tycker att Wihlborgs sammantaget är en mycket bra arbetsplats. Med utgångspunkt i undersökningens resultat fortsätter arbetet mot visionen att Wihlborgs ska vara den bästa arbetsplatsen i fastighetsbranschen 2020.

hälsa. Genom Wihlborgsklassikern, vill vi skapa motivation till kontinuerlig motion och gynna gemenskapen.

Vårt proaktiva arbete har gett resultat. Wihlborgs har en låg sjukfrånvaro. Under 2017 uppgick den i Sverige till 1,73 (1,03) procent och i Danmark är motsvarande siffra 2,54 (2,52) procent. Andelen långtidsfrånvaro (60 dagar eller mer) av den totala sjukfrånvaron var 31,15 (0) procent. Under 2017 har vi haft 0 tillbud, 1 lindrigt olycksfall, 0 arbetsrelaterade sjukdomar och inga dödsfall.

Kultur, kompetens och ledarskap

Wihlborgs organisation och arbetssätt präglas av enkelhet och det ska även vår kultur göra. Vi utgår från våra fyra värdeord – handlingskraft, ärlighet, kunskap och gemenskap. Som ramverk finns uppförandekod, etiska riktlinjer, affärskultur och policys inom HR-området.

Årligen genomförs medarbetarsamtal med alla tillsvidareanställda (98 procent under 2017) där arbetsmiljö, motivation, målsättningar och utveckling följs upp. Här ges också tydlig, strukturerad feedback, både till chef och medarbetare. Medarbetarna erbjuds även ett uppföljande samtal efter sex månader. Processen utvecklas kontinuerligt och under 2017 förtydligades den del som handlar om individuella resultat- och beteendemål.

Utifrån medarbetarsamtalen identifieras utvecklingsbehov för att nå uppsatta mål och för att hålla oss uppdaterade. Den satsning vi gjort på att utveckla affärskulturen genomfördes till exempel utifrån behov som förmedlades i medarbetarsamtalen.

Wihlborgs har en platt organisation, vilket gör att det inte finns tydliga karriärvägar. Däremot kan medarbetarna utvecklas och bredda sin kompetens genom att medverka i tvärfunktionella grupper och/eller utvecklingsprojekt. Man kan också utvecklas genom att byta ansvarsområde. Under året har flera fastighetsvärdar exempelvis bytt område.

Vid chefstillsättningar har vi en tydlig ambition att majoriteten ska tillsättas med intern kandidat. Under 2017 har vi rekryterat fem chefer varav fyra tillsatts med intern kandidat.

För att förbättra ledarskapet har vi under året dels bytt ut några chefer, dels tillsatt några nya chefer i syfte att ge mer tid för ledarskap. Vi har också utbildat chefer i att sätta mål, ge feedback och i att coacha. Dessa insatser har visat sig ge tydliga resultat i medarbetarupplevelsen och därmed i organisationens engagemangsnivå.

Jämställdhet och mångfald

Att vara en attraktiv, effektiv och hållbar arbetsplats innebär också att vara en inkluderande arbetsplats när det gäller ålder, kön, etnicitet och sexuell läggning. Vi har en medelålder på 45 år. Åldersstrukturen är varierad (se mer i GRI-bilagan), och vi har breddat rekryteringsbasen och provat nya former när vi rekryterat fastighetsvärdar, stationsvärdar och förvaltare.

Det är en självklarhet att kvinnor och män ska ha samma möjlighet till utveckling på Wihlborgs. Därför följer vi upp könsfördelningen på olika nivåer. Totalt uppgår andelen kvinnor till 33 (37) procent. Vårt mål är att fördelningen bland chefer ska matcha detta. Koncernledning och styrelse har en könsfördel-

ning som kan betraktas som jämn och Wihlborgs har flera år i rad hamnat på Allbrights lista över Stockholmsbörsens mest jämställda bolag.

I gruppen fastighetsvärdar är könsfördelningen fortsatt ojämn och vid rekrytering lägger vi därför extra fokus på att få kvinnliga kandidater. Detta görs bland annat genom att be medarbetare att tipsa personer i deras kontaktnät. Under året har vi rekryterat en kvinnlig fastighetsvärd på detta sätt (totalt har vi rekryterat två fastighetsvärdar under året).

Mångfald är en aspekt som beaktas vid varje rekrytering. Wihlborgs har också gjort specifika insatser för att öka mångfalden och anställa personer med olika bakgrund. Under 2016 tog Wihlborgs ett initiativ att anställa unga långtidsarbetslösa med olika bakgrund som stationsvärdar på Knutpunkten i Helsingborg. Se vidare sid 68–69.

Könsfördelning på Wihlborgs

	Antal personer	Antal kvinnor	Andel kvinnor
Styrelse	7	3	43 %
Koncernledning	5	3	60 %
Chefer	22	9	41 %
Tjänstemän	91	45	49 %
Kollektivanställda	65	7	11 %
Totalt	156	52	33 %

Ambitioner och mål framöver

Att vara med och stimulera tillväxten i det lokala näringslivet genom att erbjuda moderna lokaler bidrar till den stolthet som våra medarbetare känner för Wihlborgs. Att Wihlborgs är en del av ett större sammanhang märks i dialogen med våra intressenter. Genom sättet vi arbetar med arbetsmiljö, kompetensutveckling och inkludering är vi ett gott exempel och kan påverka fler i värdekedjan och skapa ännu större positiv påverkan i samhället. Ambitionen är att utveckla ännu fler samarbeten kopplade till socialt ansvar och lära mer om hur vi genom våra anställdas engagemang i regionen kan bidra till sociala initiativ.

Vi arbetar också vidare mot målet att 2020 vara den bästa arbetsplatsen i fastighetsbranschen. Här finns en tydlig handlingsplan med aktiviteter inom de förbättringsområden vi identifierat; att förtydliga förväntningar, ge feedback samt utveckla ett tillitsfullt ledarskap.

En HR-chef har tillsatts i Danmark i syfte att underlätta vår strävan att harmonisera processer och ambitioner inom HR-området. Detta kommer vi att arbeta vidare med under 2018.

Inom arbetsmiljöområdet är vår ambition att arbeta mer systematiskt med riskbedömningar – både fysiska och psykosociala.

Slutligen har vi ambitionen att genomföra en successionsplanering där vi kombinerar Wihlborgsandan med nya impulser. Vi kommer därför fortsätta att samarbeta med universiteten.

Engagemang för region och samhälle

Genom Wihlborgs affärsidé och verksamhet bidrar vi till utvecklingen av Öresundsregionen. Vi bygger fastigheter och stadsdelar som gör det möjligt för företag att växa. Som stor aktör har vi också ett ansvar att bidra till att såväl städerna som regionen i sin helhet växer och utvecklas långsiktigt. Våra intressentgrupper har också i olika sammanhang uttryckt förväntningar på att Wihlborgs aktivt ska vara med och driva regionens utveckling.

Detta vill vi göra genom att bidra med erfarenhet, resurser och nätverk som hjälper till att främja en hållbar utveckling såväl ekonomiskt och miljömässigt som socialt. I vårt engagemang för region och samhälle har vi valt att fokusera främst på initiativ som gynnar utvecklingen av arbete, utbildning, inkludering och jämlikhet. Detta gör vi genom

- Lokala investeringar och inköp
- Samhällsengagemang genom samverkan
- Partnerskap som väntas ha en positiv påverkan när det gäller arbete, utbildning inkludering och jämlikhet.

Engagemang genom samverkan

För att skapa en positiv utveckling krävs samverkan mellan olika sektorer som näringsliv, universitet, frivilligorganisationer, myndigheter och kommuner.

Ett exempel på initiativ som Wihlborgs tagit, men som sker i samverkan med Trafikverket, Skånetrafiken och Helsingborgs stad, är stationsvärdarna på Knutpunkten i Helsingborg – se nedan.

Wihlborgs samarbetar sedan några år med Good Malmö, som matchar företag och unga talanger och där företag anställer en

ung, arbetslös person under ett år. Under 2016 hade Wihlborgs en fastighetsskötare anställd genom Good Malmö, vilket vi kommer att ha även under 2018. Vi bidrar också genom att låna ut lokaler för Good Malmös olika nätverksträffar.

Under 2017 har Wihlborgs ingått ett partneravtal med Mötesplats Social Innovation vid Malmö universitet i syfte att lägga fokus på socialt entreprenörskap och öka kunskapen om detta. Som en del i partnerskapet medverkade vi vid Social Innovation Summit i Malmö som är en mötesplats för akademi, näringsliv och stad.

Wihlborgs Kontaktyta är ett forum som vi startade 2014 där vi bjuder in kunder, samarbetspartners och andra till utvecklande möten och skapar en plattform för samverkan och kunskapsutbyte. Under 2017 har två träffar genomförts – en med temat "Nyhamnen – en stadsdel för framtiden" och en med temat "Så kan en flytt skapa ny arbetsglädje".

I intressentdialoger har intressenter också framfört att man förväntar sig att Wihlborgs bidrar till att gynna nyföretagande och stötta entreprenörer. Därför stödjer vi bland annat Ideon Science Park, Ideon Open, Ideon Innovation, Medeon, Media Evolution City samt nyföretagarcentrum och citysamverkan på de orter där vi är verksamma.

Från sponsring till engagemang

Under flera år har vi arbetat målmedvetet för att gå från mer traditionell sponsring av exempelvis idrottsföreningar eller lag till att stödja aktiviteter och initiativ kopplade till utbildning, mentorskap, jobb och andra former av socialt ansvarstagande. Vi vill påverka exempelvis idrottsföreningar till att möjliggöra riktat stöd till sociala initiativ inom ramen för föreningarnas verksamhet. Arbetet styrs av vår sponsringpolicy och utvärderas kontinuerligt.

Under 2017 var 50 (43) procent av antalet initiativ som vi



Projekt med flera positiva effekter

I Helsingborg tog Wihlborgs 2016 initiativ till att införa stationsvärdar på Knutpunkten i Helsingborg – vårt stora resecentrum där upp emot 50 000 personer passerar varje dag. Wihlborgs anställer långtidsarbetslösa ungdomar som ska skapa en positiv upplevelse för besökare och resenärer genom att svara på frågor om allt från turistmål till busslinjer. Samtidigt får de arbetslivserfarenhet som kan hjälpa dem till nästa jobb. Satsningen görs tillsammans med Trafikverket, Skånetrafiken och Helsingborgs stad. Detta initiativ är nu inne på sitt andra år och samtliga deltagare från det första året har gått vidare till annat arbete eller studier. Satsningen har fått stor uppmärksamhet och Wihlborgs har 2017 utnämnts till "Företagsstjärna" av Helsingborgs stad just för detta projekt.

Bilden: Anita Mitrovic, stationsvärd på Knutpunkten 2016–2017 och Sebastian Jönsson, 2017–2018.

klassificerar som sponsringsaktiviteter direkt kopplade till socialt engagemang och andra former av samhällsengagemang (egen indikator). Dessa siffror gäller den svenska verksamheten. Motsvarande siffra för hela koncernen är 53 procent (historiska jämförelsesiffror saknas).

För att öka andelen initiativ med social inriktning agerar vi på olika sätt i dialogen med våra partners. Med start 2018 blir Wihlborgs partner till Redhawks satsning Medspelaren som ska ge förutsättningar för ett hållbart liv även utanför idrotten genom fokus på värderingar, utbildning och möjligheter till arbete. Satsningen utformas gemensamt av Malmö Redhawks och Wihlborgs.

Wihlborgs har också initierat diskussioner med Malmö FF och Helsingborgs IF kring värderingar och läktarkultur. I avtalen har Wihlborgs fört in en klausul där klubbarna förbinder sig att kraftfullt agera mot, och ta ett tydligt avstånd från, våld, huliganism, verbala hot, missbruk, rasism, diskriminering och annat som kan väcka anstöt eller uppfattas som oetiska. Klubbarna förbinder sig också att aktivt arbeta för en god läktarkultur. Om detta inte följs har Wihlborgs rätt att frånträda avtalet.

Vi har under 2017 också tecknat flera nya avtal med social inriktning. I Malmö sponsrade Wihlborgs Opportunity space Festival – ett initiativ från amerikanska Van Alen Institute som genomfördes i samarbete med Malmö stad i syfte att gynna integration och sysselsättning.

Ett mindre, men angeläget, sponsringssamarbete är Team-Up Soccer – ett UF-företag där fyra ungdomar skapat en app där man kan hitta andra som vill spela spontanfotboll, lära sig svenska och snabbare integreras i samhället.

Årets julgåva från Wihlborgs gick till Idrott utan gränser som genom att låta barn prova olika fritidsaktiviteter vill hjälpa dem att bli sedda, bekräftade och få en meningsfull fritid.

Sedan tidigare stödjer vi Drivkraft Helsingborg och Drivkraft

Malmö som erbjuder mentors- och läxhjälpverksamhet.

I Danmark har Wihlborgs under 2017 tillsammans med Copenhagen Business Academy genomfört en uppsatstävling där 100 ekonomistudenter fick ta sig an uppgiften att presentera förslag på förbättring av Wihlborgs affärsmodell och strategier.

Lokala investeringar och inköp

Att vara verksamma lokalt är en del av Wihlborgs strategi, och därför premierar vi i mesta möjliga mån lokala inköp. Därigenom bidrar vi till att näringslivet växer och utvecklas, vilket skapar nya affärsmöjligheter för oss. En positiv effekt är också minskade transporter. Wihlborgs har 371 avtal fördelat på 170 olika leverantörer, varav 95 (94) procent är lokala leverantörer. Läs mer om hur vi arbetar med inköp på sidan 60.

Ambitioner och mål framöver

Wihlborgs är en långsiktig och stark aktör i Öresundsregionen. Våra intressenter förväntar sig att vi både ska engagera oss och använda vår position för att bidra när det gäller sociala aspekter. Även under 2018 kommer vi att ha fokus på att ytterligare öka andelen sponsring med samhällsinriktning. Vi kommer också att fortsätta prova nya former av stöd och engagemang som komplement till vår sponsring. Partnerskapet med Mötesplats Social Innovation fortsätter under 2018 och är ett exempel på detta.

När det gäller inköpsverksamheten är målet att bibehålla den höga andelen lokala leverantörer (95 procent per 31 december 2017).



Som en del i partnerskapet med Mötesplats Social Innovation medverkade Wihlborgs vid Social Innovation Summit i Malmö i november 2017.



I Dockan i Malmö ligger fastigheten Skåneland 1 som inrymmer Region Skånes huvudkontor. Byggnaden belönades med Malmö stads stadsbyggnadspris 2011.

Värdet av att vara stor

Att vara stor förpliktigar. Det vet alla föräldrar. Och det vet vi på Wihlborgs. Med storheten följer ett ansvar att vårda, utveckla och lämna över ett hållbart samhälle till nästa generation. Med storheten följer också möjligheten att vara flexibel. Detta uppskattas inte minst av alla de hyresgäster som år efter år stannar hos Wihlborgs, eftersom vi alltid kan erbjuda alternativa lokaler oavsett deras växlande behov. Det är värdet av att vara stor.

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Wihlborgs Fastigheter AB (publ), org nr 556367-0230, får härmed avge redovisning för koncernen och moderbolaget för 2017.

Året som gått

Verksamheten

Wihlborgs är ett fastighetsbolag med verksamheten koncentrerad till Öresundsregionen. Fastighetsbeståndet består av 308 (282) kommersiella fastigheter i främst Malmö, Helsingborg, Lund och Köpenhamn med ett redovisat värde på balansdagen om 38 612 Mkr (32 755). Det totala hyresvärdet exklusive projekt och mark per 1 januari 2018 uppgick till 2 656 Mkr (2 327) och de motsvarande kontrakterade hyresintäkterna på årsbasis var 2 480 Mkr (2 132). Detta ger en ekonomisk uthyrningsgrad, exklusive projekt och mark, om 93 procent (92).

Organisation

Wihlborgs operativa organisation består av förvaltning och projektutveckling. Förvaltningen har anpassats efter de lokala marknadsmässiga förutsättningarna och är organiserad i fyra regioner, som i sin tur är indelade i 10 geografiskt fördelade delområden för att uppnå en effektiv och kundnära förvaltning. Under året har förstärkning skett genom ny regionchef i Malmö och flera nya fastighetschefer. All förvaltning sker med egen personal. Projektavdelningen med egna projektledare ansvarar för ny- och ombyggnadsprojekt, upphandlingar och uppföljningar. På huvudkontoret finns centrala funktioner som ekonomi/finans/IT, kommunikation, HR/CSR, inköp, miljö och affärsutveckling. Dessa funktioner driver koncerngemensam utveckling och stöttar förvaltningen samt projektavdelningen med funktionell expertis. Huvudkontoret finns i egna lokaler i Dockanområdet i Malmö. Därutöver finns lokalkontor i Helsingborg, Lund samt Köpenhamn.

Antalet heltidsanställda vid årsskiftet har ökat från 132 till 149 personer under året och medelåldern har ökat från 44 till 45 år.

Resultat

Under 2017 ökade koncernens hyresintäkter med 12 procent till 2 275 Mkr (2 030). Intäkter från förtida lösen av hyreskontrakt uppgick till 21 Mkr (5). Ökningen av hyresintäkterna är en följd av fastighetsförvärv, färdigställda projekt, positiv nettouthyrning samt indexeringar i kontrakt. Under andra halvåret bidrog förvärvade fastigheter i Danmark med hyresintäkter om 77 Mkr. Hyresintäkterna i lika bestånd har ökat med 4,6 procent sedan förra årsskiftet. Efterfrågan på lokaler har varit hög under året vilket lett till en stark nettouthyrning för helåret 2017 uppgående till 90 Mkr (62). De totala fastighetskostnaderna uppgick till 579 Mkr jämfört med 517 Mkr föregående år. Av ökningen på 60 Mkr avser drygt hälften, 34 Mkr, ökade driftskostnader, främst till följd av fastighetsförvärv samt färdigställda projekt. Driftsöverskottet, inklusive övriga intäkter, ökade med 199 Mkr till 1 717 Mkr (1 518). Överskottsgraden, exklusive ersättning för förtida lösen av hyreskontrakt, uppgick till 75 procent, vilket är oförändrat jämfört med förra årsskiftet.

Ränteintäkterna uppgick till 12 Mkr (12). Räntekostnaderna har ökat till 495 Mkr jämfört med 459 Mkr föregående år, vilket dels är hänförligt till ökad låneskuld och dels beror på att effekten av negativa rörliga räntor begränsas i låneavtal med banker. Den genomsnittliga räntan, inklusive kostnad för räntederivat samt kreditavtal, uppgick vid årsskiftet till 2,53 procent (2,80).

Värdeökningen i fastighetsbeståndet uppgick under året till 1 851 Mkr (2 504). Huvuddelen av värdeökningen kommer från ökad uthyrningsgrad och stigande hyror, medan avkastningskraven varit i stort sett oförändrade. 400 Mkr av ökningen är ett resultat av vår projektverksamhet. Undervärdet på Wihlborgs räntederivatportfölj har minskat till 943 Mkr (1 144), vilket inneburit en positiv värdeförändring på räntederivatportföljen under året med 201 Mkr (-265). Värderingen av räntederivaten utgår ifrån prognostiserade räntor till förfall och bygger på upp-

gifter från extern part (bank) relaterat till räntekurvor m m. Under året har räntekostnader relaterade till räntederivat uppgått till 293 MSEK. Årets värdeförändring har påverkats dels av kortare återstående löptid, dels av förändringar i marknadsräntorna.

Kassaflöde och finansiell ställning

Kassaflödet från den löpande verksamheten gav ett överskott om 1 299 Mkr jämfört med 1 064 Mkr föregående år, främst tack vare ett ökat driftsöverskott. Kassaflöde hänförbart till årets investeringar uppgick till 3 854 Mkr, jämfört med 1 513 Mkr föregående år och präglas främst av förvärvet av 16 fastigheter i Danmark för 2 410 Mkr i tredje kvartalet. Investeringar i befintliga fastigheter är i nivå med 2016, medan endast en (del av) fastighet sålts under 2017. Finansieringen av investeringar och förvärv sker till stor del via lån, vilket innebär att lånen under året har ökat med 2 924 Mkr (1 154). Aktieägarna har erhållit 442 Mkr (403) i utdelning under 2017. Totalt kassaflöde för koncernen uppgick under året till -73 Mkr (177).

Koncernens eget kapital ökade med 2 129 Mkr till 13 592 Mkr, vilket gav en soliditet vid årets slut om 34,7 procent (34,3). De räntebärande skulderna uppgick vid årets slut till 20 653 Mkr (17 553) vilket innebär en belåningsgrad om 53,5 procent (53,6). Samtliga av koncernens finansiella mål (avkastning på eget kapital, soliditet, räntetäckningsgrad samt belåningsgrad) var uppfyllda vid utgången av 2017.

Förvärv och försäljningar av fastigheter och dotterbolag

Under 2017 utökades beståndet med ytterligare ca 196 000 m² i och med förvärv av 22 (19) fastigheter under året för totalt 2 780 Mkr (1 074). Merparten av fastigheterna, 16 stycken, förvärvades i Danmark under tredje kvartalet. Därutöver genomfördes fyra förvärv i Malmö och två i Helsingborg. Sex av förvärven skedde via bolag. En (del av) fastighet har avyttrats för 11 Mkr (581), jämfört med 9 föregående år. För ytterligare information om årets förändringar i fastighetsbeståndet, se avsnitt Förvärv och försäljningar sid 29.

Investeringar i befintliga fastigheter och pågående projekt

Projektportföljen är fortsatt stor, under året har 1 061 Mkr (989) investerats i befintliga fastigheter. Beslutade investeringar i pågående projekt uppgick vid årsskiftet till 1 530 Mkr (1 487), varav 715 Mkr (386) var investerade. Under året har två nybyggnationer färdigställts i Malmö; Sirius 3 som är ett kontorshus i närheten av Malmö Central samt parkeringshuset Ubåten (Hordaland 1). Vid årsskiftet fanns sex större pågående projekt som samtliga avser ny- och tillbyggnationer; Sunnanå 12:53, Kranen 9, Gimle 1, Bure 2, Polisen 5 i Helsingborg samt Posthor-net 1 i Lund som är det som står näst på tur att bli klart i slutet

av första kvartalet 2018. Se sid 50–55 för ytterligare beskrivning av projektverksamheten och kommande projekt.

Moderbolaget

Moderbolaget innehar inga egna fastigheter utan hanterar frågor kring aktiemarknaden och koncerngemensamma funktioner för administration, förvaltning och finans. Omsättningen uppgående till 145 Mkr (131) avser främst försäljning av tjänster till andra bolag inom koncernen. Resultatet efter skatt i moderbolaget uppgick till 1 024 Mkr (865). Det förbättrade resultatet beror främst på positiv värdeförändring på derivaten jämfört med föregående års negativa, som till viss del motverkas av lägre resultat från andelar i dotterbolag samt högre räntekostnader till följd av högre låneskuld. Moderbolaget har under året investerat 774 Mkr (224) i dotterbolagsaktier, inklusive aktieägartillskott och 1 Mkr i inventarier.

Aktien

Wihlborgsaktien är noterad på Nasdaq Stockholm och återfinns från 1 januari 2016 på Large Cap-listan i sektorn Real Estate. Aktiekapitalet uppgår till 192 Mkr och är fördelat på 76 856 728 aktier. Varje aktie har ett kvotvärde om 2,50 kronor. 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 utestående aktier.

Under året omsattes 34,6 miljoner (33,9) Wihlborgsaktier på Stockholmsbörsen till ett värde av totalt 6,4 Mdkr (5,8) motsvarande 138 000 aktier (134 000) per dag. Det innebär en omsättningshastighet om 45 procent (44) av antalet utestående aktier. Se sidan 21 för sammanställning av de största ägarna per 31 december 2017.

Börsvärdet 31 december 2017 uppgick till 15,1 Mdkr, jämfört med 13,0 Mdkr föregående år. Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV) uppgår till 228,01 kr (194,76) per årsskiftet. Börskursen uppgick vid samma tidpunkt till 196,30 (169,40).

Styrelsen föreslår årsstämman att ge styrelsen ett fortsatt bemyndigande att återköpa maximalt 10 procent av antalet registrerade aktier, vilket skulle kunna innebära förvärv av maximalt 7 685 672 aktier samt besluta om nyemission motsvarande maximalt 10 procent av utestående aktier. Styrelsen föreslår även årsstämman att besluta om en aktiesplit med villkor 2:1.

Ägarförhållande

Den största ägaren i Wihlborgs den 31 december 2017 är Erik Paulsson med familj, privat och via bolag, som äger 10,3 procent (10,3) av såväl kapital som röster. Andelen aktieägare registrerade i utlandet uppgår till 42 procent (37). De tio största svenska ägarna i Wihlborgs vid årets slut ägde 32,5 procent (32,1) av utestående aktier. Antalet aktieägare vid årsskiftet uppgick till 23 781 stycken (24 112).

Vinstandelsstiftelse

Anställdas aktieinnehav via Wihlborgs Vinstandelsstiftelse uppgår till 275 872 aktier (281 392) per den 31 december 2017.

Hållbarhetsrapportering

Wihlborgs årsredovisning med tillhörande GRI-bilaga utgör Wihlborgs hållbarhetsredovisning för 2017 enligt GRI Standards nivå Core samt Wihlborgs Communication on Progress till FN:s Global Compact. På sid 130 finns ett index som visar var hållbarhetsupplysningar i enlighet med Årsredovisningslagen återfinns. GRI-bilagan finns publicerad på wihlborgs.se/gri.

Bolagsstyrningsrapport

En särskild bolagsstyrningsrapport finns på sid 118–125.

Styrelse

Wihlborgs styrelse ska enligt bolagsordningen bestå av minst fyra och högst åtta ledamöter. Styrelsen är oförändrad mot föregående år och består av sju ordinarie ledamöter. Ingen styrelseledamot har rätt till ersättning vid upphörande av uppdraget. I not 8 framgår ersättning till styrelsen för 2017.

Riktlinjer och ersättning till ledande befattningshavare

Med ledande befattningshavare avses verkställande direktören samt övriga medlemmar i koncernledningen, se sid 124 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 2017 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 och relaterad till den fasta ersättningen 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 förutom verkställande direktören. Avsättningen till stiftelsen är hänförlig till avkastningen på eget kapital och är maximerad till ett årsbelopp per år och anställd. Se not 8 för belopp avseende ersättningar 2017.

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 2016.

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

Styrelsens förslag till årsstämman för riktlinjer 2018 är desamma som för 2017, med undantag för att eventuell ersättning utöver den fasta lönen skall vara maximerad till hälften av den fasta lönen.

Utsikter inför 2018

Wihlborgs affärsmodell bygger på tillväxt genom projektutveckling och fastighetsförvaltning. Vi räknar med ett ökat driftsöverskott för 2018 och projektportföljen är fortsatt stor med flera nyproduktioner. Balansräkningen är stark och förhoppningen är att förvärva fler fastigheter inom befintliga delområden. Liksom tidigare år kommer nettouthyrningen att vara i fokus även under 2018. Om årsstämman beslutar enligt förslaget från valberedningen kommer nuvarande vd Anders Jarl att ta över som styrelseordförande, varefter styrelsen förklarar sin avsikt att välja Ulrika Hallengren som vd.

Förslag till vinst-disposition m m

Till årsstämmans förfogande finns i moderbolaget följande vinstmedel:

Balanserat resultat	2 652 957 392
Årets resultat	1 023 501 340
Summa, kr	3 676 458 732

Styrelsen föreslår att vinsten disponeras enligt följande:

Till aktieägarna utdelas 6,25 kr per aktie	480 354 550
I ny räkning balanseras	3 196 104 182
Summa, kr	3 676 458 732

Wihlborgs har registrerat 76 856 728 aktier. Om antalet utestående aktier ändras innan avstämningsdagen kommer utdelningsbeloppet om 480 354 550 kr att justeras.

Styrelsens yttrande avseende föreslagen vinstutdelning

Motivering

Koncernens egna kapital har beräknats i enlighet med de av EU antagna IFRS-standarderna och tolkningarna av dessa (IFRIC) samt i enlighet med svensk lag genom tillämpning av Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 1 Kompletterande redovisningsregler för koncerner. Moderbolagets egna kapital har beräknats i enlighet med svensk lag och med tillämpning av Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 2 Redovisning för juridiska personer.

Den föreslagna vinstutdelningen är baserad på 50 procent av det löpande förvaltningsresultatet i koncernen och 50 procent av realiserat resultat från fastighetsförsäljningar reducerat med en schablonskatt om 22 procent, vilket anknyter till Wihlborgs utdelningspolicy.

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

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

Verksamhetens art, omfattning och risker

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

Konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt

Styrelsen har företagit en allsidig bedömning av bolagets och koncernens ekonomiska ställning och dess möjligheter att infria sina åtaganden. Föreslagen utdelning utgör knappt 3,5 procent av koncernens och 12,4 procent av moderbolagets eget kapital. Det uttalade målet för koncernens kapitalstruktur med en soliditet om lägst 30 procent och en räntetäckningsgrad om minst 2,0 uppfylls även efter den föreslagna utdelningen. Bolagets och koncernens kapitalstruktur är god med beaktande av de förhållanden som råder i fastighetsbranschen. Mot denna bakgrund anser styrelsen att bolaget och koncernen har goda förutsättningar att tillvarata framtida affärsmöjligheter och även tåla eventuella förluster. Planerade investeringar har beaktats vid bestämmandet av den föreslagna vinstutdelningen. Derivat-instrument och andra finansiella instrument har värderats till verkligt värde enligt 4 kap 14 a § årsredovisningslagen. Effekten av denna värdering har påverkat det egna kapitalet negativt med 943 Mkr (1 144).

Den föreslagna vinstutdelningen kommer inte att påverka bolagets och koncernens förmåga att i rätt tid infria sina betalningsförpliktelser. Bolaget och koncernen har god tillgång till

likviditetsreserver i form av både kort- och långfristiga krediter. Krediterna kan lyftas med kort varsel, vilket innebär att bolaget och koncernen har god beredskap att klara såväl variationer i likviditeten som eventuella oväntade händelser.

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

Risker och osäkerhetsfaktorer

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

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

Hysesintäkter

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

RISK FÖR FALLANDE HYRESNIVÅER

Beskrivning av risk

Det är främst efterfrågan på lokaler som styr hyresnivåerna, vilken i sin tur styrs av tillväxten på olika delmarknader. På orter med ekonomisk tillväxt förväntas ökad efterfrågan på lokaler och därmed en möjlighet till stigande hyror och utrymme för nyproduktion. En konjunkturedgång eller pressade hyresnivåer på grund av överproduktion kan leda till ökade av- och omflyttningar med ökade vakanser samt fallande hyror som följd. Hyresmarknaden ligger traditionellt sett sent i konjunkturcykeln.

Riskhantering

Eftersom kontraktstiden på hyresavtalen vanligtvis ligger på mellan tre och fem år innebär förändringar i marknadshyror inte någon omedelbar effekt på hysesintäkterna. I Wihlborgs hyresavtal med löptid tre år och längre finns i de flesta fall indexklausuler som innebär årliga hyresjusteringar baserat antingen på

förändringar i konsumentprisindex eller på en fast procentuell höjning. Långsiktigt krävs attraktiva och hållbara fastigheter för att kunna bibehålla eller höja hyresnivåerna.

Utfall

Intäkterna i lika bestånd vid utgången av 2017 har ökat med 4,6 procent jämfört med samma tidpunkt föregående år. Ökningen beror främst på nyuthyrningar men även på KPI och fast procentuell indexökning per år. Hyresnivåerna ligger relativt stabilt trots den ökade konkurrensen i framför allt Malmö. Den genomsnittliga löptiden för Wihlborgs hyreskontrakt uppgick vid årsskiftet till 3,9 år (4,3). I nedanstående tabell visas avtalstidens slut för lokalhyreskontrakten.

Lokalhyreskontraktens löptider

	Antal avtal	Mkr	Andel, %
2018	1 160	541	23
2019	478	394	16
2020	433	397	16
2021	220	260	11
2022	92	180	8
2023	34	97	4
>2023	97	537	22
Summa	2 514	2 406	100

RISK FÖR VAKANSER

Beskrivning av risk

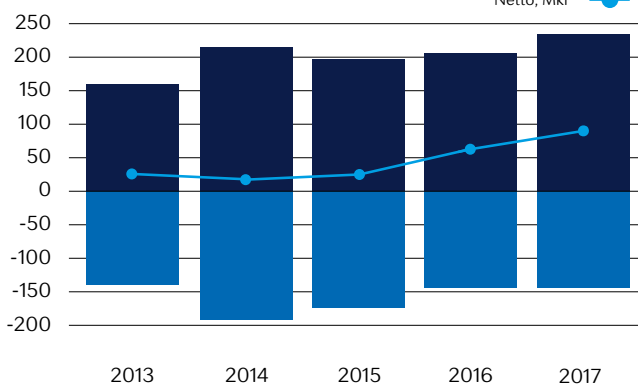
Uthyrningsgraden i beståndet är till stor del beroende av bolagets egna insatser men påverkas även av konjunkturcykler. Koncentration till enstaka marknader ger många möjligheter genom närhet till kunder och kunskap om marknaden, men kan också vara en risk vid större strukturella förändringar som påverkar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

Riskhantering

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

Nettouthyrning

Mkr



Utfall

För tionde året i rad visar Wihlborgs positiv nettouthyrning, se tabell ovan. Fördelat på region visar alla utom Köpenhamn positiv nettouthyrning för 2017. Aktiviteten på marknaden bedöms fortsatt hög. Vakansen i kronor under 2017 uppgick till 237 Mkr (263). Minskningen beror främst på nyuthyrningar i befintligt bestånd. Per den 1 januari 2018 uppgick vakanserna exklusive projekt och mark till 176 Mkr (195) på årsbasis, uthyrningsgraden var vid samma tidpunkt 93 procent (92).

KUNDBEROENDE/KUNDFÖRLUSTER

Beskrivning av risk

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

Riskhantering

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

Utfall

Wihlborgs har cirka 2 500 lokalhyresavtal fördelat på kontor, butik, industri/lager, utbildning/vård samt hotell. De tio största hyresgästerna står för 20 procent (21) av hyresintäkterna per 1 januari 2018. 20 procent (21) av intäkterna vid samma tillfälle kommer från kommuner, landsting och myndigheter. Kundför-

lusterna för 2017 uppgick till 0,3 procent (0,1) av totala intäkterna, vilket motsvarar 7 Mkr (2).

Räntekostnader

Beskrivning av risk

Räntekostnaderna, inklusive kostnad för räntederivat, kreditavtal m m, är Wihlborgs enskilt största kostnadspost. Förändringar i räntenivåer samt räntemarginal till bankerna får stor inverkan på såväl kassaflöde som resultat och nyckeltal. Hur mycket och hur snabbt en ränteförändring får genomslag i resultatet beror på vald räntebindningstid för lånen.

Riskhantering

Wihlborgs använder sig av en kombination av rörliga räntor och utnyttjande av räntederivatinstrument för att anpassa räntebindningstid och räntenivå så att målen för finansieringsverksamheten nås med begränsad ränterisk och utan att lånen behöver omförhandlas. Räntederivaten värderas till verkligt värde. Om avtalad ränta för derivatet avviker från den framtida förväntade marknadsräntan under löptiden uppkommer en värdeförändring som påverkar företagets balans- och resultaträkning, men inte kassaflödet. Den minskade risken i ränteutbetalningarna genom långa räntebindningar ger ofta en större risk i derivatvärdet på grund av tidsfaktorn. När löptiden för derivaten gått ut är värdet på räntederivaten alltid noll.

Utfall

Lånens genomsnittliga räntebindningstid, inklusive effekter av räntederivat, uppgick till 4,0 år (4,8) vid årsskiftet. Den genomsnittliga räntan, inklusive kostnad för kreditavtal och effekten av räntederivaten, har minskat något och uppgick till 2,53 procent (2,80). På grund av räntegolv i kreditavtal har Wihlborgs ingen möjlighet att dra full nytta av negativa marknadsräntor. Undervärdet på Wihlborgs räntederivatportfölj har påverkat resultatet positivt med 201 Mkr (-265). Årets värdeförändring har påverkats dels av kortare återstående löptid, dels av förändringar i marknadsräntorna.

Fastighetskostnader

Beskrivning av risk

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

löpande underhållet är eftersatt. Klimatförändringar ökar risken för storm- och vattenskadorna i framtiden.

Riskhantering

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

Utfall

Fastighetskostnaderna ökade med 62 Mkr (9) jämfört med föregående år. Av ökningen är 34 Mkr ökning av driftskostnader som främst är en följd av ökat bestånd, ökad fastighetsskatt med 12 Mkr samt ökad fastighetsadministration med 16 Mkr. Ökning av fastighetsadministrationen beror till viss del på förstärkning av förvaltningsorganisationen.

Känslighetsanalys förvaltningsresultat

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

Känslighetsanalys förvaltningsresultat

	Förändring	Årlig resultat-effekt, Mkr
Ekonomisk uthyrningsgrad	+/- 1%-enhet	+/- 27
Hyresintäkter	+/- 1%	+/- 23
Fastighetskostnader	+/- 1%	+/- 6
Marknadsränta	+/- 1%-enhet	- 43/-33

Värdeförändringar fastigheter

Beskrivning av risk

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

Riskhantering

För information kring uppskattningar och bedömningar vid fastighetsvärderingen se sid 82-83. Vid förvärv gör transaktionsavdelningen analyser av den aktuella fastigheten för att bedöma värdet samt framtida möjligheter och risker. Generellt sett är fastighetsvärden mindre volatila för koncentrerade bestånd av fastigheter i goda lägen. Wihlborgs bestånd är väl koncentrerade till olika delområden inom Malmö, Helsingborg, Lund och Köpenhamn.

Utfall

Wihlborgs värdeförändringar 2017 uppgick till 1 851 Mkr (2 504) varav 400 Mkr (529) är hänförlig till projektutvecklingen. Reserverande ökning är hänförligt till förvaltningsfastigheterna och beror i huvudsak på nyuthyrningar och omförhandlingar.

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

Känslighetsanalys värdeförändring fastigheter

	-10 %	-5 %	0	5 %	10 %
Resultat före skatt, Mkr	-630	1 300	3 231	5 162	7 092
Soliditet, %	29,9	32,4	34,7	36,7	38,5
Belåningsgrad fastigheter, %	59,4	56,3	53,5	50,9	48,6

Projekt och förvärv

Beskrivning av risk

Wihlborgs har som mål att fortsätta växa, vilket kräver investeringar i såväl nya som befintliga fastigheter. Vid förvärv av fastigheter utgörs risken främst av oväntade vakanser eller kostnader som uppkommer i fastigheten efter förvärvet och som inte är reglerade i avtalet. Om förvärv sker via bolag finns även risker kopplade till bolaget, till exempel moms och skatter. Om ny-, till- eller ombyggnadsprojekt blir dyrare än beräknat, inte är uthyrt vid färdigställandet eller blir försenade, påverkas såväl värdering som kassaflöde negativt. Om investeringsobjekten är få och inte anses lönsamma kan tillväxten hämmas.

Riskhantering

Vid alla nyförvärv samt investeringsprojekt görs kalkyler för beräknad kostnad samt avkastning som godkänns enligt fastställda interna rutiner. Projekt över 10 Mkr godkänns av styrelsen och vid förvärv av fastigheter/bolag begränsas riskerna genom att due diligence genomförs med hjälp av personer såväl internt som externt med relevant kompetens. I de egna projekten som drivs av egna erfarna projektledare, begränsas riskerna för kostnadsökningar dels i avtal gentemot entreprenörer, dels genom regelbunden uppföljning internt mot budget för att upptäcka

och hantera eventuella avvikelser i tid. Genom att vara engagerad i sina delmarknader och därmed delaktiga i att utveckla nya områden, skapas möjligheter för tillväxt.

Utfall

Under året har Wihlborgs expanderat i främst Köpenhamn där 16 fastigheter förvärvats. Liksom tidigare år har 2017 varit intensivt vad gäller investeringar i befintliga och nya projekt. Vid årsskiftet fanns beslutade investeringar uppgående till 1 530 Mkr (1 487) varav 715 (386) Mkr var investerade. För mer information kring projekten se sid 50-55 och för Wihlborgs hållbarhetsarbete och samhällsengagemang se sid 56-69.

Finansiering

Beskrivning av risk

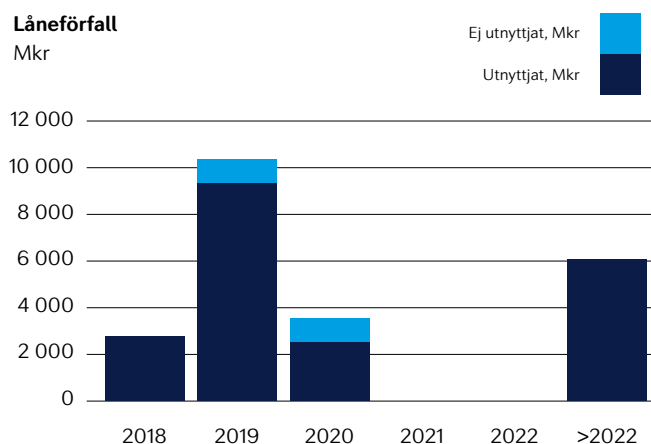
Wihlborgs är beroende av externa lån för att kunna fullfölja sina åtaganden och genomföra affärer. Oron på kreditmarknaderna under de senaste åren visar hur förutsättningarna för, och tillgången till, krediter snabbt kan förändras. Om Wihlborgs inte kan förlänga eller ta upp nya lån eller om villkoren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

Riskhantering

Styrelsen fastställer årligen en finanspolicy som anger övergripande regler för finansfunktionen samt hur riskerna i finansverksamheten ska begränsas. Bland annat anges att fördelningen av lån mellan olika kreditinstitut ska vara sådan att det finns 4-6 huvudsakliga kreditgivare vars andel av totala lånestocken ej bör överstiga 30 procent vardera. Wihlborgs ska även eftersträva att slutförfallodatum på krediter sprids ut så långt det är marknadsmässigt möjligt. För att minska beroendet gentemot bankerna har Wihlborgs dels lånat pengar från det delägda bolaget Svensk FastighetsFinansiering, dels gett ut såväl säkerställda som icke-säkerställda obligationer. För övriga finansiella mål och finansiell riskhantering hänvisas till not 2.

Utfall

Vid årets slut uppgick belåningsgraden till 53,5 procent (53,6) och det fanns åtta huvudsakliga kreditgivare, varav den största motsvarar 15 procent (17) av den totala lånestocken. Under året har obligationsmarknaden varit fortsatt positiv och andelen obligationslån (inkl Svensk FastighetsFinansiering) ökat till 23 procent (18) medan andelen banklånen minskat till 77 procent (82). Lånens förfallotider samt utnyttjat låneutrymme framgår av tabellen nedan. För redovisning av andel kortfristiga räntebärande skulder i finansiella rapporterna, se not 28.



Operationell risk

Beskrivning av risk

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

Riskhantering

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

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

Utfall

System för hantering av hyresavtal, redovisning, budgetering och uppföljning av projekt har uppgraderats. Inga fall av korruption eller annat oetiskt agerande har rapporterats.

Miljö

Beskrivning av risk

Både befintliga fastigheter och uppförandet av nya fastigheter påverkas och påverkas av miljön på olika sätt. Klimatförändringar, ökade krav från myndigheter och utökade miljökrav från hyresgäster ställer höga anspråk på Wihlborgs att hantera utmaningarna inom miljöområdet. Det finns också en miljö- och affärsrisk i relation till hyresgästers verksamhet. Den som bedriver en verksamhet som bidragit till förorening har ett ansvar för efterbehandling. Om verksamhetsutövaren inte kan utföra eller bekosta denna efterbehandling är det den som äger fastigheten som är ansvarig.

Successiva förändringar i väderleken kopplat till klimatförändringar, exempelvis intensivare skyfall, ökade grundvattennivåer eller fler kraftiga stormar, kan komma att påverka Wihlborgs kostnader för fukt och skadereglering. Brand är som enskild händelse också en operativ risk med hög miljöpåverkan.

Riskhantering

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

I samband med fastighetsförvärv görs bedömning av miljörisiker samt miljö- och energiprestanda i byggnaden. I Wihlborgs projektanpassade miljöprogram hanteras för ny- och ombyggnation bland annat styrning av miljöcertifieringar, val av byggvaror samt behov av eventuell lokal klimatanpassning. Verksamheten har en god dialog med både länsstyrelse och kommuner och följer deras beslut och rekommendationer.

Läs mer under avsnittet Hållbara fastigheter sid 61–65 samt i GRI-bilagan som finns publicerad på wihlborgs.se/gri.

Utfall

På sidan 61-65 finns beskrivning av utfallet avseende miljömålen.

Skatter

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

Inkomstskatt

Den nominella bolagsskatten uppgår till 22 procent (22) i både Sverige och Danmark.

Förslag ändrad företagsbeskattning

Under 2017 presenterades två förslag till ändrad företagsbeskattning.

Förslaget om ränteavdragsbegränsning som baserar sig på ett EU-direktiv innebär att en generell begränsning av ränteavdragen införs i bolagssektorn. Två alternativ har föreslagits – i första hand ett avdrag om maximalt 35 procent av EBIT och i andra hand ett avdrag om maximalt 25 procent av EBITDA. Samtidigt föreslås en sänkning av bolagsskatten från 22 procent till 20 procent och en tillfällig begränsning av möjligheten att fullt ut utnyttja underskottsavdrag. För Wihlborgs innebär förslaget en ökning av beskattningsunderlaget och också på sikt en ökning av den betalda inkomstskatten, beroende på framtida ränteläge och möjlighet att nyttja underskottsavdrag. Regeringen har för avsikt att presentera en proposition den 16 april 2018.

Paketeringsutredningens förslag till ändring av skattelagstiftning har som syfte att motverka de skattefördelar som finns vid paketerade transaktioner med fastigheter. Skatteneutralitet ska råda mellan försäljning av fastighet direkt eller via bolag. Vid försäljning av fastighet via bolag ska inkomstskatt och stämpelskatt tas ut med samma belopp som vid direktförsäljning. Wihlborgs påverkas negativt om förslaget genomförs i den mån framtida fastighetsförsäljningar var tänkta att ske via bolag. Det finns för närvarande ingen uppgift om och när ett slutligt förslag kommer att presenteras.

Aktuell skatt

Wihlborgs aktuella skatt uppgick 2017 till 27 Mkr (7). I det skattepliktiga underlaget ingår inte värdeförändringar på fastigheter och derivat. Resultat vid bolagsförsäljning ingår inte heller då detta normalt inte är skattepliktigt/avdragsgillt. Vidare finns möjlighet att skjuta upp beskattningen genom skattemässiga avskrivningar och direktavdrag. Utöver detta finns underskottsavdrag att nyttja. I not 14 på sid 101 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.

Skattemässiga avskrivningar

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

Byggnad	2–5 % (Kontor 2 %, Industri/Lager 4 %)
Markanläggning	5 %
Fastighetsinventarier	25 %
Mark	0 %

Avskrivningarna på byggnad och markanläggning beräknas på ackumulerat anskaffningsvärde och avskrivningarna på fastighetsinventarier på skattemässigt restvärde vid årets ingång justerat för årets investeringar och avyttringar. Vid nybyggnation utgör fastighetsinventarierna ofta en betydande del av investeringen.

I Danmark sker fördelningen på följande avskrivningsklasser:

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

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

Skattemässiga direktavdrag för mindre ombyggnationer

För hyresgäst Anpassningar, komponentbyten och mindre ombyggnationer medges omedelbart avdrag skattemässigt även om dessa är värdehöjande och aktivering skett i redovisningen.

Försäljning av fastigheter via bolag

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

Underskottsavdrag

De underskottsavdrag som har beaktats vid beräkning av uppskjuten skatt uppgår till 2 779 Mkr (3 120).

Fastighetsskatt

Fastighetsskatt betalas för nästan alla koncernens fastigheter. Skattefrihet gäller för specialbyggnader, till exempel kommunikationsbyggnad, utbildnings- och vårdbyggnader. För övriga fastigheter beror skattesatsen på typ av byggnad och mark. För kontorsfastigheter är skatten 1 procent av taxeringsvärdet och för industri och lager 0,5 procent. I Danmark varierar skattesatserna beroende på vilken kommun fastigheterna är belägna i. Erlagd fastighetsskatt uppgick för koncernen 2017 till 108 Mkr (96).

Mervärdesskatt

Fastigheter är undantagna från obligatorisk momsplikt. Om uthyrning sker av lokal till hyresgäst som stadigvarande bedriver momspliktig verksamhet, kan fastighetsägare frivilligt registrera sig för mervärdesskatt och på så sätt få avdrag för ingående moms på såväl driftskostnader som investering. För uthyrning till stat och kommun finns inget krav på momspliktig verksamhet. Inget avdrag kan ske av ingående mervärdesskatt avseende driftskostnader eller investeringar i lokaler som inte registrerats för frivillig skattskyldighet för moms. Ej avdragsgill ingående moms på driftskostnaderna uppgår för år 2017 till 6 Mkr (6), denna skatt redovisas som en driftskostnad i årsbokslutet. Ej avdragsgill ingående moms på investeringar uppgår för år 2017 till 6 Mkr (11) och redovisas som investering i fastighet.

Stämpelskatter

Vid omsättning av fastighet i Sverige utgår en stämpelskatt (lagfart) på 4,25 procent beräknat på det högsta av köpeskilling och taxeringsvärde. I Danmark är skatten 0,6 procent och beräknas på liknande sätt. Vid koncerninterna fastighetstransaktioner finns möjlighet att erhålla uppskov med stämpelskatten till dess fastigheten lämnar koncernen. Om fastigheter köps eller säljs via bolag (så kallad paketering) utgår ingen stämpelskatt. Under år 2017 erlades 4 Mkr (11) 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 2017 uppgick denna skatt till 28 Mkr (17).

Energiskatter

Wihlborgs köpte år 2017 energi för 141 Mkr (134) att användas i fastigheterna främst för uppvärmning, kyla, ventilation och belysning. Av detta belopp avser 19 Mkr (19) energiskatter. Wihlborgs arbetar aktivt för att minska energiförbrukningen, vilket på sikt och med oförändrad skattesats och fastighetsbestånd innebär en lägre kostnad för energiskatter.

Sammanfattning

Wihlborgs verksamhet genererade 2017 sammanlagt 198 Mkr (167) i olika slag av skatter, vilka beskrivits ovan och specificeras nedan:

Specifikation betalda skatter (Mkr)	2017	2016
Inkomstskatt	27	7
Fastighetsskatt	108	96
Mervärdesskatt	12	17
Stämpelskatt	32	28
Energiskatt	19	19
Summa betalda skatter	198	167

Wihlborgs har, utöver betalda skatter, skulder avseende skatter vars betalning skjutits upp. Uppskjuten inkomstskatt uppgår till 2 989 Mkr (2 362) och stämpelskatt till 27 Mkr (27). Med en bibehållen expansionstakt bedöms de uppskjutna inkomstskatterna inte förfalla till betalning inom en överskådlig framtid.

Värderingsprinciper fastigheter

Marknadsvärdering

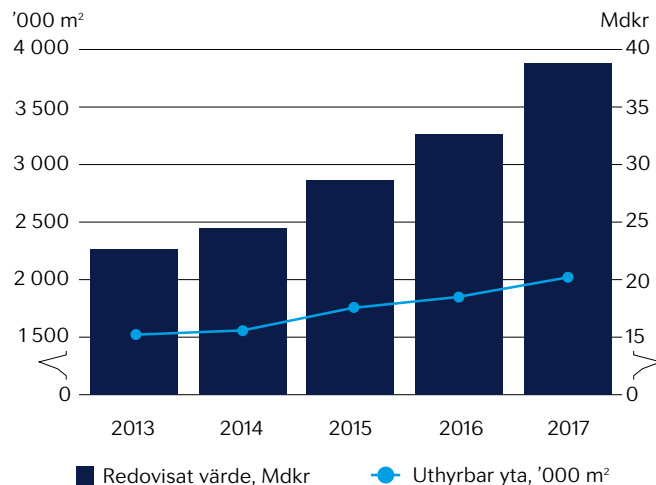
Wihlborgs koncernredovisning upprättas i enlighet med International Financial Reporting Standards (IFRS) och vi har valt att redovisa våra fastigheter till verkligt värde, det vill säga marknadsvärdet. Fastigheternas redovisade värde uppgick per den 31 december 2017 till 38 612 Mkr (32 755), värdeökningen var 1 851 Mkr (2 504) under året.

För samtliga förändringsposter, se tabell nedan.

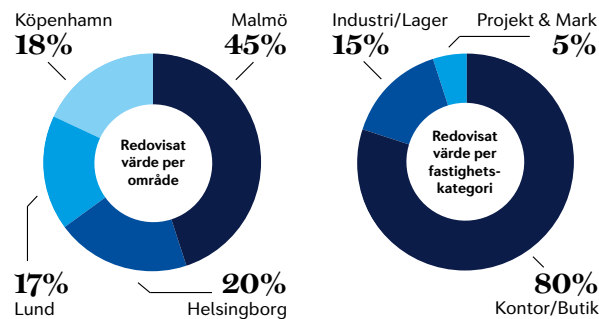
Förändring av fastigheternas redovisade värde 2017

Förändringspost	Koncernen totalt, Mkr
Redovisat värde 1 januari 2017	32 755
Förvärv	2 780
Investeringar	1 061
Avyttringar	-11
Värdeförändring	1 851
Valutaomräkningar	176
Redovisat värde 31 december 2017	38 612

Förändring av fastigheternas redovisade värde samt uthyrbar yta 2013–2017



Redovisat värde per fastighetskategori samt per område 2017



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

Extern marknadsvärdering

Wihlborgs har vid värdetidpunkten 2017-12-31 låtit göra en extern värdering av hela fastighetsbeståndet, där de individuella marknadsvärdena bedömts. Det svenska beståndet har värderats av, utav Samhällsbyggarna auktoriserade värderare, på Malmöbyggnads Fastighetsekonomi AB, medan det danska beståndet är värderat av Newsec Egeskov & Lindquist AS. Värderingen är utförd i enlighet med International Valuation Standards. Den gängse använda definitionen av marknadsvärde i Sverige är:

”Sannolikt pris vid försäljning på den allmänna fastighetsmarknaden”.

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

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

Som underlag för värderingarna har bl a använts kvalitetssäkrad kontrakts- och fastighetsrelaterad information från Wihlborgs, uppgifter som hämtats ur offentliga källor och relevant marknadsinformation. Samtliga bebyggda fastigheter har besiktigats under 2015–2017.

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

de metoden (kassaflödesmetod). Bland de marknadsparametrar som härleds ur analyser av sålda jämförbara objekt återfinns bland annat direktavkastningskraven, vilka inkluderar relevant riskpremie. Marknadsvärdet bedöms motsvara det avkastningsvärde som beräknas ur – i normalfallet 5-åriga – kassaflödesanalyser. I de fall där det bedöms motiverat med hänsyn till långsiktiga hyreskontrakt används längre kalkylperioder. Pågående nybyggnadsprojekt värderas som om objektet vore färdigställt, reducerat med budgeterad återstående projektkostnad. För obebbyggda fastigheter och förädlingsobjekt uppskattas ett nybyggnadsvärde i en framtida markanvändning, med beaktande av sanerings- och exploateringskostnader, baserat på gällande planförutsättningar och prisnivåer för liknande försålda objekt.

Fastighetsvärdena påverkas av de antagna marknadsparametrarna som används. Genom att variera ett antal parametrar erhålls ett mått på känsligheten i värderingen. Till exempel ger en sänkning av direktavkastningskravet på 0,25 procent en höjning av avkastningsvärdet om 3,5 procent på de svenska bebyggda fastigheterna. En motsvarande höjning innebär en sänkning av avkastningsvärdet om 4,0 procent. Se tabell nedan för känslighetsanalys.

Aggregerad känslighetsanalys, bebyggda svenska fastigheter

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

Källa: Malmöbyggnadsfastighetsekonomi 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 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 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 bli 1,9 procent under 2017, i övrigt bedöms inflationen följa Riksbankens långsiktiga mål om två procent.

Bedömda kalkylräntor och direktavkastningskrav

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



Alldeles intill Lunds Centralstation bygger Wihlborgs kontorshuset Posthornet som står klart för inflyttning våren 2018. Hyresgästerna i huset får tillgång till en grönskande och trivsamt innergård.

Finansiella rapporter

RESULTAT OCH TOTALRESULTAT FÖR KONCERNEN

Belopp i Mkr	Not	2017	2016
	1-3		
Hysesintäkter	4	2 275	2 030
Övriga intäkter	5	21	5
Fastighetskostnader	6-8	-579	-517
Driftsöverskott		1 717	1 518
Övriga intäkter	9	1	4
Central administration och marknadsföring	7-8,10-11	-56	-53
Ränteutäkter		12	12
Räntekostnader		-495	-459
Andel i joint ventures resultat		0	13
Förvaltningsresultat		1 179	1 035
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	12	1 851	2 504
Värdeförändring derivat	13	201	-265
Resultat före skatt		3 231	3 274
Aktuell skatt	14	-27	-7
Uppskjuten skatt	14	-636	-291
Årets resultat		2 568	2 976
Övrigt totalresultat	15		
Poster som kommer att återföras till årets resultat			
Årets omräkningsdifferenser vid omräkning av utländska verksamheter		72	47
Årets säkring valutarisk i utlandsverksamheten		-76	-38
Skatt hänförligt till poster som kan komma att återföras till årets resultat		7	5
Årets övrigt totalresultat		3	14
Årets totalresultat		2 571	2 990
Årets resultat hänförligt till:			
Moderbolagets aktieägare		2 568	2 976
Innehav utan bestämmande inflytande		-	-
Årets totalresultat hänförligt till:			
Moderbolagets aktieägare		2 571	2 990
Innehav utan bestämmande inflytande		-	-
DATA PER AKTIE (UTSPÄDNINGSEFFEKT FINNS EJ, DÅ INGA POTENTIELLA AKTIER FÖREKOMMER)			
Vinst per aktie, kr		33,41	38,72
Utdelning per aktie (2017, föreslagen utdelning)		6,25	5,75
Antal aktier vid periodens utgång, miljoner		76,9	76,9
Genomsnittligt antal aktier, miljoner		76,9	76,9

FINANSIELL STÄLLNING FÖR KONCERNEN			
Belopp i Mkr	Not	2017	2016
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	16	38 612	32 755
Inventarier	17	11	10
Andelar i joint ventures	18	19	19
Andra långfristiga värdepappersinnehav	20	21	21
Långfristiga fordringar	21	261	240
Summa anläggningstillgångar		38 924	33 045
Omsättningstillgångar			
Kundfordringar	22	38	34
Fordran aktuell skatt		1	0
Övriga fordringar		29	48
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	23	46	35
Likvida medel	24	179	252
Summa omsättningstillgångar		293	369
Summa tillgångar		39 217	33 414
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
	25		
Aktiekapital		192	192
Övrigt tillskjutet kapital		2 178	2 178
Reserver	15	63	60
Balanserat resultat inklusive årets resultat		11 159	9 033
Eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare		13 592	11 463
Innehav utan bestämmande inflytande		-	-
Summa eget kapital		13 592	11 463
Långfristiga skulder			
Uppskjuten skatteskuld	26	2 989	2 362
Andra avsättningar	27	40	38
Långfristiga räntebärande skulder	28	19 934	16 680
Derivatinstrument	29	943	1 144
Förutbetalda intäkt		15	15
Summa långfristiga skulder		23 921	20 239
Kortfristiga skulder			
Kortfristiga räntebärande skulder	28	719	873
Leverantörsskulder		282	188
Aktuella skatteskulder		0	6
Övriga skulder		196	137
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	30	507	508
Summa kortfristiga skulder		1 704	1 712
Summa eget kapital och skulder		39 217	33 414

Information om koncernens ställda säkerheter och eventalförpliktelser, se not 31.

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
	15, 25	┌───┐	hänförligt till moderbolagets aktieägare			└───┘		
Eget kapital 1 januari 2016		192	2 178	46	6 460	8 876	-	8 876
Årets totalresultat								
Årets resultat		-	-	-	2 976	2 976	-	2 976
Övrigt totalresultat		-	-	14	-	14	-	14
Årets totalresultat		-	-	14	2 976	2 990	-	2 990
Transaktioner med koncernens ägare								
Lämnad utdelning		-	-	-	-403	-403	-	-403
Summa transaktioner med koncernens ägare		-	-	-	-403	-403	-	-403
Eget kapital 31 december 2016		192	2 178	60	9 033	11 463	-	11 463
Årets totalresultat								
Årets resultat		-	-	-	2 568	2 568	-	2 568
Övrigt totalresultat		-	-	3	-	3	-	3
Årets totalresultat		-	-	3	2 568	2 571	-	2 571
Transaktioner med koncernens ägare								
Lämnad utdelning		-	-	-	-442	-442	-	-442
Summa transaktioner med koncernens ägare		-	-	-	-442	-442	-	-442
Eget kapital 31 december 2017		192	2 178	63	11 159	13 592	-	13 592

KASSAFLÖDEN FÖR KONCERNEN			
Belopp i Mkr	Not	2017	2016
LÖPANDE VERKSAMHETEN			
Driftsöverskott		1 717	1 518
Övriga intäkter		1	4
Central administration		-56	-53
Avskrivningar		2	2
Erhållen ränta		12	12
Erlagd ränta		-489	-454
Betald inkomstskatt		-34	-5
Kassaflöden före förändring av rörelsekapital		1 153	1 024
FÖRÄNDRING AV RÖRELSEKAPITAL			
Förändring av rörelsefordringar		4	-28
Förändring av rörelseskulder		142	68
Summa förändring av rörelsekapital		146	40
Kassaflöde från den löpande verksamheten		1 299	1 064
INVESTERINGSVERKSAMHETEN			
Förvärv av fastigheter		-2 780	-1 074
Investeringar i befintliga fastigheter		-1 061	-989
Avyttring av fastigheter		11	581
Ökning övriga anläggningstillgångar		-24	-31
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-3 854	-1 513
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN			
Lämnad utdelning		-442	-403
Upptagna lån	32	5 933	5 653
Amortering låneskuld	32	-3 009	-4 499
Minskning övriga långfristiga skulder		-	-125
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		2 482	626
Förändring likvida medel		-73	177
Likvida medel vid periodens början		252	75
Likvida medel vid periodens slut	24	179	252

RESULTATRÄKNING FÖR MODERBOLAGET

Belopp i Mkr	Not 1-2	2017	2016
Nettoomsättning	33	145	131
Rörelsekostnader	8,11,33	-153	-138
Rörelseresultat		-8	-7
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag	34	1 015	1 182
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar	35	406	345
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	36	-587	-535
Värdeförändring derivat	13	201	-265
Resultat efter finansiella poster		1 027	720
Bokslutsdispositioner	37	0	56
Resultat före skatt		1 027	776
Skatt på årets resultat	14	-3	89
Årets resultat		1 024	865

RAPPORT ÖVER ÖVRIGT TOTALRESULTAT FÖR MODERBOLAGET

Årets resultat	1 024	865
Årets övrigt totalresultat	-	-
Årets totalresultat	1 024	865

BALANSRÄKNING FÖR MODERBOLAGET			
Belopp i Mkr	Not	2017	2016
TILLGÅNGAR	1-2		
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Inventarier	17	5	5
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	38	9 073	8 472
Fordringar hos koncernföretag		11 615	10 432
Andelar i joint ventures	18	22	22
Fordringar hos joint ventures	19	17	17
Andra långfristiga värdepappersinnehav	20	21	21
Andra långfristiga fordringar	21	209	208
Uppskjuten skattefordran	39	299	302
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		21 256	19 474
Summa anläggningstillgångar		21 261	19 479
Omsättningstillgångar			
Kundfordringar		0	0
Övriga fordringar		0	1
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	23	18	11
Kassa och bank	24	19	152
Summa omsättningstillgångar		37	164
Summa tillgångar		21 298	19 643
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	25		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		192	192
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		2 653	2 230
Årets totalresultat		1 024	865
<i>Summa fritt eget kapital</i>		3 677	3 095
Summa eget kapital		3 869	3 287
Avsättningar			
Avsättningar till pensioner	27	13	11
Långfristiga skulder			
Långfristiga räntebärande skulder	28	13 624	12 638
Skulder till koncernföretag		2 712	1 988
Derivatinstrument	29	943	1 144
Summa långfristiga skulder		17 279	15 770
Kortfristiga skulder			
Kortfristiga räntebärande skulder	28	–	453
Leverantörsskulder		12	5
Övriga skulder		5	6
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	30	120	111
Summa kortfristiga skulder		137	575
Summa eget kapital och skulder		21 298	19 643

FÖRÄNDRING I EGET KAPITAL FÖR MODERBOLAGET

Belopp i Mkr	Not	Aktie- kapital	Bundna reserver	Fritt eget kapital	Summa eget kapital
	25				
Eget kapital 1 januari 2016		192	0	2 633	2 825
Lämnad utdelning		-	-	-403	-403
Årets resultat/Årets totalresultat		-	-	865	865
Eget kapital 31 december 2016		192	0	3 095	3 287
Eget kapital 1 januari 2017		192	0	3 095	3 287
Lämnad utdelning		-	-	-442	-442
Årets resultat/Årets totalresultat		-	-	1 024	1 024
Eget kapital 31 december 2017		192	0	3 677	3 869

KASSAFLÖDESANALYS FÖR MODERBOLAGET

Belopp i Mkr	Not	2017	2016
LÖPANDE VERKSAMHETEN			
Rörelseresultat		-8	-7
Avskrivningar		1	1
Erhållen ränta och utdelning		1 549	1 672
Erlagd ränta		-507	-493
Kassaflöden före förändring av rörelsekapital		1 035	1 173
FÖRÄNDRING AV RÖRELSEKAPITAL			
Förändring av rörelsefordringar		-6	-3
Förändring av rörelseskulder		12	2
Summa förändring av rörelsekapital		6	-1
Kassaflöde från den löpande verksamheten		1 041	1 172
INVESTERINGSVERKSAMHETEN			
Förvärv av anläggningstillgångar		-1	-3
Lämnade aktieägartillskott samt nyemissioner		-597	-215
Förvärv av andelar i koncernföretag		-176	-8
Försäljning andelar i koncernföretag		0	214
Ökning/minskning fordringar på koncernföretag		-1 139	537
Minskning övriga finansiella anläggningstillgångar		0	15
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-1 913	540
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN			
Lämnad utdelning		-442	-403
Upptagna lån	32	2 984	3 881
Amortering låneskuld	32	-2 529	-3 886
Ökning /minskning övriga långfristiga skulder och avsättningar		726	-1 208
Erhållna koncernbidrag			56
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		739	-1 560
Förändring likvida medel		-133	152
Likvida medel vid periodens början		152	0
Likvida medel vid periodens slut	24	19	152

Noter

Belopp i Mkr om inget annat anges.

NOT 1 Väsentliga redovisningsprinciper

Allmän information

Koncernredovisningen och årsredovisningen för Wihlborgs Fastigheter AB (moderbolaget) för räkenskapsåret 2017 har godkänts av styrelsen och verkställande direktören för publicering den 12 mars 2018 och föreläggs årsstämman den 25 april 2018 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. Avvikelsena mellan koncernens och moderbolagets redovisningsprinciper framgår i avsnittet "Moderbolagets redovisningsprinciper" nedan.

Grunder för redovisningen

Tillgångar och skulder är redovisade baserat på anskaffningsvärden, förutom förvaltningsfastigheter samt derivatinstrument som värderas till verkligt värde.

Användning av bedömningar och uppskattningar

För att kunna upprätta redovisningen i enlighet med IFRS måste företagsledningen och styrelsen göra bedömningar och antaganden som påverkar redovisade tillgångs- och skuldposter respektive intäkts- och kostnadsposter samt lämnad information i övrigt. Dessa bedömningar baseras på erfarenheter och de olika antaganden som ledningen och styrelsen bedömer vara rimliga under rådande omständigheter. Faktiskt utfall kan skilja sig från dessa bedömningar om andra antaganden görs eller om förutsättningarna ändras.

Redovisningen är särskilt känslig för de bedömningar och antaganden som ligger till grund för värderingen av förvaltningsfastigheter. Ytterligare information om värderingsunderlag och värderingsmetoder gällande fastighetsvärderingen finns på sidan 82–83 i denna årsredovisning, se även not 12 och 16.

Väsentliga tillämpade redovisningsprinciper

De nedan angivna redovisningsprinciperna har tillämpats konsekvent på samtliga perioder som presenteras i koncernens finansiella rapporter, såvida inte något annat anges nedan.

Nya redovisningsregler

Ändringar från 1 januari 2017

Nya standarder som trätt ikraft 2017 har inte haft någon väsentlig påverkan på Wihlborgs finansiella rapportering.

Nya standarder och tolkningar från 1 januari 2018 och framåt

Wihlborgs intäkter består till övervägande del av hyresintäkter, vilka omfattas av IFRS 17 Leasing. I samband med att IFRS 15 - Intäkter från avtal med kunder börjar gälla från och med 1 januari 2018 har Wihlborgs gjort en genomgång av totala intäkterna och kommit fram till att koncernens intäkter bör delas upp i hyresintäkter respektive serviceintäkter. I hyresintäkter ingår sedanliga

utdebiterad hyra inklusive index och fastighetsskatt, medan serviceintäkter avser all vidaredebitering i form av värme, el m.m. Wihlborgs har analyserat huruvida koncernen är huvudman eller agent för dessa tjänster och gjort bedömningen att koncernen i sin roll som fastighetsägare i huvudsak agerar som huvudman. Övergången till IFRS kommer att redovisas enligt den retroaktiva metoden, dvs jämförelsetalen för 2017 kommer att presenteras i enlighet med IFRS 15. Wihlborgs har identifierat serviceintäkter i Danmark som tidigare nettoredovisats, dessa kommer från och med 2018 istället att bruttoredovisas. Förändringen påverkar inte driftsresultatet men kommer att innebära en ökning av totala intäkter och en motsvarande ökning av driftskostnaderna. Hade redovisningen skett enligt samma princip för 2017 skulle totala intäkter ökat med ca 60 Mkr och driftskostnaderna med lika mycket.

Vidare medför standarden utökat upplysningskrav kring försäljningen, till exempel om det finns det någon form av rörlig eller villkorad köpeskilling och/eller inslag av finansiering. Vad gäller fastighetsförsäljningar redovisar Wihlborgs idag, givet sedvanliga avtalsvillkor, dessa på tillträdesdagen och bedöms inte påverkas av de nya reglerna.

IFRS 9 Finansiella instrument kommer att ersätta IAS 39 från och med 1 januari 2018. Rekommendationen innebär nya principer för hur finansiella tillgångar och skulder ska klassificeras och värderas. Den enskilt största posten som omfattas av IFRS 9 är derivat, som fortsatt kommer att redovisas till verkligt värde via resultaträkningen och de nya principerna får inte någon väsentlig påverkan på Wihlborgs redovisning. IFRS 9 innebär även ny modell för kreditreserveringar som tar hänsyn till bolagets förväntade kreditförluster. Detta får i praktiken inte någon väsentlig påverkan på Wihlborgs då merparten av intäkterna betalas i förskott och såväl historiska som förväntade kreditförlusterna är små. Wihlborgs tillämpar säkringsredovisning på nettoinvesteringen i Danmark via lån i danska kronor. Wihlborgs kommer även i fortsättningen att säkringsredovisa enligt den nya standarden och bedömer att säkringen är effektiv. Övergången till IFRS 9 bedöms inte få någon väsentlig påverkan på koncernens redovisning.

IFRS 16 Leases kommer att ersätta IAS 17 Leasingavtal från och med 1 januari 2019. Wihlborgs hyresintäkter omfattas av reglerna för leasegivare i IFRS 16, vilka är i princip oförändrade jämfört med IAS 17 och bör inte få någon väsentlig effekt på redovisningen av hyresintäkterna. Reglerna för leasetagare förändras väsentligt i och med införandet av IFRS 16 och innebär att i stort sett samtliga leasingavtal ska redovisas i rapporten över finansiell ställning. Klassificeringen i operationella och finansiella leasingavtal ska inte göras hos leasetagaren. I resultaträkningen redovisas avskrivningar på tillgången och räntekostnader på skulden istället för som tidigare löpande kostnadsföring av leasingavgifter. Med undantag för ingångna tomträttsavtal är Wihlborgs leasetagare endast i begränsad omfattning. Hur tomträttsavtalen ska redovisas enligt IFRS analyseras och utreds för närvarande och effekten på resultat och ställning kan därför inte uppskattas i nuläget.

Wihlborgs bedömer att övriga nya och ändrade standarder och tolkningar, som inte har trätt ikraft, inte väntas få någon väsentlig påverkan på koncernens finansiella rapporter när de tillämpas för första gången.

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 högste verkställande beslutsfattare. Koncernledningen följer upp driftsresultatet samt värdeförändringar i fastigheter, övriga resultatposter fördelas ej per marknadsområde. På tillgångssidan sker uppföljning av investeringar i fastigheterna samt deras verkliga värden.

Koncernredovisning

Koncernredovisningen omfattar moderbolaget Wihlborgs Fastigheter AB och samtliga bolag i vilka moderbolaget direkt eller indirekt har ett bestämmande inflytande. Bestämmande inflytande innebär direkt eller indirekt en rätt att utforma ett företags finansiella och operativa strategier i syfte att erhålla eko-

nomiska 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 Fabegekongern enligt reglerna om gemensam kontroll.

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

Förvärv av fastigheter via bolag

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

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

Samarbetsarrangemang

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

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

Utländsk valuta

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

Säkring av nettoinvestering i en utlandsverksamhet

För att reducera valutarisker avseende nettotillgångar i utlandsverksamheter har lån upptagits i utländsk valuta. Vid bokslutstillfällena omräknas tillgångar och skulder i utländsk valuta till 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

Hysesintäkter i fastighetsförvaltningen aviseras i förskott och resultatförs i den period som de avser. I hyresintäkterna ingår fakturerade tillägg såsom till exempel el, värme och fastighetsskatt. I de fall hyresgäst under viss tid medges en reducerad hyra och under annan tid en högre hyra, periodiseras denna under- respektive överhyra linjärt över kontraktets löptid såvida hyresreduktionen ej beror på successiv inflyttning eller liknande. Inkomster i samband med förtidsinlösta hyreskontrakt intäktsförs omgående om inga kvarstående förpliktelser finns gentemot hyresgästen. Intäkter från fastighetsförsäljningar redovisas när de väsentliga riskerna och förmånerna förknippade med ägandet av fastigheterna övergått till köparen, och då det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna som är förknippade med försäljningen kommer att tillfalla Wihlborgs. Detta innebär vanligtvis att redovisning sker vid köparens tillträde. Resultatet från fastighetsförsäljning redovisas som värdeförändring och avser skillnaden mellan erhållet försäljningspris efter avdrag för försäljningsomkostnader, och redovisat värde i senaste kvartalsrapport med justering för nedlagda investeringar därefter. I de fall försäljning av fastighet sker via bolag redovisas den del av resultatet som är hänförlig till uppbokad uppskjuten skatt i resultatet på raden för skatt på årets resultat.

Tomträtter och avtal som leasetagare

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

Kostnader

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

Ersättning till anställda

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

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

Finansiella intäkter och kostnader

Finansiella intäkter avser ränteintäkter samt realiserade vinster på finansiella tillgångar som kan säljas. Ränteintäkter resultatförs i den period de avser. Utdelning på aktier redovisas i den period rätten att erhålla betalning bedöms som säker.

I finansiella kostnader ingår ränta och andra kostnader hänförliga till finansieringen av verksamheten.

I finansiella kostnader ingår även nedskrivningar samt realiserade förluster på finansiella tillgångar som kan säljas.

Wihlborgs aktiverar ränteutgifter som är hänförliga till produktionen av större ny-, till- och ombyggnationer i koncernredovisningen. Vid beräkning av

låneutgift att aktivera har låneportföljens genomsnittliga räntesats använts. Ränteutgifterna har belastat resultatet för den period de avser, utom till den del de inräknats i ett byggprojekts anskaffningsvärde, och redovisas med tillämpning av effektivräntemetoden. Utgifter för uttagna 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 gäller 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 balanräkningen 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 förhår kontor i Köpenhamn, Lund, Malmö och Helsingborg i egna fastigheter. Hyresvärdet för den egna förhårningen utgör i samtliga fall en icke väsentlig del av respektive fastighets totala hyresvärde, varför någon klassificering som rörelsefastighet för dessa fastigheter ej gjorts. Förvaltningsfastigheterna redovisas till verkligt värde i balansräkningen i enlighet med IAS 40 vilket innebär att några avskrivningar inte redovisas i resultaträkningen. Värdeförändringen redovisas på särskild rad i resultaträkningen och beräknas utifrån värderingen vid periodens slut jämfört med värderingen från föregående år, alternativt anskaffningsvärdet om fastigheten förvärvats under året, med tillägg för under året aktiverade tillkommande utgifter. Värdeförändringen för avyttrade fastigheter framgår av redovisningsprinciperna för intäkter från fastighetsförsäljningar.

Förvaltningsfastigheterna värderas kvartalsvis enligt en intern värderingsmodell. Värderingen av förvaltningsfastigheterna har kategoriserats som tillhörande nivå 3 i verkligtvärdehierarkin, då ej observerbara indata som använts i värderingen har en väsentlig påverkan på bedömt värde. Vid årsskiftet värderas samtliga fastigheter genom oberoende externa värderingsmän med erkända och relevanta kvalifikationer. På sid 82–83 samt not 16 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. Det innebär att värdeförändringen kommer att påverkas av skatterabatten vid efterföljande värdering.

Tillkommande utgifter i samband med om- och tillbyggnader läggs till det redovisade värdet endast om det är sannolikt att de framtida ekonomiska fördelar som är förknippade med tillgången kommer att komma företaget till del och anskaffningsvärdet kan beräknas på ett tillförlitligt sätt. Alla andra tillkommande utgifter redovisas som kostnad i den period de uppkommer. Avgörande för bedömningen när en tillkommande utgift läggs till det redovisade värdet är om utgiften avser utbyten av hela eller delar av identifierade komponenter, varvid utgifterna aktiveras. Även utgifter för helt nya komponenter läggs till det redovisade värdet. I större projekt aktiveras räntan under projekt-tiden. Utgifter för reparationer kostnadsförs i den period som de uppkommer.

Finansiella instrument

Finansiella instrument redovisas antingen till upplupet anskaffningsvärde eller till verkligt värde beroende på kategoriseringen under IAS 39, se not 29 för klassificering.

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

Lånefordringar och kundfordringar är finansiella tillgångar som inte är derivat, som har fastställda eller fastställbara betalningar och som inte är noterade på en aktiv marknad. Fordringarna redovisas till anskaffningsvärde med reservering för osäkra fordringar. Reserveringsbehovet bedöms individuellt och nedskrivningen redovisas i rörelsens kostnader. Den del av fordringarna som förfaller inom ett år redovisas bland övriga fordringar.

Låneskulder redovisas till upplupet anskaffningsvärde. Merparten av låneskulder är långfristiga. I de fall kortfristiga krediter täcks av outnyttjade långfristiga kreditavtal redovisas även dessa som långfristiga.

Derivatinstrument värderas löpande till verkligt värde i enlighet med IAS 39 och avser i sin helhet ränteswappar. Värdeförändringarna redovisas i rapporten över resultat. Säkringsredovisning i enlighet med IAS 39 har inte tillämpats. Värdering av swapparna sker utifrån nuvärdet av kommande kassaflöden. Vid fastställande av kassaflödena har diskonterade marknadsräntor under derivatportföljens återstående löptid använts. Återstående löptid för de stängningsbara swapparna bestäms av förväntade marknadsräntor i förhållande till räntenivån i respektive swap. För de stängningsbara swappar som finns i portföljen har optionsmomentet värderats till 0 kr, då stängning endast kan ske till par och därmed inte ger upphov till någon resultat effekt för Wihlborgs. Bankerna beslutar om när stängning sker. De stängningsbara swapparna värderas till verkligt värde i enlighet med nivå 3 och övriga swappar i enlighet med nivå 2.

Leverantörsskulder har kort förväntad löptid och redovisas till anskaffningsvärde.

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

Koncernbidrag redovisas i enlighet med alternativregeln i RFR2. Alternativregeln innebär att såväl erhållna som lämnade koncernbidrag redovisas som bokslutsdisposition.

Aktieägartillskott

Aktieägartillskott redovisas hos givaren som ökning av aktier i dotterbolag och hos mottagaren som ökning av fritt eget kapital.

NOT 2 | Finansiell riskhantering**Finanspolicy**

Wihlborgs finansverksamhet styrs av den finanspolicy som styrelsen årligen fastställer. Finanspolicyen anger de övergripande reglerna för hur Wihlborgs finansfunktion ska hanteras och hur riskerna i finansverksamheten ska begränsas. Verksamheten finansieras med eget kapital och skulder, där huvuddelen av skulderna utgörs av räntebärande skulder. 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 Wihlborgs kapitalförsörjning på kort och lång sikt.
- Optimera finansnettot inom givna riskramar.
- Utifrån Wihlborgs verksamhet löpande anpassa finansieringen i syfte att uppnå och bibehålla en långsiktigt stabil kapitalstruktur.

Hantering av finansiella risker**Likviditets- och finansieringsrisk**

Med likviditets- och finansieringsrisk avses risken att inte kunna uppfylla betalningsförpliktelser som en följd av otillräcklig likviditet eller svårigheter att uppta nya lån. 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 att Wihlborgs har tillgång till krediter eller likvida medel som kan lyftas med kort varsel för att jämna ut svängningar i betalningsflöden. Checkräkningskrediten uppgick vid årsskiftet till 233 Mkr (234), varav 111 Mkr (32) var utnyttjade.

Finansieringsrisk är risken för att finansiering saknas eller är mycket oförmanlig vid en viss tidpunkt. Enligt finanspolicyen sätts målet för kapitalstrukturen för att tillgodose avkastning på eget kapital, möjlighet att erhålla erforderlig lånefinansiering och säkerställa utrymme för investeringar. Merparten av de räntebärande skulderna, som vid årsskiftet uppgick till 20 653 Mkr (17 553), 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 covenantar. Covenanterna till kreditgivarna är utfärdade med betryggande marginal till Wihlborgs mål för kapitalstruktur. Målen är att uppvisa en soliditet om lägst 30 procent samt en belåningsgrad om högst 60 procent. Per den

31 december var soliditeten 34,7 procent (34,3) och belåningsgraden 53,5 procent (53,6), vilket ger en stabil plattform för framtida expansion.

I syfte att begränsa finansieringsrisken ska Wihlborgs eftersträva att slutförfalldatum på krediter sprids ut så långt det är marknadsmässigt möjligt. Wihlborgs har ett totalt kreditutrymme om 22 648 Mkr (18 900), varav 20 653 Mkr (17 553) var utnyttjat per 31 december 2017. Genom långfristiga kreditlöften har Wihlborgs tillgång till finansiering säkerställts. Den genomsnittliga kapitalbindningstiden inklusive lånelöfte uppgick till 6,2 år (5,9). I nedanstående tabell visas de kreditfaciliteter som fanns vid årsskiftet.

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

Kreditfaciliteter, Mkr

	2017		2016	
	Belopp	Utnyttjat	Belopp	Utnyttjat
Långfristiga bindande låneavtal i bank	17 817	15 944	15 161	14 016
Kortfristiga bindande låneavtal i bank	2 713	2 713	2 220	2 220
Checkkredit	233	111	234	32
Summa låneavtal	20 763	18 768	17 615	16 268
Obligation säkerställd, ram 880 Mkr	785	785	785	785
Obligation icke-säkerställd, ram 4 000	1 100	1 100	500	500
	22 648	20 653	18 900	17 553

Förfallostruktur kreditramavtal, Mkr

	2017-12-31		2016-12-31	
	Avtal	Utnyttjat	Avtal	Utnyttjat
0–1 år	2 713	2 713	2 220	2 220
1–2 år	10 321	9 288	4 310	3 960
2–3 år	3 582	2 620	8 716	7 719
3–4 år	0	0	226	226
4–5 år	0	0	0	0
> 5 år	6 032	6 032	3 428	3 428
	22 648	20 653	18 900	17 553

Ränterisk

Räntekostnaderna är den enskilt största kostnadsposten för Wihlborgs. Hur mycket och hur snabbt en ränteförändring får genomslag i resultatet beror på vald räntebindningstid. En känslighetsanalys avseende räntekostnaderna visar att vid en ökning respektive minskning av marknadsräntan med 1 procentenhet skulle räntekostnaderna öka med 42,8 Mkr (29,7) respektive 33,0 Mkr (30,4).

Med ränterisk avses risken för en resultat- och kassaflödespåverkan genom en förändring av marknadsräntan, ränterisken beräknas som avvikelser mellan den aktuella snitträntan i portföljen och marknadsräntan. Enligt finanspolicyen ska räntetäckningsgraden alltid överstiga 2,0 gånger, per årsskiftet var räntetäckningsgraden 3,4 gånger (3,3).

Genom en kombination av lån med kort räntebindning och utnyttjande av finansiella instrument i form av ränteswappar kan räntebindningstiden samt räntenivån anpassas så att målen för finansverksamheten nås med begränsad ränterisk. Detta utan att underliggande lån behöver omförhandlas. För att hantera ränterisken och uppnå en jämn utveckling av finansnettot har den genomsnittliga räntebindningen för Wihlborgs räntebärande låneskuld anpassats efter bedömd risknivå och ränteförväntningar. Wihlborgs har ett ränteråd som tar fram förslag till styrelsen om räntebindningstider och räntenivåer som underlag för beslut. Nedanstående tabeller visar ränteförfallostruktur per 31 december 2017 respektive 2016.

Ränteförfallstruktur 2017, Mkr

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

Ränteförfallstruktur 2016, Mkr

	Exkl derivat	Ränte- derivat	Netto	Snitt- ränta, %
2017	16 559	-9 500	7 059	1,36
2018	0	0	0	0,00
2019	154	0	154	0,97
2020	0	0	0	0,00
2021	0	4 000	4 000	3,74
>2021	840	5 500	6 340	3,76
	17 553	0	17 553	2,76

Wihlborgs räntederivatportfölj består av sammanlagt 9,5 miljarder kronor fördelat på elva olika ränteswappar. För mer detaljerad information, se nedanstående tabell. Genom att återstående löptid är kortare, samt förändringar i marknadsräntan, har undervärdet på Wihlborgs räntederivatportfölj minskat till 946 Mkr (1 144), vilket inneburit en positiv värdeförändring om 201 Mkr (-265) under året.

Räntederivatportfölj

Belopp, Mkr	Ränta %	Kan stängas	Avslut
Stängningsbara swappar			
500	2,63	kvartalsvis	2026
500	2,72	kvartalsvis	2026
500	2,34	kvartalsvis	2026
500	2,58	kvartalsvis	2027
1 000	1,96	kvartalsvis	2021
Ränteswappar			
2 000	2,70		2021
1 000	2,04		2022
1 000	2,01		2022
1 000	3,40		2024
500	3,32		2024
Tröskelswap			
1 000	3,07	Tröskel 4,75 %	2021

Framtida likviditetsflöden

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 2017-12-31, Mkr

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

Framtida likviditetsflöden krediter, beräknade per 2016-12-31, Mkr

	Förfall krediter	Ränta krediter	Ränta derivat	Totalt
2017	2 220	173	306	2 699
2018	3 960	154	306	4 420
2019	7 719	84	306	8 109
2020	226	50	306	582
2021	0	48	261	309
>2021	3 428	367	499	4 294
	17 553	876	1 984	20 413

Förutbetalad intäkt avser parkeringsintäkt till och med år 2036.

Leverantörsskulder och övriga skulder är kortfristiga och förfaller inom ett år. Wihlborgs åtaganden kopplade till de finansiella skulderna möts till största delen av hyresintäkter som i huvudsak förfaller kvartalsvis.

Motpartsrisk

Med motpartsrisk avses risken att motpart inte kan fullgöra leverans eller betalning. I finansverksamheten uppstår motpartsrisk framförallt vid placering av likviditetsöverskott, vid tecknande av ränteswapavtal samt vid erhållande av långfristiga kreditlöften. För att reducera motpartsrisken anges i finanspolicyn att Wihlborgs endast ska arbeta med banker eller likvärdiga kreditinstitut med en rating motsvarande minst A från såväl Moody's som Standard & Poors. Dessutom kan Svensk FastighetsFinansiering (SFF) vara långgivare så länge Wihlborgs har ett delägarskap i bolaget. Enligt finanspolicyn ska fördelningen av lån mellan olika kreditinstitut vara sådan att det åtminstone finns fyra till sex huvudsakliga kreditgivare och inget kreditinstitut bör svara för mer än 30 procent av den totala lånestocken. Vid årsskiftet fanns åtta huvudsakliga kreditgivare, varav den största motsvarar 15 procent (17) av lånestocken. Utöver dessa har Wihlborgs under året ökat andelen obligationslån av totala lånen från 17 procent till 23 procent. Sedan tidigare har Wihlborgs gett ut egna säkerställda obligationer uppgående till 785 Mkr, samt 500 Mkr i icke säkerställd obligation i ett Medium Term Note program via SFF. Det senare har under året ökat med ytterligare 600 Mkr.

Beträffande Wihlborgs kundfordringar genomförs sedvanliga kreditprövningar innan en ny hyresgäst accepteras och vid behov kompletteras hyresavtalet med borgen, hyresdeposition eller bankgaranti. Fordringar äldre än tre månader reserveras för i räkenskaperna om ingen avbetalningsplan eller liknande uppgörelse gjorts med hyresgästen. 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 22 för åldersfördelning kundfordringar.

Valutarisk/omräkningsexponering

Med valutarisk avses risken för påverkan på Wihlborgs resultat- och balansräkning till följd av förändrade valutakurser. Wihlborgs äger fastigheter i Danmark via Wihlborgs A/S med dotterbolag. Wihlborgs exponering i danska kronor 2017-12-31 består dels av nettotillgångar i den danska delen av koncernen uppgående till 1 197 miljoner DKK, dels av utlåning till dansamma på 747 miljoner DKK och slutligen av banklån i danska kronor det svenska moderbolaget på 1 926 miljoner DKK som upptagits för att valutasäkra nettoinvesteringen och utlåningen. Nettoexponeringen blir 18 miljoner DKK. En valutakursförändring med 1% skulle påverka övrigt totalresultat med 4 Mkr skatteeffekter inkluderat. I not 15 framgår beloppen för omräkning av nettoinvestering samt säkringen av valutarisk.

Operationell risk

Med operationell risk i finansiella verksamheter avses risken att åsamkas förluster på grund av bristfälliga rutiner och/eller oegentligheter. God intern kontroll, ändamålsenliga administrativa system, kompetensutveckling och tillgång till pålitliga värderings- och riskmodeller är en god grund för att minska de operationella 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	
	2017	2016	2017	2016	2017	2016	2017	2016	2017	2016
Poster fördelade per segment										
Hysesintäkter	975	914	547	522	381	373	372	221	2 275	2 030
Övriga intäkter	16	1	5	3	0	1	0	0	21	5
Fastighetskostnader	-250	-226	-154	-145	-100	-92	-75	-54	-579	-517
Driftsöverskott	741	689	398	380	281	282	297	167	1 717	1 518
Värdeförändring fastigheter	857	1 358	442	475	359	627	193	44	1 851	2 504
Segmentsresultat	1 598	2 047	840	855	640	909	490	211	3 568	4 022
POSTER EJ FÖRDELADE PER SEGMENT										
Övriga intäkter	-	-	-	-	-	-	-	-	1	4
Central administration	-	-	-	-	-	-	-	-	-56	-53
Räntenetto m m	-	-	-	-	-	-	-	-	-483	-434
Värdeförändring derivat	-	-	-	-	-	-	-	-	201	-265
Skatt på årets resultat	-	-	-	-	-	-	-	-	-663	-298
Nettoresultat	-	-	-	-	-	-	-	-	2 568	2 976
FASTIGHETSVÄRDEN OCH INVESTERINGAR PER SEGMENT										
Fastigheter	17 434	15 839	7 721	6 890	6 537	5 979	6 920	4 047	38 612	32 755
Årets fastighetsförvärv	173	78	197	32	0	0	2 410	964	2 780	1 074
Övriga investeringar i fastigheter	576	617	192	234	199	110	94	28	1 061	989

Hysesintäkter och fastighetsvärde per land

	Hysesintäkter		Fastighetsvärde	
	2017	2016	2017	2016
Danmark	372	221	6 920	4 047
Sverige	1 903	1 809	31 692	28 708
	2 275	2 030	38 612	32 755

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

NOT 4 | Hyresintäkter

	Koncernen	
	2017	2016
Hysesintäkter, brutto	2 512	2 293
Outhyrt	-237	-263
	2 275	2 030

I hyresintäkter, brutto ingår förutom kallhyra, fastighetsskatt och hyresrabatter även serviceintäkter för bland annat uppvärmning, elektricitet och VA. Av hyresintäkterna utgör 52 Mkr (52) omsättningsbaserade lokalyror. Hyror och hyresrabatter som endast debiteras under viss del av ett kontrakts löptid har periodiserats linjärt över respektive kontrakts hela löptid.

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

	Koncernen	
	2017	2016
Inom ett år	2 296	2 040
Mellan 1 och 5 år	5 149	4 565
Senare än 5 år	3 158	3 192
	10 603	9 797

Av ovan redovisade framtida icke uppsägningbara hyresbetalningar avser 1 155 Mkr (818) hyreskontrakt vilka tecknats före årets utgång men med inflyttning vid ett senare tillfälle nästföljande år. På sidan 27–28 finns ytterligare information om hyror och hyreskontrakt.

NOT 5 | Övriga intäkter

Avser engångsersättningar från hyresgäster i samband med förtida utflyttning.

NOT 6 | Fastighetskostnader

	Koncernen	
	2017	2016
Värme, elektricitet och VA	152	145
Övriga driftskostnader	138	113
Reparation och underhåll	78	76
Fastighetsskatt	108	96
Tomträttsavgäld	5	5
Fastighetsadministration	98	82
Totalt	579	517

Tomträttsavgäld

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

Framtida tomträttsavgälder*	Koncernen	
	2017	2016
Tomträttsavgälder år 1	5	4
Tomträttsavgälder mellan år 2 och 5	17	17
Tomträttsavgälder senare än 5 år	100	105
Totalt	122	126

* Nu gällande tomträttsavgifter för resterande upplåtelseperiod.

NOT 7 | Kostnadsslag

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

	Koncernen	
	2017	2016
Ersättningar till anställda	126	108
Värme, elektricitet och VA	152	145
Reparation och underhåll	78	76
Fastighetsskatt	108	96
Övrigt	171	145
Totalt	635	570

NOT 8 | Anställda, personalkostnader och ledande befattningshavares ersättningar

Medelantalet anställda	2017	varav män	
		2016	varav män
Moderbolaget, Sverige	101	68	63
Dotterföretag, Sverige	6	1	0
Dotterföretag, Danmark	39	26	16
Koncernen totalt	146	95	79

Könsfördelning styrelse och ledande befattningshavare	Styrelse		Ledande befattningshavare	
	2017	2016	2017	2016
Män	4	4	2	2
Kvinnor	3	3	3	3
Totalt	7	7	5	5

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader	Koncernen		Moderbolag	
	2017	2016	2017	2016
Styrelsearvode	1,0	0,9	1,0	0,9
Verkställande direktör				
Löner och andra ersättningar	4,9	4,4	4,9	4,4
Förmåner	0,1	0,1	0,1	0,1
Övriga ledande befattningshavare				
Löner och andra ersättningar	4,8	4,5	4,8	4,5
Förmåner	0,2	0,2	0,2	0,2
Övriga anställda	74,1	62,0	52,7	47,8
Summa	85,1	72,1	63,7	57,9

Pensionskostnader (exkl särskild löneskatt)	Koncernen		Moderbolag	
	2017	2016	2017	2016
Verkställande direktör	1,7	1,5	1,7	1,5
Övriga ledande befattningshavare	1,5	1,5	1,5	1,5
Övriga anställda	10,3	7,3	8,3	6,1
Övriga sociala kostnader	24,2	22,8	23,5	22,2
Summa	37,7	33,1	35,0	31,3

Ersättning till ledande befattningshavare

Principer

Till styrelsens ordförande och ledamöter utgår arvode enligt årsstämmans beslut. Styrelsens ordförande har erhållit 250 tkr (230) och övriga ledamöter, förutom verkställande direktören, 150 tkr (135) vardera. 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- och finanschef, kommunikationschef, projekt- och utvecklingschef samt HR-chef. Till koncernledningen utgår inga särskilda rörliga eller aktiekursrelaterade ersättningar.

Ersättningar och övriga förmåner under året

Övriga förmåner avser tjänstebil. Pensionskostnad avser den kostnad som påverkar årets resultat. Pensionsåldern för verkställande direktören är 65 år. Kostnader för verkställande direktörens pension utgår med en premie om 35 procent av den pensionsgrundande lönen under anställningstiden. För andra ledande befattningshavare gäller ITP-plan eller motsvarande och pensionsåldern är 65 år.

För ett antal tjänstemän i Sverige 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 2017 har bolaget inte haft tillgång till information för att kunna redovisa sin proportionella andel av planens förpliktelser, förvaltningstillgångar och kostnader vilket medfört att planen inte varit möjlig att redovisa som en förmånsbestämd plan. Pensionsplanen ITP 2 som tryggas genom en försäkring i Alecta redovisas därför som en avgiftsbestämd plan. Premien för den förmånsbestämda ålders- och familjepensionen är individuellt beräknad och är bland annat beroende av lön, tidigare intjänad pension och förväntad återstående tjänstgöringstid. Förväntade avgifter nästa rapportperiod för ITP2-försäkringar som är tecknade i Alecta uppgår till 3,3 Mkr (2,5). 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 nyteckning och utökning av befintliga förmåner. Vid hög konsolidering kan en åtgärd vara att införa premiereduktioner. Vid utgången av 2017 uppgick Alectas överskott i form av den kollektiva konsolideringsnivån till 154 procent (149).

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 2017 har beslutats av styrelsen. Andra ledande befattningshavares ersättningar har beslutats av verkställande direktören.

Vinstandelsstiftelse

Wihlborgs har en vinstandelsstiftelse som omfattar samtliga anställda förutom verkställande direktören. Avsättningen till vinstandelsstiftelsen kan maximalt uppgå till ett prisbasbelopp per anställd och år och baseras på en kombination av Wihlborgs resultat exklusive värdeförändringar på fastigheter och derivat, avkastningskrav på eget kapital samt utdelning till aktieägare. Vinstandelsstiftelsen ska placera sina tillgångar i aktier i Wihlborgs Fastigheter AB. Utbetalning till de anställda sker i enlighet med fastställda stadgar i stiftelsen. I personalkostnader för 2017 ingår avsättning till vinstandelsstiftelsen med 4,4 Mkr (4,3).

NOT 9 | Övriga intäkter

Avser andra intäkter än intäkter hänförliga till egen fastighetsförvaltning innefattande projektledning och fastighetsförvaltning åt utomstående bolag.

NOT 10 | Central administration och marknadsföring

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

NOT 11 | Arvode och kostnadsersättning till revisorerna, tkr

	Koncernen		Moderbolag	
	2017	2016	2017	2016
Deloitte AB				
Revisionsuppdrag	2 582	2 300	2 135	2 300
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	325	524	250	524
Skatterådgivning	122	162	122	162
Andra uppdrag	–	270	–	270
Aaen & Co. statsautoriserade revisorer p/s				
Revisionsuppdrag	–	89	–	–
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	–	165	–	–
Skatterådgivning	–	38	–	–
Andra uppdrag	–	187	–	–

Arvodet för svenska dotterbolag faktureras moderbolaget.

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

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

NOT 12 | Värdeförändring förvaltningsfastigheter

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

	Koncernen	
	2017	2016
Värdeförändring sålda fastigheter	10	101
Värdeförändring fastighetsbestånd 31 dec	1 841	2 403
	1 851	2 504

Realiserad värdeförändring, det vill säga skillnad mellan å ena sidan sålda fastigheters försäljningspris och å andra sidan totalt investerat kapital i dessa fastigheter, uppgår till 10 Mkr (210). Med totalt investerat kapital avses ursprunglig investering eller förvärv ökat med de investeringar som skett på respektive fastighet under återstående innehavstid. För att fastställa varje periods värdeförändring värderas fastigheterna varje kvartalsskifte. Intern värdering sker per 31 mars, 30 juni och 30 september. För att säkerställa den interna värderingen vid dessa tidpunkter värderas ett mindre urval av fastigheterna externt. Urvalet av fastigheter görs med fokus på fastigheter med stora förändringar i hyresnivåer, vakansgrader eller med omfattande investeringar. Vid varje årsskifte värderas alla fastigheter externt. Malmöbyggnad Fastighetsekonomi AB har per 2017-12-31 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 Egeskov & Lindquist A/S. Ytterligare information lämnas i not 16.

På sid 82–83 finns en redogörelse över värderingsmetoder, värderingsunderlag, marknadsparametrar med mera som använts vid värderingen av fastighetsbeståndet.

NOT 13 | Värdeförändring derivat

Derivat är finansiella instrument som i enlighet med IAS 39 värderas till verkligt värde i balansräkningen. Värdeförändringar på räntederivat redovisas under rubriken "Värdeförändring derivat" i resultaträkningen. Principerna för värdering av derivat framgår av not 1.

NOT 14 | Skatt på årets resultat

	Koncernen		Moderbolag	
	2017	2016	2017	2016
Aktuell skatt på årets resultat	-27	-7	-	-
Justering aktuell skatt tidigare år	-	-	-	-
Summa aktuell skatt	-27	-7	0	0
Uppskjutet skatt	-636	-291	-3	89
Summa skatt	-663	-298	-3	89
Nominell skatt på resultat före skatt	-711	-720	-226	-170
Skatteeffekter justeringsposter				
- Utdelning från koncernbolag	-	-	261	295
- Nedskrivning/reversering andelar i koncernbolag	-	-	-37	-75
- Försäljning fastighet via bolag	-	78	-	-
- Effekt av förvärv av tidigare delägt bolag	-	302	-	-
- Resultat försäljning dotterbolag	-	-	-	40
- Omvärdering tidigare reservering	49	34	-	-
- Övriga justeringsposter	-1	8	-1	-1
Summa skatt exkl. aktuell skatt tidigare år	-663	-298	-3	89
Justering aktuell skatt tidigare år	-	-	-	-
	-663	-298	-3	89

Utöver vad som redovisats ovan finns i koncernen en skatteintäkt hänförlig till komponenter i övrigt totalresultat uppgående till 7 (5). Den nominella skatten är 22 procent både i Sverige och Danmark.

Koncernen redovisar en aktuell skatt uppgående till -27 Mkr (-7). 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 och 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		
	2017	2016
Resultat före skatt	3 231	3 274
Värdeförändringar	-2 052	-2 239
Skattemässiga avskrivningar fastigheter	-399	-704
Direktavdrag hyresgästanpassningar och komponentbyten m m	-204	-355
Skattepliktigt resultat fastighetsförsäljningar	11	9
Övrigt	37	-12
Skattepliktigt resultat före underskottsavdrag	624	-27
Underskottsavdrag, ingående balans	-3 120	-1 059
Justering ingående underskott för omvärdering och förvärv	-162	-2 004
Underskottsavdrag, utgående balans	2 779	3 120
Skattepliktigt resultat	121	30
Aktuell skatt på årets resultat	-27	-7

NOT 15 | 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.

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

	Ingående Balans	Årets förändring omräkningsreserv	Överfört till årets resultat	Utgående Balans
2016				
Omräkning nettoinvesteringar i utländska verksamheter	10	47	-	57
Säkring av valutarisk i utlandsverksamheten	51	-38	-	13
Skatt hänförligt till ovanstående poster	-15	5	-	-10
	46	14	-	60

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 16 | Förvaltningsfastigheter

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

Wihlborgs förhyr kontor i Köpenhamn, Lund, Malmö och Helsingborg i egna fastigheter. Hyresvärdet för den egna förhyrningen utgör i samtliga fall en obetydlig del av respektive fastighets totala hyresvärde varför någon klassificering som rörelsefastighet för dessa fastigheter ej gjorts.

Wihlborgs innehar ingen fastighet som förvärvats eller byggts om för att i nära anslutning därtill säljas, varför ingen fastighet redovisas som lagerfastighet.

Beslutade investeringar uppgår till 1 530 Mkr (1 487), varav 715 Mkr (386) var nedlagt vid årsskiftet.

Av fastigheternas redovisade värden beräknas 153 Mkr (138) avse aktiverade låneutgifter. Vid beräkning av låneutgift att aktivera har en räntesats baserad på den genomsnittliga räntan på låneportföljen använts. Per 2017-12-31 uppgick räntesatsen till 2,76 procent (3,12).

Fastighetsbeståndets skattemässiga restvärde uppgick vid årets slut till 17 609 Mkr (14 387).

	2017	2016
Taxeringsvärde svenska fastigheter	11 531	10 896
Redovisat värde svenska fastigheter	31 692	28 708

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

Verkligt värde har fastställts med en kombinerad tillämpning av ortsprismetod, utifrån redovisade jämförelseköp, och avkastningsmetod. Avkastningsmetoden är baserad på nuvärdesberäkning av framtida faktiska kassaflöden som successivt marknadsanpassats, under normalt 5 år, samt nuvärdet av bedömt restvärde vid kalkylperiodens slut. Värderingen av förvaltningsfastigheter har kategoriserats som tillhörande nivå 3 i verkligtvärdehierarkin, då ej observerbara indata som använts i värderingen har en väsentlig påverkan på bedömt värde. Fastigheternas värden är individuellt bedömda att motsvara verkligt värde för respektive fastighet. För obebyggda fastigheter uppskattas ett nybyggnadsvärde i en framtida markanvändning med beaktande av sanerings- och exploateringskostnader, baserat på gällande planföresättningar och prisnivåer för liknande sålda objekt.

Verkligt värde av förvaltningsfastigheter har bedömts av externa, oberoende fastighetsvärderare, med relevanta, professionella kvalifikationer och med erfarenhet av såväl aktuella marknadsområden som typ av fastigheter som värderats. I Sverige har värderingarna utförts av Malmöbyggnads Fastighetsekonomi AB. I Danmark har fastigheterna värderats av Newsec Egeskov & Lindquist A/S. Ytterligare information kring värderingarna av fastighetsinnehavet finns på sid 82–83.

Årets förändring av redovisat värde

	Koncernen	
	2017	2016
Redovisat värde årets ingång	32 755	28 623
Fastighetsförvärv	2 780	1 074
Investeringar	1 061	989
Avyttrade fastigheter	-11	-581
Värdeförändring	1 851	2 504
Valutaomräkningar	176	146
Redovisat värde	38 612	32 755

Aggregerad känslighetsanalys, bebyggda svenska fastigheter

Parameter	Antagen ändring, %	Avkastnings- värde ändring, %	
		2017	2016
Marknadshyresnivå	10	9,0	9,1
Marknadshyresnivå	-10	-10,4	-10,6
Drift- och underhållskostnader	20	-6,1	-6,6
Drift- och underhållskostnader	-20	5,3	5,6
Direktavkastning, restvärde	0,25	-4,0	-4,0
Direktavkastning, restvärde	-0,25	3,5	3,3

Källa: Malmöbyggnads Fastighetsekonomi AB

Sammanfattning värderingsantaganden

Värdetidpunkt	2017-12-31	2016-12-31
Verkligt värde	38 612 Mkr	32 755 Mkr
Kalkylperiod	I normalfallet 5 år för de svenska fastigheterna och 10 år för de danska fastigheterna. För vissa fastigheter har dock andra kalkylperioder motiverats med hänsyn till kontraktslängderna.	
Bedömt direktavkastningskrav, restvärde	Mellan 4.25 procent (4,0) och 8,5 procent (9,0).	
Kalkylränta	Mellan 4,5 procent (4,5) och 8,5 procent (8,7).	
Långsiktig vakansgrad	Normalt mellan 3 procent (3) och 12 procent (12).	
Drift- och underhållskostnader	I värdebedömningen normaliseras drift- och underhållskostnader med hänsyn till aktuella fastighetstyper, värdeår och läge.	
Inflationsantagande	KPI bedöms öka med 2 procent per år utom år 2018 då KPI bedöms öka med 1,9 procent (1,40).	

NOT 17 | Inventarier

	Koncernen		Moderbolag	
	2017	2016	2017	2016
Ingående anskaffningsvärde	46	42	13	10
Investeringar	3	4	1	3
Försäljningar och utrangeringar	-2	-0	-0	-0
Utgående anskaffningsvärden	47	46	14	13
Ingående avskrivningar	-36	-34	-8	-7
Försäljningar och utrangeringar	2	0	0	0
Årets avskrivning	-2	-2	-1	-1
Utgående avskrivningar	-36	-36	-9	-8
Redovisat värde	11	10	5	5

NOT 18 | Andelar i joint ventures och innehav i gemensamma verksamheter

I enlighet med IFRS 11 ska samarbetsarrangemang bedömas vara antingen gemensam verksamhet eller joint venture beroende på om koncernen har

direkt rätt till tillgångar och åtagande i skulder (gemensam verksamhet) eller inte (joint venture). Bedömningen utgår från strukturen på investeringen, den legala formen, avtalsmässiga överenskommelser samt övriga faktorer och omständigheter. För Wihlborgs del innebär detta att Dockan Exploatering AB och Svensk FastighetsFinansiering AB klassifieras som gemensamma verksamheter vilket fått till följd att Wihlborgs andel av tillgångar, skulder, intäkter och kostnader i dessa bolag konsolideras in i koncernredovisningen. Joint ventures redovisas enligt kapitalandelsmetoden. För ytterligare beskrivning av redovisningsprinciperna se not 1.

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

	Koncernen		Moderbolag	
	2017	2016	2017	2016
Redovisat värde vid årets ingång	19	6	22	36
Resultatandel	-	13	-	-
Återbetalt aktieägartillskott	-	-	-	-14
Redovisat värde vid årets utgång	19	19	22	22

Namn/Org nr	Säte	Kapitalandel, %	Koncernen	Moderbolag
Dockan Exploatering AB 556594-2645	Malmö	33,3	-	17
Hälsostaden Ängelholm Holding AB/556790-5723	Ängelholm	33,3	18	5
Medeon AB 556564-5198	Malmö	40,0	0	0
Ideon AB 559033-2598	Lund	33,3	0	0
Ideon Open AB 556862-4026	Lund	60,0	1	-
			19	22

Beskrivning av andelar klassificerade som joint ventures

- Hälsostaden Ängelholm Holding AB ska verka för att utveckla sjukhusområdet i Ängelholm till en hälsostad med stort utbud av sjukhustjänster och hälsofrämjande verksamheter. En större om- och nybyggnation pågår i norra sjukhusområdet och blir i huvudsak färdig under första kvartalet 2018. Investeringen är beräknad till 700 Mkr och finansieras genom Nordiska Investeringsbanken och Europeiska Investeringsbanken.
- Medeon AB marknadsför Medeon Science Park, en forskningspark i Malmö med inriktning på life science (läkemedel, medicinteknik, bioteknik och hälsovård).
- Ideon AB som ägs tillsammans med Vasakronan och Castellum har till uppgift att marknadsföra Ideon-området.
- Ideon Open AB, som ägs tillsammans med Lunds Universitets Innovationssystem AB och Lunds kommun ska stärka och utveckla Ideon som en kreativ och aktiv forskningsby i nära kontakt med universitet och högskolor.

Beskrivning av innehav klassificerade som gemensam verksamhet

- Dockan Exploatering AB bedriver exploateringsverksamhet inom Dockanområdet i Malmö. Bolaget har till uppgift att förse delägarna med byggbar mark.
- Svensk FastighetsFinansiering AB är ett finansbolag som emitterar obligationer på den svenska kapitalmarknaden via ett säkerställt MTN-program om 12 000 Mkr. Obligationerna är säkerställda med pantbrev i fastigheter och noteras på Nasdaq Stockholm. SFF ägs till lika delar av de noterade fastighetsbolagen Catena AB, Diös Fastigheter AB, Fabege AB, Platzer Fastigheter Holding AB och Wihlborgs Fastigheter AB. Syftet är att bredda basen för bolagets upplåningsstruktur i ett läge där kapitalmarknaden har stor efterfrågan på obligationer. Vid årets slut hade obligationer emitterats för 9 172 Mkr, varav Wihlborgs andel uppgick till 2 907 Mkr.

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

Resultat	2017	2016
Rörelseintäkter	74	86
Rörelsekostnader	-49	-63
Finansnetto	-9	-10
Värdeförändringar	-16	39
Skatt	0	-12
Resultat	0	40

Tillgångar

Anläggningstillgångar	1 011	800
Omsättningstillgångar	110	40
Resultat	1 121	840

Skulder och eget kapital

Eget kapital	60	60
Långfristiga skulder	1 033	745
Kortfristiga skulder	28	35
Resultat	1 121	840

Redovisat värde	19	19
------------------------	-----------	-----------

NOT 19 | Fordringar hos joint ventures

	Koncernen		Moderbolag	
	2017	2016	2017	2016
Förfallotidpunkt mellan 1-5 år från balansdagen	-	-	17	17
Förfallotidpunkt senare än 5 år från balansdagen	-	-	-	-
Redovisat värde	-	-	17	17

NOT 20 | Andra långfristiga värdepappersinnehav

	Koncernen		Moderbolag	
	2017	2016	2017	2016
Ingående värde	21	21	21	21
Redovisat värde	21	21	21	21

Namn/Org nr	Säte	Kapitalandel, %	Redovisat värde
Fastighets AB ML4 556786-2155	Malmö	50,0	21

Fastighets AB ML4 ska utveckla, äga och förvalta forskningsanläggningen MAX IV i Lund och ägs tillsammans med Peab Sverige AB. Anläggningen började byggas 2011 och färdigställdes 2015 då hyresgästen Lunds universitet flyttade in, hyreskontraktet löper på 25 år. I september 2016 tillträdde Lunds universitet dessutom en tillbyggnad av anläggningen. Den totala investeringen uppgick till knappt 2 Mdkr och under 2015 undertecknades ett 24-årigt låneavtal om 1,5 Mdkr med Nordiska Investeringsbanken (NIB). Som säkerhet för lånet har banken pant i hyresavtalet med Lunds universitet samt i hyresinbetalningarna, panträtt i försäkringsfordringar samt inteckning i tomträtt

och byggnader. NIB har även säkerhet genom pantsättning av samtliga aktier i Fastighets AB ML4. För det fall att Lunds universitet underlåter att erlägga hyresbetalningar med hänvisning till tvingande lagstiftning i Jordabalken/Hyreslagen har Wihlborgs ingått en fyllnadsborgen för 50 procent av obetalda, förfallna betalningar avseende räntor och amorteringar som Fastighets AB ML4 underlåtit att betala. Vid årsskiftet uppgick 50 procent av (obetald men ej förfallen) skuld till 726 Mkr (738). Båda ägarbolagen har lånat ut 200 Mkr vardera till Fastighets AB ML4, vilka förfaller samtidigt som lånet till NIB återbetalas. Lånet redovisas som långfristig fordran i såväl koncernens som moderbolagets rapport över finansiell ställning. Under året har vardera ägarbolag erhållit 10 Mkr (10) i ränteintäkter från Fastighets AB ML4.

NOT 21 | Långfristiga fordringar

	Koncernen		Moderbolag	
	2017	2016	2017	2016
Förfallotidpunkt mellan 1–5 år från balansdagen	44	28	–	–
Förfallotidpunkt senare än 5 år från balansdagen	217	212	209	208
Redovisat värde	261	240	209	208

Av fordringarna ovan är 219 Mkr (218) räntebärande fordringar.

NOT 22 | Analys av kreditriskexponering i kundfordringar

	Koncernen	
	2017	2016
Åldersfördelning – förfallna kundfordringar		
Kundfordringar som är varken förfallna eller nedskrivna	12	18
Kundfordringar som är förfallna		
1–30 dagar	8	4
31–60 dagar	4	1
61–90 dagar	5	3
>90 dagar	29	25
Varav reserverat (exklusive moms)	-20	-17
Summa	38	34

Totalt uppgick årets kostnad för konstaterade och befarade kundförluster till 7 Mkr (2).

NOT 23 | Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	Koncernen		Moderbolag	
	2017	2016	2017	2016
Hyresintäkter	9	8	–	–
Övrigt	37	27	18	11
Summa	46	35	18	11

NOT 24 | Likvida medel

Likvida medel utgörs av banktillgodohavanden. Outnyttjade checkräkningskrediter som ej ingår i likvida medel uppgår till 122 Mkr (202), varav i moderbolaget 120 Mkr (200).

NOT 25 | Eget kapital

Antal registrerade och utestående aktier vid årets ingång och utgång 76 856 728

Alla aktier har lika rösträtt, en röst per aktie. Kvotvärde per aktie är 2,50 kr (2,50). Under år 2017 har aktieägarna erhållit utdelning per aktie med 5,75 kr (5,25) eller totalt 442 Mkr (403).

VINSTDISPOSITION

Styrelsen har föreslagit att till stämmans förfogande stående vinstmedel om 3 676 458 732 kr ska disponeras enligt följande; utdelning till aktieägarna 6,25 kr/aktie, totalt 480 354 550 kr och att i ny räkning överföra 3 196 104 182 kr.

Utdelningen blir föremål för fastställelse på årstämman den 25 april 2018.

Den föreslagna utdelningen anknuter till utdelningspolicyn och är baserad på:

- 50 procent av förvaltningsresultatet belastat med 22 procent skatt.
- 50 procent av realiserat resultat fastighetsförsäljningar, det vill säga försäljningspris minskat med totalt investerat kapital, belastat med 22 procent skatt.

I syfte att styra och förvalta företagens kapital har ett antal finansiella mål ställts upp som ska ge Wihlborgs en kapitalstruktur som ger aktieägarna den bästa avkastningen med beaktande av risk. Med kapital avses eget kapital. Se definitioner och beräkningsunderlag på sid 116–117.

	Mål 2017	Utfall 2017	Genomsnitt 2013–2017
Räntabilitet på eget kapital ska överstiga den riskfria räntan med minst sex procentenheter, %	5,9	20,5	20,1
Soliditet, %	30	34,7	31,5
Belåningsgrad, %	60	53,5	56,6
Räntetäckningsgrad, ggr	2,0	3,4	3,1

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 2017. På sidan 17 och 20 finns ytterligare information om koncernens finansiella mål, utdelningspolicy med mera.

NOT 26 | Uppskjuten skatteskuld

	Koncernen	
	2017	2016
Uppskjuten skatt har beräknats på nettot av:		
– Underskottsavdrag	-611	-686
– Skillnad redovisat och skattemässigt värde avseende fastigheter	3 789	3 245
– Skillnad redovisat och skattemässigt värde avseende derivat	-207	-252
– Andra temporära skillnader	18	55
	2 989	2 362

De underskottsavdrag som har beaktats vid beräkning av uppskjuten skatt uppgår till 2 779 Mkr (3 120). Av dessa är 2 005 Mkr (1 990) koncernbidrags- eller fusionsspärrade underskott.

Vid beräkning av uppskjuten skatt på outnyttjade underskottsavdrag, har underskott behäftade med betydande osäkerhet exkluderats. Ej beaktade underskott uppgår till 417 Mkr (552)

NOT 27 | Andra avsättningar

	Koncernen		Moderbolag	
	2017	2016	2017	2016
Stämpelskatt, fastighetsförvärv	27	27	–	–
Avsättningar till pensioner	13	11	13	11
Redovisat värde	40	38	13	11

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 28 | Räntebärande skulder

	Koncernen		Moderbolag	
	2017	2016	2017	2016
Förfallotidpunkt upp till 1 år från balansdagen	2 713	2 220	1 485	1 800
Förfallotidpunkt mellan 1 och 5 år från balansdagen	11 908	11 905	10 137	10 364
Förfallotidpunkt senare än 5 år från balansdagen	6 032	3 428	2 002	927
	20 653	17 553	13 624	13 091
– varav långfristig del	19 934	16 680	13 624	12 638
– varav kortfristig del	719	873	–	453
	20 653	17 553	13 624	13 091

I belopp ovan ingår utnyttjad del av checkräkningskredit med 111 Mkr (32) för koncernen och för moderbolaget med 80 Mkr (0). Beviljad kreditlimit för checkräkningskredit uppgår för koncernen till 233 Mkr (234) och för moderbolaget till 200 Mkr (200). Kortfristig del av lån har helt eller delvis reducerats med outnyttjade långfristiga kreditavtal. I låneportföljen ingår förutom lån från banker och kreditinstitut även obligationslån upptagna via finansbolaget Svensk FastighetsFinansiering AB med 2 907 Mkr (1 874) och egna obligationslån om 1 885 Mkr (1 285).

NOT 29 | Derivatinstrument

	Koncernen		Moderbolag	
	2017	2016	2017	2016
Mindre än 1 år från balansdagen	–	–	–	–
Mellan 1 och 5 år från balansdagen	459	426	459	426
Senare än 5 år från balansdagen	484	718	484	718
	943	1 144	943	1 144
varav redovisas som				
Långfristig fordran				
– Räntederivat, övervärde	–	–	–	–
Långfristig skuld				
– Räntederivat, undervärde	943	1 144	943	1 144

Derivatinstrument klassificeras som långfristiga skulder i balansräkningen och värderas löpande i enlighet med IAS 39 till verkligt värde enligt nivå 2 med undantag av de stängningsbara swapparna som värderas enligt nivå 3 (IFRS 7). Se även not 1 – Redovisningsprinciper.

Värdeförändringen på räntederivat redovisas i resultaträkningen på separat rad benämnd "Värdeförändring derivat". Årets värdeförändringar för räntederivat uppgår till 201 Mkr (-265) som samtliga är orealiserade.

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

	Koncernen/ moderbolaget	
	2017	2016
Swappar värde IFRS 7, nivå 3	2017	2016
Ingående verkligt värde - skuld	345	235
Värdeförändringar	-47	110
Utgående verkligt värde – skuld, nivå 3	298	345
Utgående verkligt värde – skuld, nivå 2	645	799

NOT 30 | Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	Koncernen		Moderbolag	
	2017	2016	2017	2016
Förskottsbetalda hyror	294	287	–	–
Räntekostnader	95	89	89	86
Tillkommande kostnader sålda fastigheter	11	18	–	–
Övrigt	107	114	31	25
	507	508	120	111

NOT 31 | Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	Koncernen		Moderbolag	
	2017	2016	2017	2016
Ställda säkerheter				
Fastighetsinteckningar	20 094	17 670	–	–
Andelar i koncernföretag	2 386	1 727	1 270	1 101
Andra andelar	21	21	21	21
Kapitalförsäkring	9	8	9	8
Reverser	–	–	12 725	12 585
Bankmedel	8	92	–	85
	22 518	19 518	14 025	13 800
Eventalförpliktelser				
Borgensåtagande för dotterbolag	–	–	4 143	2 609
Övriga ansvarsförbindelser	341	245	341	245
	341	245	4 484	2 854

NOT 32 | Avstämning av räntebärande skulder

	Koncernen		Moderbolag	
	2017	2016	2017	2016
Lån vid årets ingång	17 553	16 265	13 091	13 059
Upptagna lån	5 933	5 653	2 984	3 881
Amortering låneskuld	-3 009	-4 499	-2 529	-3 886
Summa kassaflödespåverkande poster	2 924	1 154	455	-5
Omräkning lån i utländska bolag	99	97	-	-
Valutakursförändring lån i utländsk valuta	77	37	77	37
Summa ej kassaflödespåverkande poster	176	134	77	37
Lån vid årets utgång	20 653	17 553	13 623	13 091

NOT 33 | 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	2017	2016
Personalkostnader	107	95
Administrationskostnader	46	43
	153	138

NOT 34 | Resultat från andelar i koncernföretag

	Moderbolaget	
	2017	2016
Utdelning på andelar	1 188	1 342
Nedskrivning andelar	-173	-343
Resultat försäljning andelar	-	183
	1 015	1 182

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 2017 har nedskrivning av andelsvärdet skett i 8 (3) koncernföretag.

NOT 35 | Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar

	Moderbolaget	
	2017	2016
Ränteintäkter, koncernbolag	394	334
Ränteintäkter, övriga	12	11
	406	345

NOT 36 | Räntekostnader och liknande resultatposter

	Moderbolaget	
	2017	2016
Räntekostnader, koncernbolag	68	72
Räntekostnader, övriga	519	463
	587	535

NOT 37 | Bokslutsdispositioner

Avser i sin helhet erhållna koncernbidrag från andra koncernbolag. Koncernbidrag redovisas i enlighet med alternativregeln i RFR2. Alternativregeln innebär att såväl erhållna som lämnade koncernbidrag redovisas som bokslutsdisposition.

NOT 38 | Andelar i koncernföretag

	Moderbolaget	
	2017	2016
Ingående anskaffningsvärde	10 636	10 609
Förvärv	175	8
Lämnade aktieägartillskott /nyemissioner	599	215
Försäljning	0	-33
Likvidation	0	-163
Utgående anskaffningsvärde	11 410	10 636
Ingående nedskrivningar	2 164	-1 985
Försäljning	0	2
Likvidation	0	162
Årets nedskrivningar	173	-343
Utgående nedskrivningar	2 337	-2 164
Redovisat värde	9 073	8 472

Dotterbolag	Org nr	Redovisat värde
Namn		
Balken 10 i Malmö AB	556705-3334	19
Bastionen Syd AB	556072-2042	115
Berga V5, AB	556742-9443	1
Bruksgatans Fastighets AB	556401-0675	28
Bunium Fastigheter AB	556700-5474	24
Exab Utvecklings AB	556353-2828	0
Fastighets AB Altimeter	556786-2213	6
Fastighets AB Bergakniven	556742-7454	11

Dotterbolag Namn	Org nr	Redovisat värde	Dotterbolag Namn	Org nr	Redovisat värde
Fastighets AB Flygvärdinnan 5	556708-8512	20	Wihlborgs Karin 14 AB	559063-5511	0
Fastighets AB Fortet	556090-5621	2	Wihlborgs Kirseberg AB	556691-4874	0
Fastighets AB Hundstjärnan	556824-7679	7	Wihlborgs Kranen 10 AB	556824-7703	33
Fastighets AB Kastrullen	556754-8812	0	Wihlborgs Kranen AB	556704-6387	112
Fastighets AB Kvävet	556222-8071	7	Wihlborgs Kroksabeln 12 AB	556654-0331	101
Fastighets AB Oxigenium	556754-8820	207	Wihlborgs KV 9 AB	559063-5495	0
Fastighets AB Plinius	556033-6538	23	Wihlborgs Kärnan Södra 9 AB	556824-7661	76
Fastighets AB Stillman	556082-1752	39	Wihlborgs Lönngatan AB	556704-3657	10
Fastighets AB Yxstenen	556691-4437	7	Wihlborgs Mauritzborg AB	556753-3483	346
Första Fastighets AB Ideon	556233-7765	842	Wihlborgs Mobergsgården Västra 8 AB	556831-9130	23
Förvaltnings AB Haspen	556466-2533	13	Wihlborgs Motorsegelaren AB	556703-0605	0
Hilab Fastigheter AB	556112-0345	17	Wihlborgs MS 9 AB	559025-2598	0
Hundlokan 10 i Malmö AB	556730-4489	33	Wihlborgs Musköten 17 AB	559021-1081	21
Ishavet Malmö AB	556928-0737	15	Wihlborgs Måsen 17 AB	556627-7835	2
Kalinehuset AB	556129-5824	129	Wihlborgs Nora 11 AB	556761-9001	204
Kniven 2 AB	556706-9355	4	Wihlborgs Obligation Holding AB	556240-3633	361
Kolgafour AB	556627-7843	7	Wihlborgs Olsgård 8 AB	556775-6019	10
Lund Lagret 1 AB	556730-3820	35	Wihlborgs Pajao 9 AB	559025-2614	0
M2 Fastigheter AB	556101-4332	47	Wihlborgs Pajao 11 AB	559063-5487	0
Malmö Börshus AB	556115-8543	109	Wihlborgs Pajao 15 AB	559063-5529	0
Medeon Fastigheter AB	556034-1140	31	Wihlborgs Pajao 16 AB	559063-5537	0
Neptuninnan AB	556743-5465	96	Wihlborgs Pajao 17 AB	559063-3821	0
Ringcentralen i Hälsingborg Fastighets AB	556115-9483	0	Wihlborgs Pajao 18 AB	559063-5545	0
Spillepengen Fastighets AB	556107-5002	67	Wihlborgs Poliset AB	556703-0589	118
Studentkåren 6 Fastighets AB	556730-3499	129	Wihlborgs Riggan AB	556701-5028	202
Tågarp 16:19 Fastighets AB	556692-9336	8	Wihlborgs Ritaren 1 AB	556675-2605	1
Utvecklings AB Kranen	556286-9999	117	Wihlborgs Rosengård AB	556699-7986	48
Weraco AB	556509-6418	58	Wihlborgs Rubinen AB	556862-2855	3
Wihlborgs A/S	14 12 50 43	820	Wihlborgs Skrovett 3 AB	556468-5385	170
Wihlborgs Ackumul 17 AB	556742-5813	15	Wihlborgs Skrovett 4 AB	556173-9417	5
Wihlborgs Ametisten 5 AB	556686-0457	7	Wihlborgs Skrovett 5 AB	556237-6268	145
Wihlborgs Armborstet 6 AB	556966-7081	15	Wihlborgs Skrovett 6 AB	556681-1898	281
Wihlborgs Benkammen 16 AB	559096-6213	18	Wihlborgs Spanien 5 AB	556710-4574	0
Wihlborgs Boplatsgatan 5 AB	556675-2449	0	Wihlborgs Sparven 15 AB	556704-3624	292
Wihlborgs Borgeby AB	556675-2639	0	Wihlborgs Spettet 11 AB	556761-9050	12
Wihlborgs Bronsdolken AB	556232-5919	4	Wihlborgs Statten 7 AB	559012-4995	0
Wihlborgs Bure 2 AB	559053-5372	34	Wihlborgs Stenåldern 7 AB	556120-9759	0
Wihlborgs Bytarebacken AB	556822-0171	257	Wihlborgs Stridsyxan 4 AB	556825-9948	4
Wihlborgs Cinder AB	556518-5732	6	Wihlborgs Stångbettet 15 AB	556683-1615	14
Wihlborgs Cityfastighet AB	556862-2848	1	Wihlborgs Sufflören 3 AB	556704-3640	6
Wihlborgs Cylindern 2 AB	559015-5023	7	Wihlborgs Sunnanå 12:27 AB	556766-4098	50
Wihlborgs Erik Menved 37 AB	556704-3699	417	Wihlborgs Sunnanå 12:53 AB	559063-5479	0
Wihlborgs Fastigheter i Helsingborg AB	556101-6295	424	Wihlborgs Sydporten AB	556726-0202	36
Wihlborgs Fastigheter i Nordvästra Skåne AB	556271-3924	3	Wihlborgs Tegelvägen 4 AB	556824-7653	0
Wihlborgs Fisken 18 AB	556675-2357	145	Wihlborgs Terminalen 1 AB	556726-1663	78
Wihlborgs Flintan 3 AB	556675-2647	5	Wihlborgs Terminalen 3 AB	556962-9859	62
Wihlborgs Flounderone AB	556727-7909	20	Wihlborgs Tyfonen 1 AB	556692-2570	1
Wihlborgs Forskaren 3 AB	556690-0667	128	Wihlborgs Ursula 1 AB	559063-5503	0
Wihlborgs Fosieberg AB	556188-3223	50	Wihlborgs Uvenine AB	556695-2502	30
Wihlborgs Fosiering AB	556721-4225	21	Wihlborgs Väktaren 3 AB	556743-6109	173
Wihlborgs Gallerian AB	556704-3632	181	Wihlborgs Zirkonen 2 AB	556788-4852	17
Wihlborgs Gimlett AB	556704-3681	0	Wihlborgs Östersjön 1 AB	556637-7361	140
Wihlborgs Gjuteriet 18 AB	556717-2282	0	Wihlborgsporten AB	556630-3797	87
Wihlborgs Gäsebäck AB	556303-1326	9	Wihlodia AB	556301-8109	2
Wihlborgs Gängtappen 1 AB	556776-3585	324	WJ Bygg AB	556060-0529	0
Wihlborgs Gängtappen 2 AB	556813-3572	147			
Wihlborgs Havskryssaren AB	556703-0613	43			
Wihlborgs Holding AB	556701-2827	0			
Wihlborgs Hordaland 1 AB	556704-3731	2			
Wihlborgs Ideon Fastigheter AB	556239-8718	194			
Wihlborgs Kalifornien 11 AB	556093-4944	107			
Wihlborgs Karin 13 AB	556761-8987	119			

9 073

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 11 st moderbolag i underkoncerner.

NOT 42 | Händelser efter balansdagen

Efter periodens utgång har Wihlborgs förvärvat förvaltningsfastigheten Raffinaderiet 3 och projektfastigheten Raffinaderiet 5 i Lund, omfattande 4 900 respektive 1 800 m². Dessutom har två fastigheter i Köpenhamnsområdet förvärvats, Mileparken 9-11 samt Blokken 84, omfattande 5 000 respektive 8 600 m².

Valberedningen har inför årsstämman i april föreslagit att Wihlborgs styrelse ska bestå av Tina Andersson, Anders Jarl, Sara Karlsson, Jan Litborn, Helen Olausson, Per-Ingemar Persson och Johan Qviberg, med Anders Jarl som styrelseordförande. Under förutsättning att årsstämman beslutar i enlighet med valberedningens förslag avser styrelsen att utse Ulrika Hallengren till ny verkställande direktör i Wihlborgs.

Årsredovisningens undertecknande

Koncernens rapport över resultat och rapport över finansiell ställning samt moderbolagets resultat- och balansräkning blir föremål för fastställelse på årsstämman den 25 april 2018.

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 ger en rättvisande översikt över utvecklingen av moderbolagets och koncernens verksamhet, ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som moderbolaget och de företag som ingår i koncernen står inför.

Malmö den 12 mars 2018

Erik Paulsson
Ordförande

Per-Ingemar Persson
Vice ordförande

Anders Jarl
Verkställande direktör

Tina Andersson
Styrelseledamot

Helen Olausson
Styrelseledamot

Sara Karlsson
Styrelseledamot

Johan Qviberg
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 13 mars 2018
Deloitte AB

Richard Peters
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Wihlborgs Fastigheter AB (publ) org.nr 556367-0230

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Wihlborgs Fastigheter AB (publ) för år 2017 med undantag för bolagsstyrningsrapporten på sidorna 118-125. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 72-110 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 2017 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 2017 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 118-125.

Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget och rapport över resultat och totalresultat och rapport över finansiell ställning för koncernen.

Våra uttalanden i denna rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen är förenliga med innehållet i den kompletterande rapport som har överlämnats till moderbolagets styrelse i enlighet med Revisorsförordningens (537/2014) artikel 11.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt

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

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

Särskilt betydelsefulla områden

Särskilt betydelsefulla områden för revisionen är de områden som enligt vår professionella bedömning var de mest betydelsefulla för revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen för den aktuella perioden. Dessa områden behandlades inom ramen för revisionen av, och i vårt ställningstagande till, årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet, men vi gör inga separata uttalanden om dessa områden.

Värdering av förvaltningsfastigheter

Beskrivning av risk

De mest betydande transaktionerna och tillgångarna i Wihlborgs är relaterade till förvaltningsfastigheter och deras värdering. Det redovisade värdet utgör 98 % av totala tillgångar och redovisas till verkligt värde om 38 612 Mkr och årets värdeförändringar uppgår till 1 851 Mkr i resultatet. Värderingen bygger på bedömningar och antaganden av faktorer som den individuella fastighetens typ, dess lokalisering, framtida avkastningsförmåga och marknadens avkastningskrav. För projektfastigheter bedöms även återstående uppförandekostnader och för obebyggda projektfastigheter ortspris. Dessa bedömningar och antaganden kan ge en betydande påverkan på koncernens resultat och finansiella ställning.

För ytterligare information hänvisas till avsnittet om risker och osäkerhetsfaktorer på sidan 75, koncernens redovisningsprinciper på sidan 93, not 12 och not 16.

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, atteinstruktioner och uppföljning av projektutfall.
- Vi har granskat att ändamålsenliga redovisningsprinciper tillämpas och att erforderliga upplysningar lämnas i relevanta noter till de finansiella rapporterna.

Redovisning av derivat

Beskrivning av risk

För att minimera ränterisker använder Wihlborgs finansiella instrument i form av räntederivat. Räntederivat redovisas till verkligt värde med värdeförändringar i resultaträkningen. Redovisade verkliga värden baseras på uppgifter från en intern marknadsvärdering och valideras mot uppgifter från extern part (bank) och som bland annat bygger på nuvärdet av diskonterade framtida kassaflöden. Beräkningarna är komplexa och en felaktig värdering kan ge en betydande påverkan på koncernens resultat och finansiella ställning. Den 31 december 2017 uppgick undervärdet i räntederivatportföljen till 943 Mkr.

För ytterligare information hänvisas till avsnittet om risker och osäkerhetsfaktorer på sidan 75, koncernens redovisningsprinciper på sidan 93, not 2 och not 13.

Våra granskningsåtgärder

Vår revision omfattade följande granskningsåtgärder men var inte begränsad till dessa:

- För samtliga derivat har vi stämt av redovisade värden mot den interna marknadsvärderingen som bygger på uppgifter från extern part (bank).
- Vi har för ett urval av derivaten utfört kontrollberäkningar av det verkliga värdet i Wihlborgs interna marknadsvärdering.
- Våra specialister har medverkat i granskningen och bedömt riktigheten och fullständigheten i värderingsmodellen.
- Vi har granskat att ändamålsenliga redovisningsprinciper tillämpas, att finanspolicyn efterlevts och att erforderliga upplysningar lämnas i relevanta noter till de finansiella rapporterna.

Redovisning av skatt

Beskrivning av risk

Wihlborgs verksamhet beskattas på ett flertal områden, bl a inkomstskatt och mervärdesskatt, vilka kräver att bolaget gör bedömningar av hur skatter skall beräknas, redovisas och klassi-

ficeras i aktuell och uppskjuten skatt. Den tid skattemyndigheter har att göra sin slutliga bedömning i skattefrågor kan vara upp till fem år och skattelagstiftningen samt dess tolkning är komplex och förändras över tid. Felaktiga bedömningar och antaganden kan väsentligt påverka koncernens resultat och finansiella ställning.

För ytterligare information hänvisas till avsnittet om risker och osäkerhetsfaktorer på sidan 75, koncernens redovisningsprinciper på sidan 93 och not 14.

Våra granskningsåtgärder

Vår revision omfattade följande granskningsåtgärder men var inte begränsad till dessa:

- Vi har granskat och bedömt Wihlborgs rutiner för bedömning av om betydande osäkerhet i underskottsavdrag och andra risker föreligger samt redovisning av aktuell och uppskjuten skatt.
- Vi har detaljgranskat ett urval av de i koncernen legala bolagens beräkningar av aktuell och uppskjuten skatt mot underlag och utvärderat beräkningarna mot gällande skattelagstiftning.
- Vi har granskat att realiserade och orealiserade vinster och förluster på derivat och genomförda fastighetstransaktioner hanterats korrekt i skatteberäkningarna.
- I vår granskning inkluderar vi våra egna skatteexperter för att bistå oss i att analysera antaganden och bedömningar som Wihlborgs gjort baserat på vår kunskap och erfarenhet av lokal lagstiftning och praxis.
- Vi har granskat att ändamålsenliga redovisningsprinciper tillämpas och att erforderliga upplysningar lämnas i relevanta noter till de finansiella rapporterna.

Annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen och återfinns på sidorna 1-71 respektive 126-130. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för denna andra information.

Vårt uttalande avseende årsredovisningen och koncernredovisningen omfattar inte denna information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information..

I samband med vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen och koncernredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen och koncernredovisningen upprättas och att de ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och, vad gäller koncernredovisningen, enligt IFRS så som de

antagits av EU. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

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

Styrelsen ska, utan att det påverkar styrelsens ansvar och uppgifter i övrigt, bland annat övervaka bolagets finansiella rapportering.

Revisorns ansvar

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

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen och koncernredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen och koncernredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen och koncernredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag och en koncern inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen och koncernredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen och koncernredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.
- inhämtar vi tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för enheterna eller affärsaktiviteterna inom koncernen för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Vi ansvarar för styrning, övervakning och utförande av koncernrevisionen. Vi är ensamt ansvariga för våra uttalanden.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Vi måste också förse styrelsen med ett uttalande om att vi har följt relevanta yrkesetiska krav avseende oberoende, och ta upp alla relationer och andra förhållanden som rimligen kan påverka vårt oberoende, samt i tillämpliga fall tillhörande motåtgärder.

Av de områden som kommuniceras med styrelsen fastställer vi vilka av dessa områden som varit de mest betydelsefulla för revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen, inklusive de viktigaste bedömda riskerna för väsentliga felaktigheter, och som därför utgör de för revisionen särskilt betydelsefulla områdena. Vi beskriver dessa områden i revisionsberättelsen såvida inte lagar eller andra författningar förhindrar upplysning om frågan.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Wihlborgs Fastigheter AB

(publ) för räkenskapsåret 2017-01-01 - 2017-12-31 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 revisionssed 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 förvaltning av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets ekonomiska situation och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt. Den verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garan-

ti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed 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 118-125 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

Vår granskning har skett enligt FARs uttalande RevU 16 Revisorns granskning av bolagsstyrningsrapporten. Detta innebär att vår granskning av bolagsstyrningsrapporten har en annan inriktning och en väsentligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige har. Vi anser att denna granskning ger oss tillräcklig grund för våra uttalanden.

En bolagsstyrningsrapport har upprättats. Upplysningar i enlighet med 6 kap. 6 § andra stycket punkterna 2-6 årsredovisningslagen samt 7 kap. 31 § andra stycket samma lag är förenliga med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar samt är i överensstämmelse med årsredovisningslagen.

Deloitte AB utsågs till Wihlborgs Fastigheter ABs revisor av bolagsstämman den 26 april 2017 och har varit bolagets revisor sedan den 28 december 2004.

Malmö den 13 mars 2018

Deloitte AB

Flerårsöversikt

	2017	2016	2015	2014	2013
Totalresultat, Mkr					
Hysesintäkter	2 275	2 030	1 910	1 856	1 704
Driftsöverskott	1 717	1 518	1 445	1 406	1 238
Förvaltningsresultat	1 179	1 035	975	888	749
Värdeförändringar	2 052	2 239	1 884	-396	616
Skatt	-663	-298	-581	-97	-302
Årets resultat	2 568	2 976	2 278	395	1 063
Årets totalresultat	2 571	2 990	2 274	400	1 063
Finansiell ställning, Mkr					
Förvaltningsfastigheter	38 612	32 755	28 623	24 299	22 584
Övriga anläggningstillgångar	312	290	247	197	469
Kortfristiga fordringar	114	117	88	111	126
Likvida medel	179	252	75	71	11
S:a tillgångar	39 217	33 414	29 033	24 678	23 190
Eget kapital	13 592	11 463	8 876	6 967	6 894
Uppskjuten skatteskuld	2 989	2 362	2 199	1 627	1 598
Övriga långfristiga skulder	20 932	17 877	16 016	15 349	13 350
Kortfristiga skulder	1 704	1 712	1 942	735	1 348
S:a eget kapital och skulder	39 217	33 414	29 033	24 678	23 190
Finansiella nyckeltal					
Räntabilitet på eget kapital, %	20,5	29,3	28,8	5,7	16,3
Räntabilitet på totalt kapital, %	9,7	12,8	11,3	8,4	6,4
Soliditet, %	34,7	34,3	30,6	28,2	29,7
Räntetäckningsgrad, ggr	3,4	3,3	3,2	2,8	2,6
Belåningsgrad fastigheter, %	53,5	53,6	56,8	58,2	60,8
Skuldsättningsgrad, ggr	1,5	1,5	1,8	2,0	2,0
Aktierelaterade nyckeltal					
Resultat per aktie, kr	33,41	38,72	29,64	5,14	13,83
Resultat före skatt per aktie, kr	42,04	42,60	37,20	6,40	17,76
Förvaltningsresultat per aktie, kr	15,34	13,47	12,69	11,55	9,75
Kassaflöde från löpande verksamhet per aktie, kr	16,90	13,84	13,32	12,30	10,02
Eget kapital per aktie I, kr	176,85	149,15	115,49	90,65	89,7
Eget kapital per aktie II, kr	215,74	179,88	144,10	111,82	110,49
EPRA NAV (långsiktigt substansvärde) per aktie, kr	228,01	194,76	155,54	126,76	111,92
Börskurs per aktie, kr	196,30	169,40	171	142,75	115,25
Utdelning per aktie, kr (år 2017 = föreslagen utdelning)	6,25	5,75	5,25	4,75	4,25
Aktiens direktavkastning, %	3,2	3,4	3,1	3,3	3,7
Aktiens totalavkastning, %	19,3	2,1	23,1	27,5	17,5
P/E-tal I, ggr	5,9	4,4	5,8	27,8	8,3
P/E-tal II, ggr	16,4	16,1	17,3	15,8	15,2
Antal aktier vid periodens slut, tusental	76 857	76 857	76 857	76 857	76 857
Genomsnittligt antal aktier, tusental	76 857	76 857	76 857	76 857	76 857
Fastighetsrelaterade nyckeltal					
Antal fastigheter	308	282	276	269	264
Fastigheternas redovisade värde, Mkr	38 612	32 755	28 623	24 299	22 584
Direktavkastning, % – Alla fastigheter	4,9	4,9	5,1	5,6	5,9
Direktavkastning, % – Exkl projektfastigheter	5,1	5,1	5,5	5,9	6,0
Uthyrbar yta, m ²	2 066 874	1 848 738	1 745 992	1 551 666	1 523 125
Hysesintäkter, kr per m ²	1 202	1 156	1 136	1 201	1 199
Driftsöverskott, kr per m ²	912	868	832	876	876
Ekonomisk uthyrningsgrad, % – Alla fastigheter	93	91	88	91	91
Ekonomisk uthyrningsgrad, % – Exkl projektfastigheter	93	92	91	91	91
Överskottsgrad, %	76	75	73	73	73
Medarbetare					
Antal anställda vid periodens slut	149	132	122	113	111

Beräkningsunderlag och definitioner till koncernens nyckeltal

Nyckeltal och definitioner

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

	2017-12-31	2016-12-31
Räntabilitet på eget kapital		
Periodens resultat	2 568	2 976
Eget kapital, IB	11 463	8 876
Eget kapital, UB	13 592	11 463
Genomsnittligt eget kapital	12 528	10 170
Räntabilitet på eget kapital, %	20,5	29,3
Räntabilitet på totalt kapital		
Resultat före skatt	3 231	3 274
Räntekostnader	495	459
Värdeförändring derivat	-201	265
	3 525	3 998
Balansomslutning, IB	33 414	29 033
Balansomslutning, UB	39 217	33 414
Genomsnittligt totalt kapital	36 316	31 224
Räntabilitet på totalt kapital, %	9,7	12,8
Soliditet		
Eget Kapital	13 592	11 463
Balansomslutning	39 217	33 414
Soliditet, %	34,7	34,3
Räntetäckningsgrad		
Förvaltningsresultat	1 179	1 035
Räntekostnader	495	459
	1 674	1 494
Räntekostnader	495	459
Räntetäckningsgrad, ggr	3,4	3,3
Belåningsgrad fastigheter		
Låneskulder	20 653	17 553
Redovisat värde förvaltningsfastigheter	38 612	32 755
Belåningsgrad fastigheter, %	53,5	53,6

	2017-12-31	2016-12-31
Skuldsättningsgrad		
Räntebärande skulder	20 653	17 553
Eget Kapital	13 592	11 463
Skuldsättningsgrad, ggr	1,5	1,5
Resultat per aktie (definieras enligt IFRS)		
Årets resultat	2 568	2 976
Genomsnittligt antal aktier, miljoner	76,9	76,9
Resultat per aktie, kr	33,41	38,72
Resultat före skatt per aktie		
Resultat före skatt	3 231	3 274
Genomsnittligt antal aktier, miljoner	76,9	76,9
Resultat före skatt per aktie, kr	42,04	42,60
Förvaltningsresultat per aktie		
Förvaltningsresultat	1 179	1 035
Genomsnittligt antal aktier, miljoner	76,9	76,9
Förvaltningsresultat per aktie, kr	15,34	13,47
Kassaflöde från den löpande verksamheten per aktie		
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 299	1 064
Genomsnittligt antal aktier, miljoner	76,9	76,9
Kassaflöde per aktie, kr	16,90	13,84
Eget kapital per aktie I		
Eget kapital	13 592	11 463
Antal aktier vid årets slut, miljoner	76,9	76,9
Eget kapital per aktie I, kr	176,85	149,15
Eget kapital per aktie II		
Eget kapital	13 592	11 463
Uppskjuten skatteskuld	2 989	2 362
	16 581	13 825
Antal aktier vid årets slut, miljoner	76,9	76,9
Eget kapital per aktie II, kr	215,74	179,88
EPRA NAV (långsiktigt substansvärde), per aktie		
Eget Kapital	13 592	11 463
Uppskjuten skatteskuld	2 989	2 362
Derivat	943	1 144
	17 524	14 969
Antal aktier vid årets slut, miljoner	76,9	76,9
EPRA NAV per aktie	228,01	194,76

Definitioner

Finansiella nyckeltal

I nyckeltal där årets resultat eller eget kapital ingår avses resultat eller eget kapital inklusive innehav utan bestämmande inflytande om inget annat anges.

Räntabilitet på eget kapital

Periodens resultat i procent av genomsnittligt eget kapital, exklusive innehav utan bestämmande inflytande. Med genomsnittligt eget kapital avses genomsnittet av ingående och utgående värden för respektive period. Nyckeltalet visar lönsamheten på aktieägarnas kapital.

Räntabilitet på totalt kapital

Resultat före skatt, med återläggning av räntekostnader och värdeförändring derivat, i procent av genomsnittlig balansomslutning. Med genomsnittlig balansomslutning avses genomsnittet av ingående och utgående värden för respektive period. Nyckeltalet visar lönsamheten på det totala kapitalet.

Soliditet

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

Räntetäckningsgrad

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

Belåningsgrad fastigheter

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

Skuldsättningsgrad

Räntebärande skulder dividerat med eget kapital. Räntebärande skulder motsvarar låneskulder i balansräkningen. Nyckeltalet visar relationen mellan lånat och eget kapital och därmed hävstångseffekt och finansiell styrka.

Överskottsgrad

Driftsöverskott, exklusive ersättning för förtida lösen av hyreskontrakt, i procent av hyresintäkterna. I resultaträkningen benämns ersättning för förtida lösen av hyreskontrakt – Övriga intäkter. Nyckeltalet visar hur mycket av hyresintäkterna som kvarstår efter avdrag för fastighetsförvaltningens kostnader.

Direktavkastning

Driftsöverskott, exklusive ersättning för förtida lösen av hyreskontrakt, i procent av genomsnittligt redovisat värde på fastigheterna. Med genomsnittligt redovisat värde avses genomsnittet av ingående och utgående värden för respektive år. I resultaträkningen benämns ersättning för förtida lösen av hyreskontrakt – Övriga intäkter. 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.

Förvaltningsresultat per aktie

Förvaltningsresultat dividerat med genomsnittligt antal utestående aktier.

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 (långsiktig 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 förvaltningsresultat, belastat med nominell skatt 22 %, per aktie.

Fastighetsrelaterade nyckeltal*

Dessa nyckeltal är baserade på fastighetstabellen på sidan 27. Tabellen visar estimerade hyresvärden, hyresintäkter och fastighetskostnader på helårsbasis vid oförändrad fastighetsportfölj, hyresintäkter och kontraktsstock jämfört med senaste årsskifte.

Hyresvärde

Hyresintäkter plus bedömd marknadshyra på outhyrda ytor.

Estimerad direktavkastning

Driftsöverskott i procent av fastigheternas redovisade värde vid årets slut.

Hyresintäkter per m²

Hyresintäkter på årsbasis dividerat med uthyrbar yta.

Driftsöverskott per m²

Driftsöverskott dividerat med uthyrbar yta.

Ekonomisk uthyrningsgrad

Hyresintäkter i procent av hyresvärde.

Estimerad överskottsgrad

Driftsöverskott i procent av hyresintäkter.

*Dessa nyckeltal är operationella och anses inte vara alternativa nyckeltal enligt ESMA:s riktlinjer.

Bolagsstyrningsrapport

Wihlborgs är ett svenskt publikt aktiebolag noterat på Nasdaq Stockholm. Svensk kod för bolagsstyrning (koden) tillämpas av Wihlborgs. Denna rapport ingår ej i den formella årsredovisningen utan utgör en egen rapport. Wihlborgs bolagsstyrningsrapport är granskad av bolagets revisorer.

Aktieägarna påverkar bolagets styrning genom att delta och utöva sin rösträtt på årsstämman som är Wihlborgs högsta beslutande organ.

Wihlborgskoncernens ledning och ansvar är fördelat mellan styrelsen och verkställande direktören enligt aktiebolagslagen, andra lagar och förordningar, Nasdaq Stockholms regelverk för emittenter, svensk kod för bolagsstyrning, bolagsordningen och interna styrinstrument som styrelsens arbetsordning, instruktion för verkställande direktören och finanspolicyn.

Samtliga aktier äger lika rätt till andel i Wihlborgs vinst.

Den största ägaren i Wihlborgs är Erik Paulsson med familj, privat och via bolag, som äger 10,3 procent av de utestående aktierna. De tio största ägarna ägde vid utgången av december 2017 32 procent. Antalet aktieägare uppgick till 23 781 vilket är ca 300 färre än vid föregående årsskifte. Andelen juridiska personer av ägandet uppgår till 79 procent och fysiska personer till 21 procent.

Andelen utländska ägare uppgick vid utgången av december till 42 procent vilket är en ökning med 5,3 procentenheter sedan förra årsskiftet.

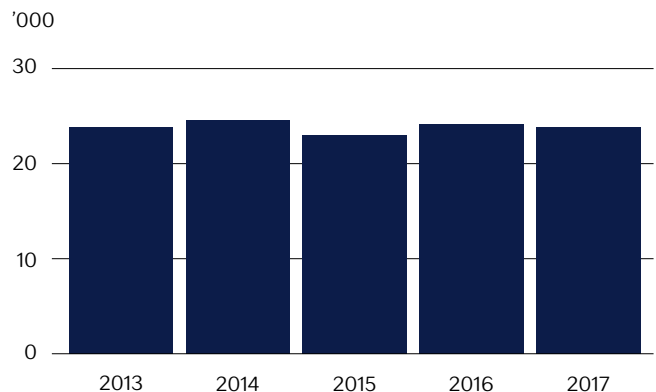
Ytterligare information om aktien och aktieägare kan utläsas på sid 20–21.



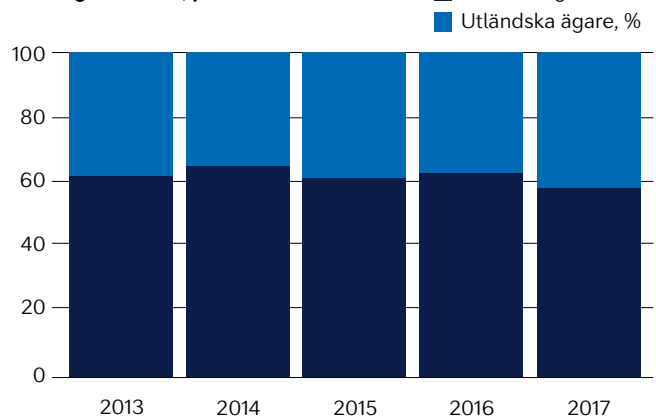
Aktieägare

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 76 856 728 med ett kvotvärde om 2,50 kr per aktie. Varje aktie berättigar till en röst och varje röstberättigad får vid bolagsstämman rösta för fulla antalet av denne ägda och företrädna aktier.

Antal aktieägare, per 31 december



Aktieägarstruktur, per 31 december



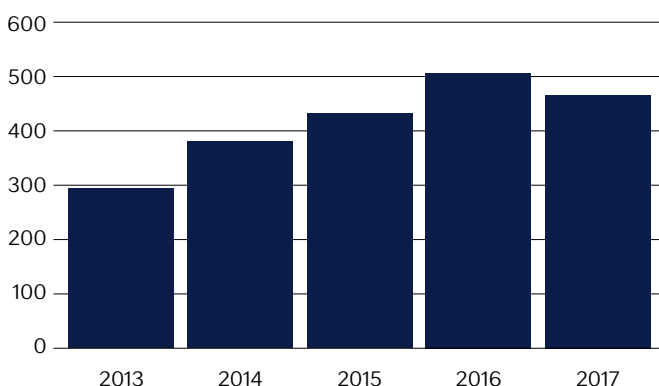
Bolagsordning

Wihlborgs bolagsordning ändrades senast vid årsstämman 2011. 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.

Årsstämma 2017

Wihlborgs årsstämma ägde rum den 26 april 2017. Vid stämman var 464 aktieägare närvarande, personligen eller genom ombud. Dessa representerade 47,2 procent av rösterna. Stämmoprotokollet finns tillgängligt på www.wihlborgs.se.

Antal deltagande vid årsstämmor 2013–2017



De viktigaste besluten var i korthet:

Val av styrelseledamöter och revisorer – Antalet ledamöter beslutades till sju stycken. Till styrelseledamöter omvaldes Tina Andersson, Anders Jarl, Sara Karlsson, Helen Olausson, Erik Paulsson, Per-Ingemar Persson och Johan Qviberg. Till styrelsens ordförande utsågs Erik Paulsson. Beslutades utse Deloitte AB till revisor med Richard Peters som huvudansvarig revisor.

Valberedningen – En valberedning ska bildas genom att de tre största aktieägarna, minst sex månader före årsstämma, utser var sin ledamot. Om någon av de tre största ägarna skulle avstå från att utse en ledamot ska den därpå i storleksordning nästkommande aktieägaren istället ha rätt att utse en ledamot. I valberedningen ska även ingå en ledamot som företräder de mindre aktieägarna. Valberedningen kan därutöver besluta att bolagets styrelseordförande ska ingå i valberedningen. Namnet på valberedningens ledamöter samt de ägare som utsett dessa ska offentliggöras senast sex månader före årsstämma och baseras på det kända ägandet vid utgången av augusti respektive år. Valberedningens mandatperiod sträcker sig fram till dess att ny valberedning utsetts. Ordförande i valberedningen ska vara den ledamot som utsetts av den största aktieägaren, om inte valberedningen enas om annat.

Förvärv och överlåtelse av egna aktier – Beslutades att ge styrelsen bemyndigande att till nästa årsstämma förvärva och överlåta Wihlborgsaktier motsvarande maximalt tio procent av utestående aktier.

Nyemission – Beslutades att ge styrelsen bemyndigande att till nästa årsstämma besluta om nyemission, motsvarande maximalt tio procent av utestående aktier.

Valberedningen och förslag inför årsstämman 2018

Koden anger att årsstämmans beslut om tillsättning av styrelse respektive revisorer bör beredas genom en av ägarna styrd, strukturerad och transparent process som ger alla aktieägare möjlighet att ge sin syn på och lämna förslag i respektive fråga och som skapar goda förutsättningar för väl underbyggda beslut. Valberedningen är årsstämmans organ för beredning av stämmans beslut i tillsättningsfrågor. Valberedningen i Wihlborgs har därför arbetat med förslag till årsstämмоordförande, styrelseordförande, styrelseledamöter, arvoden till styrelsen samt revisorer och deras arvode.

I enlighet med årsstämmans beslut offentliggjordes namnen på valberedningens ledamöter i september 2017. I valberedningen ingår Bo Forsén som företrädare Erik Paulsson, Hans Ek från SEB Fonder, Eva Gottfridsdotter-Nilsson från Länsförsäkringar Fonder och Krister Eurén som representant för de mindre aktieägarna. Ledamöterna för de tre största ägarna i valberedningen representerar 20 procent av rösterna i Wihlborgs. I valberedningen har Bo Forsén utsetts till ordförande.

Valberedningen har sammanträtt tre gånger. Som underlag för sitt arbete har valberedningen haft samtal med styrelsens ledamöter samt möten med ordförande, och vd. Valberedningen har informerats om bolagets strategi, riskhantering och kontrollfunktioner. Valberedningen har också tagit del av styrelsens egen utvärdering, vilken genomförts i form av en enkät som besvarats av samtliga styrelseledamöter.

Inför årsstämman den 25 april 2018 föreslår valberedningen att styrelsen består av sju ledamöter. Mot bakgrund av att styrelsens nuvarande ordförande Erik Paulsson meddelat att han avser lämna sitt uppdrag i styrelsen föreslår valberedningen omval av styrelseledamöterna Tina Andersson, Sara Karlsson, Helen Olausson, Anders Jarl, Per-Ingemar Persson och Johan Qviberg samt nyval av Jan Litborn. Därutöver föreslår valberedningen att Anders Jarl väljs till arbetande styrelseordförande.

Arvodet till styrelsen föreslås utgå med totalt 3 400 000 kronor (1 000 000). Till styrelsens ordförande utgår ett arvode om 250 000 kronor (250 000) och till övriga ledamöter 150 000 kronor (150 000). Dessutom erhåller styrelsens ordförande 2 250 000 kronor såsom särskilt arvode för att bistå ledningen fram till nästa årsstämma.

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

Valberedningen inför årsstämman 2018

Namn	Företrädare	Andel av Röster 2017-08-31	Andel av Röster 2017-12-31
Bo Forsén	Erik Paulsson med familj, privat och via bolag	10,3	10,3
Hans Ek	SEB Fonder	5,1	5,5
Eva Gottfridsdotter-Nilsson	Länsförsäkringar Fonder	4,2	3,5
Krister Eurén	De mindre aktie-ägarna	–	–

Övriga beslut inför årsstämman 2018

Inför årsstämman den 25 april har styrelsen föreslagit:

- En utdelning om 6,25 kr per aktie med avstämningsdag den 27 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.
- Att genomföra en aktiesplit med villkor 2:1.

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 2017 omvaldes Erik Paulsson till ordförande i styrelsen och i det efterföljande styrelsemötet utsågs Per-Ingemar Persson till vice ordförande. Bolagets ekonomi- och finanschef, Arvid Liepe, har arbetat som styrelsens sekreterare.

I Wihlborgs styrelse finns kompetens och erfarenhet från områden som är av stor betydelse för att kunna stödja, följa och kontrollera verksamheten i ett ledande fastighetsbolag i Sverige. Bland ledamöterna finns djupa kunskaper om fastigheter, fastighetsmarknaden, finansiering och affärsutveckling.

Styrelsen uppfyller kodens och Stockholmsbörsens noteringskrav att högst en styrelseledamot får arbeta operativt i den löpande verksamheten. Verkställande direktören Anders Jarl ingår i styrelsen. Majoriteten av styrelsen är oberoende i förhållande till bolaget och bolagsledningen. Under 2017 har styrelsen haft nio styrelsemöten inklusive konstituerande- och per capsulam sammanträden. Av de nio styrelsesammanträdena har sex sammanträden varit ordinarie.

Styrelsens ledamöter, oberoende, antal sammanträden och närvaro

	Oberoende av företaget	Oberoende av större ägare	Antal s-möten/deltagande
Erik Paulsson, ordf	nej	nej	9 av 9
Per-Ingemar Persson, vice ordf	ja	ja	8 av 9
Tina Andersson	ja	ja	9 av 9
Anders Jarl	nej	ja	9 av 9
Sara Karlsson	ja	ja	8 av 9
Helen Olausson	ja	ja	9 av 9
Johan Qviberg	ja	ja	9 av 9

Styrelsens arbete

januari	Nr 1	Prospekt för MTN-program
februari	Nr 2	Bokslutskommuniké, slutrevision, finansrapport, projekt, beslut inför årsstämman, efterkalkyler på färdigställda projekt, anställningsvillkor för vd och företagsledning
mars	Nr 3	Fastighetsförvärv
april	Nr 4	Kvartalsrapport 1, finansrapport, och projekt
april	Nr 5	Konstituerande sammanträde
juni	Nr 6	Projekt, förvärv och försäljningar, finansrapport, marknadsanalys
augusti	Nr 7	Kvartalsrapport 2, projekt, förvärv och försäljningar, finansrapport, genomgång av arbetsordningen och etiska riktlinjer
november	Nr 8	Kvartalsrapport 3, förvärv, finansrapport, utvärdering av vd:s prestationer, planering av revisionen, principer för ersättning till bolagsledningen,
december	Nr 9	Budget, strategi, finansiella- och miljömål, marknad, finansrapport, delårsrevision, förvärv och försäljningar, översyn finanspolicy, utvärdering av styrelsens arbete

Kommittéer och utskott

Wihlborgs saknar särskilda revisions- och ersättningsutskott eftersom styrelsens fulla kompetens därmed kan tillvaratas inom dessa frågor samtidigt som sammanträdena effektiviseras. För att följa kreditmarknadens utveckling finns ett ränteråd i Wihlborgs. Ränterådet sammanträder varannan månad och lämnar fortlöpande förslag och rapporter till styrelsen. Ränterådet består av Tina Andersson, Per-Ingemar Persson, Anders Jarl samt ekonomi- och finanschefen Arvid Liepe. Rådet saknar beslutanderätt i finansfrågor.

Arbetsordning och instruktioner

Styrelsen följer en arbetsordning innehållande instruktioner avseende arbetsfördelning och ekonomisk rapportering. Arbetsord-

ningen, som utgör ett komplement till aktiebolagslagens bestämmelser och Wihlborgs bolagsordning är föremål för årlig översyn.

Styrelsen ska enligt arbetsordningen tillse att verkställande direktören fullgör sina åligganden. Verkställande direktörens prestationer utvärderas årligen och jämförs då med fastställda lång- och kortsiktiga mål.

Styrelsen ska vidare fortlöpande utvärdera Wihlborgs handläggningsrutiner, riktlinjer för förvaltning och placering av bolagets medel. Styrelsen ska fastställa mål, väsentliga policier och strategiska planer för Wihlborgs samt fortlöpande övervaka såväl efterlevnaden av dessa som att de, efter rapport från verkställande direktören, blir föremål för uppdatering och översyn.

Normalt ska sex ordinarie styrelsemöten hållas per kalenderår, utöver det konstituerande mötet. Sammanträdena behandlar bland annat ekonomiska rapporter, finansrapporter, försäljningar och investeringar, aktuella marknadsfrågor samt personalfrågor. Extra möten kan hållas för överläggning och beslut i ärenden som inte kan hänskjutas till ordinarie styrelsemöten.

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

Koncernledningen

Verkställande direktören är ansvarig för bolagets löpande förvaltning och att leda verksamheten i enlighet med styrelsens riktlinjer, instruktioner och anvisningar. I Wihlborgs arbetsordning för styrelsen ingår en instruktion för verkställande direktören som har att tillse att styrelsen erhåller erforderligt informations- och beslutsunderlag inför styrelsemötena, att styrelsen hålls informerad mellan styrelsemötena, samt att den ekonomiska rapporteringen fullföljs på ett sådant sätt att styrelsen kan göra en välgrundad bedömning. Vidare ingår en särskild rapporteringsinstruktion med angivande av tidplaner.

Koncernledningen utgörs av:

Anders Jarl, vd

Ulrika Hallengren, projekt- och utvecklingschef

Arvid Liepe, ekonomi- och finanschef

Anna Nambord, HR- och CSR-chef

Karin Wittsell Heydl, kommunikationschef

Principer för anställningsvillkor för vd och koncernledning

Enligt koden för bolagsstyrning ska styrelsen på årsstämman presentera förslag till principer för ersättning och andra anställningsvillkor för koncernledningen. Styrelsen i Wihlborgs föreslår att ersättningar och andra anställningsvillkor ska vara marknads- 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 förutom verkställande direktören. 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 förutom verkställande direktören 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 2017, tkr

	Lön	Övriga förmåner	Pension	Summa
Verkställande direktör	4 810	67	1 708	6 586
Övriga i koncernledningen	4 750	210	1 546	6 507

Övriga förmåner utgörs av ersättning för bil och drivmedel.

Revision

Revisorn i bolaget ska enligt aktiebolagslagen granska bolagets årsredovisning och löpande bokföring samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning. Granskningen utmynnar i att en revisionsberättelse avges efter räkenskapsårets slut till årsstämman.

Valberedningen lämnar förslag på revisorer till årsstämman.

Vid årsstämman 2017 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 2018. 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: BRA Sverige AB, Diös Fastigheter AB, Greenfood TC AB, Mellby Gård AB och TUIfly Nordic AB.

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.

Styrelsen



Erik Paulsson

Styrelseordförande
Båstad, född 1942
Invald i styrelsen 2004

Övriga styrelseuppdrag
Styrelseordförande i Backahill AB och Fabege AB. Styrelseledamot i Catena AB och Brinova Fastigheter AB.

Innehav i Wihlborgs
7 862 088 aktier i eget innehav och bolag.



Helen Olausson

Styrelseledamot
Stockholm, född 1968
Invald i styrelsen 2007

Huvudsaklig sysselsättning
Vd EkoNord Invest AB, Vd Årehus AB.

Övriga styrelseuppdrag
Styrelseordförande i AB Jämtsol. Styrelseledamot i Lantmäteriet, Skärvångens Bymejeri m fl.

Innehav i Wihlborgs
1 000 aktier.



Tina Andersson

Styrelseledamot
Malmö, född 1969
Invald i styrelsen 2014

Huvudsaklig sysselsättning
SVP Strategy and Growth, Paulig Group.

Övriga styrelseuppdrag
Styrelseledamot i Älvsbyhus AB.

Innehav i Wihlborgs
2 000 aktier via bolag.



Per-Ingemar Persson

Vice styrelseordförande
Lund, född 1956
Invald i styrelsen 2010

Huvudsaklig sysselsättning
Egen rådgivningsverksamhet.

Övriga styrelseuppdrag
Styrelseordförande i Northern Environmental and Water Solutions och ELUKonsult AB. Styrelseledamot i Hemfosa Fastigheter AB.

Innehav i Wihlborgs
2 000 aktier i privat kapitalförsäkring.



Anders Jarl

Styrelseledamot
Malmö, född 1956
Invald i styrelsen 2004

Huvudsaklig sysselsättning
Verkställande direktör i Wihlborgs.

Övriga styrelseuppdrag
Styrelseledamot i Platzer Fastigheter AB.

Innehav i Wihlborgs
518 714 aktier i eget innehav och bolag.



Johan Qviberg

Styrelseledamot
Stockholm, född 1981
Invald i styrelsen 2004

Huvudsaklig sysselsättning
Vd Quinary Investment AB.

Övriga styrelseuppdrag
Styrelseledamot i Ework Group AB, Nattaro Labs AB och Svolder AB.

Innehav i Wihlborgs
780 000 aktier.



Sara Karlsson

Styrelseledamot
Båstad, född 1969
Invald i styrelsen 2007

Huvudsaklig sysselsättning
Båstad Företagsby och Backahill AB.

Övriga styrelseuppdrag
Styrelseledamot i Backahill AB, Skistar AB, Destination Bjäre Holdnig AB.

Innehav i Wihlborgs
21 880 aktier med familj.

Förutom sitt revisionsuppdrag har Deloitte bistått Wihlborgs i uppdrag som rört skatt och redovisningsfrågor.

Arvode och kostnadsersättning till revisorerna, tkr

Koncernen	2017	2016
Deloitte AB		
Revisionsuppdrag	2 582	2 300
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	325	524
Skatterådgivning	122	162
Andra uppdrag	-	270
Aaen & Co. statsautoriserade revisorer p/s		
Revisionsuppdrag	-	89
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	-	165
Skatterådgivning	-	38
Andra uppdrag	-	187

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 vd har fullgjort revisionsutskottets arbetsuppgifter.

Något särskilt ersättningsutskott har ej inrättats utan hela styrelsen förutom vd 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 150 dotterbolag är standardiserad. Internredovisningen stäms av mot den externa redovisningen vid varje rapporttillfälle. I enlighet med Wihlborgs personalpolicy har medarbetare som jobbar med ekonomiska frågor individuella utbildningsplaner för att säkerställa kompetensen inom området.

Övergripande policies finns för finans, IT, information, inköp, jämställdhet och personal.

Wihlborgs har signerat FN:s Global Compact vilket innebär att bolaget skrivit under tio principer inom områdena mänskliga rättigheter, arbetsrätt, miljö och bekämpning av korruption. Signeringen innebär att bolaget årligen kommer att rapportera 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 2017. Redovisningen är integrerad med den redovisning som krävs för Global Compact.

Riskbedömning – Wihlborgs genomför fortlöpande en riskbedömning kring den finansiella rapporteringen. En riskanalys visar att den interna kontrollen är särskilt betydande avseende:

- Rutiner för hyresdebitering inklusive tilläggsdebiteringar till hyresgästerna
- Köp och försäljning av fastigheter, såväl enskilda som i bolag
- Fastighetskostnader främst energi
- Finansiering, räntor och derivat
- IT-funktionen
- Fastighetsvärderingen
- Projektverksamheten
- Skatter

I samråd med ledningen och revisorerna bedöms riskerna årligen.

Kontrollaktiviteter – syftar till att skapa metoder för bolaget att hantera risker. Avsikten är att aktiviteterna ska förebygga, notera och rätta till fel som kan uppkomma. Aktiviteterna ska säkra intäkterna och tillgångarna, kontrollera riktigheten och tillförlitligheten i de finansiella rapporterna men även säkerställa att fastställda regelsystem efterföljs.

Rapportering sker kvartalsvis från verksamheten. Uppföljning

sker av det ekonomiska utfallet i jämförelse med budget. En gång i kvartalet träffas också projektledare och förvaltningsorganisationen för att samordna frågor i om- och nybyggnadsärenden med den löpande förvaltningen. Regelbundet under kvartalet träffas koncernledningen och förvaltningschefsledningen för att rapportera om avvikelser och större 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, driftsöverskott, fastighetsvärdering och avkastning vid denna tidpunkt.

Information och kommunikation – Kommunikationsavdelningen ansvarar för att den externa informationen bedrivs enligt borskontraktet. 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 policies. 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



Anders Jarl

Verkställande direktör
Malmö, född 1956
Anställd i Wihlborgs sedan 2001

Innehav i Wihlborgs
518 924 aktier i eget innehav och
via bolag.



Ulrika Hallengren

Projekt- och utvecklingschef
Lomma, född 1970
Anställd i Wihlborgs sedan 2010

Innehav i Wihlborgs
7 500 aktier via bolag.



Karin Wittsell Heydl

Kommunikationschef
Lomma, född 1972
Anställd i Wihlborgs sedan 2014

Innehav i Wihlborgs
7 500 aktier via bolag



Anna Nambord

HR- och CSR-chef
Lomma, född 1973
Anställd i Wihlborgs sedan 2013

Innehav i Wihlborgs
7 500 aktier via bolag.



Arvid Liepe

Ekonomi- och finanschef
Falsterbo, född 1967
Anställd i Wihlborgs sedan 2013

Innehav i Wihlborgs
15 000 aktier via bolag.

Bolagsstyrningsrapportens undertecknande

Malmö den 12 mars 2018

Erik Paulsson
Ordförande

Anders Jarl
Verkställande direktör

Sara Karlsson

Tina Andersson

Helen Olausson

Per-Ingemar Persson

Johan Qviberg

GRI-index

Wihlborgs har sedan 2011 redovisat sitt hållbarhetsarbete enligt GRI (Global Reporting Initiative). Tidigare år har vi lämnat en separat hållbarhetsredovisning. Eftersom Wihlborgs hållbarhetsarbete alltmer integreras i den löpande verksamheten rapporterar vi sedan 2016 hållbarhetsarbetet i årsredovisningen. Årsredovisningen med tillhörande GRI-bilaga utgör Wihlborgs hållbarhetsredovisning för 2017 enligt GRI Standards nivå Core. Hållbarhetsredovisningen omfattar perioden 1 januari–31 december 2017 och innehåller inga väsentliga förändringar i omfattning, avgränsning eller mätmetoder jämfört med tidigare redovisningar. Verksamheten i Danmark omfattas inte till fullo i redovisningen. I de fall där så inte är fallet kommenteras det i aktuellt avsnitt.

Wihlborgs hållbarhetsredovisning omfattar samtliga dotterbolag (158 st), hela verksamheten i Sverige samt delvis verksamheten i Danmark. Joint ventures ingår inte. Wihlborgs Fastigheter AB äger inga fastigheter utan dessa återfinns inom dotterbolagen.

Informationen är inte granskad av extern part.

Nedanstående GRI-index visar var de olika upplysningarna finns. Här ingår generella standardupplysningar, specifika standardupplysningar samt branschspecifika indikatorer för bygg- och fastighetsbranschen (Construction and Real Estate Sector Disclosures). Beteckningen GRI vid sidhänvisning i indexet avser den separata GRI-bilagan som finns tillgänglig på wihlborgs.se/gri.

Föregående hållbarhetsredovisning, som avsåg 2016, publicerades den 3 april 2017. Nästa hållbarhetsredovisning publiceras i april 2019.

Kontaktperson för hållbarhetsredovisningen:
Anna Nambord, HR- och CSR-chef.
anna.nambord@wihlborgs.se, 040-690 57 54.

GENERELLA STANDARDUPPLYSNINGAR

ORGANISATIONSPROFIL	SIDA
102-1 Organisationens namn	2
102-2 Viktigaste varumärken, produkter och tjänster	10
102-3 Lokalisering av organisationens huvdkontor	72
102-4 Länder organisationen har verksamhet i	18
102-5 Ägarstruktur och bolagsform	21, 93
102-6 Marknader där organisationen är verksam	26–27, 30
102-7 Organisationens storlek	4, 11
102-8 Total personalstyrka, uppdelat på anställningsform, kön och region	67, GRI 2, 19
102-9 Organisationens leverantörskedja	16, 59–60
102-10 Väsentliga förändringar under redovisningsperioden beträffande storlek, struktur, ägande eller leverantörskedjan	29
102-11 Tillämpning av försiktighetsprincipen	61–65
102-12 Externa regelverk, standarder, principer som organisationen omfattas av/ stödjer	61, 129
102-13 Aktiva medlemskap i organisationer, såsom branschsammanlutningar och påverkansorganisationer	GRI 3
STRATEGI	SIDA
102-14 Uttalande från vd	6–9
ETIK OCH INTEGRITET	
102-16 Värderingar, principer, standarder och uppförandekoder	58–60, GRI 6–8

BOLAGSSTYRNING	
102-18 Bolagsstyrning, inkl. kommittéer samt styrelseansvar för ekonomisk, miljömässig och social påverkan	57, 118–125, GRI 3
INTRESSENTENGAGEMANG	
102-40 Intressentgrupper som organisationen har kontakt med	GRI 4–5
102-41 Procent av arbetsstyrkan med kollektivavtal	GRI 2
102-42 Grund för Identifiering och urval av intressenter	GRI 4
102-43 Metod för intressentdialoger uppdelat på typ av dialog, intressentgrupp och frekvens	56, GRI 4–5
102-44 Viktiga områden och frågor som lyfts i kommunikationen med intressenter och hur organisationen hanterat dessa frågor	57, 61, 68, 69, GRI 4
REDOVISNINGSMETODIK	
SIDA	
102-45 Enheter som inkluderas i den finansiella redovisningen samt om några av dessa inte ingår i hållbarhetsredovisningen.	126
102-46 Process för att definiera redovisningens innehåll samt var påverkan sker	56–57, GRI 4
102-47 Väsentliga aspekter identifierade i processen för att definiera innehåll	56–57, GRI 4
102-49 Väsentliga förändringar som gjorts sedan föregående redovisningsperiod gällande väsentliga aspekter och avgränsningar	126
102-50 Redovisningsperiod	126
102-51 Datum för förra redovisningens publicering	126
102-51 Redovisningscykel	126
102-53 Kontaktperson för redovisningen och dess innehåll	126
102-54 Val av rapporteringsnivå	125–127
102-55 GRI index	126–128
102-55 Extern granskning	126

VALDA ASPEKTER OCH SPECIFIKA INDIKATORER

ASPEKT	STYRNING/INDIKATOR	KOMMENTAR	SIDA
201 Ekonomisk prestanda	103-1 Förklaring av den väsentliga aspektens påverkan samt dess avgränsningar, 103-2 Beskrivning av styrning, 103-3 Utvärdering av styrning		58, GRI 6
	201-1 Ekonomiskt värde		GRI 9
201 Lokala inköp	103-1 Förklaring av den väsentliga aspektens påverkan samt dess avgränsningar, 103-2 Beskrivning av styrning, 103-3 Utvärdering av styrning		59, GRI 20
	204-1 Andel inköp från lokala leverantörer		69
Antikorruption	103-1 Förklaring av den väsentliga aspektens påverkan samt dess avgränsningar, 103-2 Beskrivning av styrning, 103-3 Utvärdering av styrning		60, GRI 7
	205-2 Andel anställda som genomgått utbildning i organisationens policyer och rutiner avseende motverkan mot korruption		GRI 9
	205-3 Bekräftade korruptionsincidenter och vidtagna åtgärder		60
302 Energi	103-1 Förklaring av den väsentliga aspektens påverkan samt dess avgränsningar, 103-2 Beskrivning av styrning, 103-3 Utvärdering av styrning		63, GRI 11
	302-1 Energiförbrukning i den egna organisationen		63–64, GRI 14
	302-3 Relativ energiförbrukning		GRI 15
	302-4 Energibesparing		63–64, GRI 14
305 Utsläpp till luft	103-1 Förklaring av den väsentliga aspektens påverkan samt dess avgränsningar, 103-2 Beskrivning av styrning, 103-3 Utvärdering av styrning		64–65, GRI 12
	305-1 Direkta utsläpp av växthusgaser (Scope 1)		64, GRI 16
	305-2 Totala indirekta utsläpp av växthusgaser (scope 2)		64, GRI 16
	305-3 Övriga indirekta utsläpp av växthusgase (scope 3)		64, GRI 16
	305-4 Relativa utsläpp från byggnader		64–65, GRI 16
305-5 Åtgärder för att minska utsläpp av växthusgaser		GRI 16	
Certifierade byggnader	103-1 Förklaring av den väsentliga aspektens påverkan samt dess avgränsningar, 103-2 Beskrivning av styrning, 103-3 Utvärdering av styrning		61–62, GRI 13
	CRE8 Andel certifierade byggnader		64, GRI 13
308 Miljöpåverkan hos leverantörer	103-1 Förklaring av den väsentliga aspektens påverkan samt dess avgränsningar, 103-2 Beskrivning av styrning, 103-3 Utvärdering av styrning		GRI 7
	308-1 Andel nya leverantörer som bedömts utifrån miljömässiga kriterier		GRI 10
403 Arbetsmiljö och säkerhet	103-1 Förklaring av den väsentliga aspektens påverkan samt dess avgränsningar, 103-2 Beskrivning av styrning, 103-3 Utvärdering av styrning		66, GRI 17
	403-1 Procentandel av medarbetarna som representeras av kommittéer för hälsa och säkerhet.		67
	403-2 Antal och typer av skador, arbetsrelaterade sjukdomar, förlorade arbetsdagar, frånvaro samt totala antalet arbetsrelaterade dödsolyckor. (Avsteg: Vi bedömer det ej relevant att rapportera detaljer avseende frekvens eller nedbrutet per kön/region. Vi samlar inte in dataunderlag för detta från våra leverantörer)		67, GRI 19
404 Kultur och kompetens/ utveckling av anställda	103-1 Förklaring av den väsentliga aspektens påverkan samt dess avgränsningar, 103-2 Beskrivning av styrning, 103-3 Utvärdering av styrning		66–67, GRI 8
	404-3 Procentandel av medarbetarna som fått regelbundna medarbetarsamtal, per kön och anställningskategori		67
405 Jämställdhet och mångfald	103-1 Förklaring av den väsentliga aspektens påverkan samt dess avgränsningar, 103-2 Beskrivning av styrning, 103-3 Utvärdering av styrning		67
	405-1 Mångfald i styrelsen, ledningsgrupp och bland anställda		67, GRI 19
414 Sociala förhållanden hos leverantörer	103-1 Förklaring av den väsentliga aspektens påverkan samt dess avgränsningar, 103-2 Beskrivning av styrning, 103-3 Utvärdering av styrning		GRI 8
	414-1 Andel nya leverantörer som bedömts utifrån sociala kriterier		GRI 10
Socialt engagemang (egen aspekt)	103-1 Förklaring av den väsentliga aspektens påverkan samt dess avgränsningar, 103-2 Beskrivning av styrning, 103-3 Utvärdering av styrning		GRI 20
	Andel sponsringsinitiativ direkt kopplade till socialt engagemang/samhällsengagemang (egen indikator)		68–69

FN Global Compact

I juli 2010 signerade Wihlborgs FN:s Global Compact. Initiativet till Global Compact lanserades i samband med World Economic Forum (Davos 1999). Dåvarande generalsekreteraren Kofi Annan uppmanade företagsvärlden att ansluta sig till initiativet. Tanken med Global Compact är att göra företag uppmärksamma på, och ta ett aktivt ansvar för, tio internationellt erkända principer inom de fyra områdena mänskliga rättigheter, arbetsrätt, miljö och bekämpning av korruption. De företag som ansluter sig till Global Compact, åtar sig att;

- företagets vd gör ett årligt uttalande om att bolaget fortsätter att stödja Global Compact och arbetar i linje med dess principer

- inkorporera Global Compacts principer i sin företags strategi och arbeta för att principerna blir en del av företagskulturen i det dagliga arbetet.
- offentligt stå upp för Global Compact och dess principer.
- lämna en årlig rapport (Communication on Progress) där företaget redogör för sitt arbete med principerna och redovisar uppnådda resultat.

Wihlborgs är anslutet till FN:s Global Compact sedan 2010. I juli 2017 lämnades den senaste Communication on Progress i enlighet med riktlinjerna för Global Compact. Denna årsredovisning innehåller Wihlborgs Communication on Progress för 2017.

PRINCIP	SIDA
MÄNSKLIGA RÄTTIGHETER	
1. Företagen ombeds att stödja och respektera skydd för internationella mänskliga rättigheter inom den sfär som de kan påverka; och	59, 66
2. försäkra sig om att deras eget företag inte är delaktiga i brott mot mänskliga rättigheter.	59–60
ARBETSVILLKOR	
3. Företagen ombeds att upprätthålla föreningsfrihet och ett faktiskt erkännande av rätten till kollektiva förhandlingar;	GRI 2
4. avskaffa alla former av tvångsarbete;	59, 66
5. avskaffa barnarbete; och	69, 66
6. avskaffa diskriminering vid anställning och yrkesutövning.	59, 67
MILJÖ	
7. Företag ombeds att stödja försiktighetsprincipen vad gäller miljörisiker;	61, 62
8. ta initiativ för att främja större miljömässigt ansvarstagande; och	61–65
9. uppmuntra utveckling och spridning av miljövänlig teknik.	61–65
KORRUPTION	
10. Företag bör motarbeta alla former av korruption, inklusive utpressning och bestickning.	60, GRI 7, 9

Hållbarhetsrapportering enligt årsredovisningslagen

Enligt årsredovisningslagen ska företag av en viss storlek upprätta en hållbarhetsrapport. Wihlborgs rapporterar enligt GRI Standards nivå Core, med vårt eget ramverk som utgångspunkt för redovisningens struktur. Nedanstående index är avsett att

visa var upplysningar kopplade till årsredovisningslagen återfinns. Beteckningen GRI innebär att uppgiften återfinns i den separata GRI-bilagan som finns tillgänglig på wihlborgs.se/gri

Generella upplysningar	SIDA
Beskrivning av affärsmodell	14–16
Miljö	
Risker	GRI 11–13
Hantering av risker	GRI 11–13
Policy	GRI 11–13
Resultat av policy	61–65, GRI 11–13
Granskningsförfaranden	61–65, GRI 11–13
Indikatorer	61–65, GRI 11–16
Personal och sociala förhållanden	
Risker	GRI 8, 17–18
Hantering av risker	GRI 8, 17–18
Policy	GRI 8, 17–18
Resultat av policy	66–67, GRI 8, 17–18
Granskningsförfaranden	66–67, GRI 8, 17–18
Indikatorer	66–67, GRI 8, 17–19

	SIDA
Mänskliga rättigheter	
Risker	GRI 8, 10
Hantering av risker	GRI 8, 10
Policy	GRI 8, 10
Resultat av policy	59–60, GRI 8, 10
Granskningsförfaranden	59–60, GRI 8, 10
Indikatorer	59–60, GRI 8, 10
Antikorruption	
Risker	GRI 7, 9
Hantering av risker	GRI 7, 9
Policy	GRI 7, 9
Resultat av policy	60, GRI 7, 9
Granskningsförfaranden	60, GRI 7, 9
Indikatorer	60, GRI 7, 9

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 2017. Företaget har definierat hållbarhetsredovisningens omfattning på sidan 130 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 revisions-sed i Sverige har. Vi anser att denna granskning ger oss tillräcklig grund för vårt uttalande.

Uttalande

En hållbarhetsrapport har upprättats.

Malmö den 13 mars 2018
Deloitte AB

Richard Peters
Auktoriserad revisor

Inbjudan till årsstämma

Årsstämma i Wihlborgs Fastigheter AB (publ) äger rum onsdagen den **25 april 2018 klockan 16.00 på Slagthuset**, Jörgen Kocksgatan 7 A i Malmö. Aktieägare som önskar delta i årsstämman ska:

- vara införd i den av Euroclear Sweden AB förda aktieboken torsdagen den 19 april 2018
- anmäla sitt och eventuella biträdens deltagande senast klockan 16.00 torsdagen den 19 april 2018.

Anmälan om deltagande i årsstämman kan ske på något av följande sätt:

- post till: Wihlborgs Fastigheter AB, c/o Euroclear Sweden AB, Box 191, 101 23 Stockholm
- telefon: 08-402 91 54
- via Wihlborgs webbplats: www.wihlborgs.se, där ytterligare information om årsstämman också kan inhämtas.

Anmälda stämmodeltagare kommer att erhålla ett inträdeskort med posten. Detta ska medtagas till inregistreringen vid stämman.

Vid anmälan ska aktieägare uppge namn, personnummer/registreringsnummer, adress, telefonnummer och aktieinnehav. Aktieägare som valt att förvaltarregistrera sina aktier måste för att få delta i stämman tillfälligt omregistrera sina aktier i eget namn hos Euroclear Sweden AB. Begäran om sådan registrering måste göras i god tid före den 19 april 2018.

Ekonomisk information 2018

Wihlborgs årsredovisning och delårsrapporter finns tillgängliga på webbplatsen, wihlborgs.se. Årsredovisningen trycks dessutom på både svenska och engelska och distribueras till de aktieägare som aktivt valt detta. Aktuella datum för publicering av 2018 års delårsrapporter är:

Delårsrapport jan–mars **25 april**

Delårsrapport jan–juni **9 juli**

Delårsrapport jan–sept **23 oktober**



Hos oss bor arbetsglädjen

Med hjälp av vårt engagemang och våra fastigheter ska vi skapa förutsättningar för näringslivet i Öresundsregionen att utvecklas positivt.



wihlborgs.se

Malmö – Huvudkontor

Wihlborgs Fastigheter AB
Box 97, 201 20 Malmö
Besök: Dockplatsen 16
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
Hørkær 26, 1 sal
DK-2730 Herlev, Danmark
Telefon: +45 396 161 57