

Wihlborgs
Årsredovisning
2016



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 32,8 Mdkr med ett årligt hyresvärde om 2,3 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
Organisation	18
Aktien	20

Vår verksamhet

Marknadsöversikt	24
Fastighetsbestånd och transaktioner	26
Malmö	31
Lund	37
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	79
Värderingsprinciper fastigheter	81

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		111
Revisionsberättelse		112
Flerårsöversikt		116
Bolagsstyrningsrapport		117
GRI-Index		125
Beräkningsunderlag och definitioner		129

Året i sammmandrag

Hysesintäkterna ökade med 6 procent till 2 030 Mkr (1 910)

Driftsöverskottet* ökade med 8 procent till 1 513 Mkr (1 402)

Förvaltningsresultatet* ökade med 11 procent till 1 030 Mkr (932)

Årets resultat uppgick till 2 976 Mkr (2 278), motsvarande ett resultat per aktie om 38,72 kr (29,64)

Styrelsen föreslår en utdelning om 5,75 kronor (5,25) per aktie

Koncernens nyckeltal, Mkr	2016 jan-dec	2015 jan-dec
Hysesintäkter	2 030	1 910
Driftsöverskott*	1 513	1 402
Förvaltningsresultat*	1 030	932
Värdeförändringar	2 239	1 884
Årets resultat	2 976	2 278
Resultat per aktie, kr	38,72	29,64
Överskottsgrad, %*	75	73
Soliditet, %	34,3	30,6
Uthyrningsgrad, %**	92	91

* Exklusive ersättningar för förtida lösen av hyreskontrakt.

** Exklusive Projekt & Mark.

32,8 

FASTIGHETSVÄRDE, MDKR

2,3 

HYRESVÄRDE, MDKR

1,0 

FÖRVALTNINGSRESULTAT, MDKR

92 

UTHYRNINGSGRAD, %

Viktiga händelser



Kvartal 1

Wihlborgs påbörjar byggandet av kontorshuset Sirius i utvecklingsområdet Nyhamnen i Malmö.

Intill centralstationen i Lund tas första spadtaget till Posthornet, en fastighet som ska möta efterfrågan på nya kontorslokaler i Lunds centrum.



Kvartal 2

Malmö stad tecknar ett tioårigt hyresavtal för 7 500 m² i kvarteret Uven som Länsförsäkringar Skåne lämnar för att flytta till Dockan.

Tillbyggnaden av Knutpunkten om ca 8 000 m² kontorsyta är fullt uthyrd och klar för inflyttning. Wihlborgs regionkontor flyttar in tillsammans med bl a Sweco, Avensia, Mazars, Tyréns, Rikshem och Tengbom.



Kvartal 3

Länsförsäkringar Skåne blir första hyresgäst att flytta in i totalrenoverade Gängtappen.

Volvo Cars och Continental etablerar sig på Ideon i Lund. Tidigare under året har även Bosch, som bl a utvecklar mjukvara till bilindustrin flyttat in.



Kvartal 4

Wihlborgs stärker närvaron i Köpenhamn genom ett köp av 13 fastigheter om totalt 100 000 m².

Wihlborgs inleder en utbyggnad av Helsingborgs tingsrätts lokaler med 4 000 m² och en ombyggnad av 5 000 m² i befintliga lokaler.

Wihlborgs tecknar hyresavtal med Folk tandvården Skåne om 4 800 m² i Posthornet i Lund.



Wihlborgs vd Anders Jarl summerar ännu ett framgångsrikt år där förvaltningsresultatet sprängde miljardvallen.

En hållbar affärsidé ska hålla vad den lovar

I flera år har jag kommenterat året som gick som det bästa någonsin. Och jag kan glädjande nog göra det i år igen.

Förra året skrev jag att vi 2016 skulle komma att spränga miljardvallen för vårt förvaltningsresultat. Och så blev det. Förvaltningsresultatet ökade med elva procent till 1 030 Mkr. Hyresintäkterna har ökat med sex procent till 2 030 Mkr och driftsöverskottet ökade med åtta procent till 1 513 Mkr.

Tron på att vi gör det rätta är bergfast förankrad hos oss alla på Wihlborgs. Vi har en tydlig affärsstrategi sedan 2004 och den har visat sig mer än hållbar – den utvecklas och förfinas hela tiden i takt med nya utmaningar. Trots att vi nu är tre, fyra gånger större än när vi startade så är vår direkta miljöpåverkan mindre – ett resultat av tydliga mål och ansvarstagande för vår gemensamma framtid. Att vara med och skapa hållbara samhällen som fungerar för dem som arbetar och lever där är en stor drivkraft för oss. Det är också det som ger oss en fortsatt stabil tillväxt och god lönsamhet.

År efter år.

Det dagliga arbetet är vad det handlar om

Att nöjda kunder är en växande tillgång är ingen ny sanning.

Egentligen är det enkel matematik. Våra kunder står för 100 procent av våra intäkter, och det säger egentligen allt. Att förbättra vår kvalitet och våra kundrelationer är en resa utan slut och den pågår varje dag.

Det är i det dagliga arbetet vi kan visa att vi lever upp till de nya behov och förväntningar som våra kunder ställer på oss. Vi följer inte alltid upptrampade stigar utan drivs av nyfikenhet och lyhördhet för vad som kan finnas runt hörnet. En viktig ingrediens är dialogen med våra kunder som varje dag ger oss nya insikter och förståelse för näringslivets villkor. För oss är det en daglig injektion av ny inspiration.

Nya initiativ ger nya möjligheter

Vår tro på Öresundsregionen är orubbad och en viktig del av vår strategi – att vara det dominerande kommersiella fastighetsbolaget i regionen. Regionen står för 26 procent av Danmarks och Sveriges samlade BNP och glädjande nog har Danmark börjat hämta sig efter ett antal år av ekonomisk stiltje. Under

året har vi därför stärkt vår närvaro i Köpenhamn genom att köpa femton fastigheter på totalt 100 000 m² och Wihlborgs förvaltar nu 400 000 m² i Köpenhamnsområdet till ett värde av 4 miljarder SEK.

Malmö är fortsatt en pulserande tillväxtmotor och på allvar på väg att bli en storstad. Här har vi ambitionen att vara en pådrivande kraft i det nya utvecklingsområdet Nyhamnen. Närheten till centrum och Centralstationen gör Nyhamnsområdet till Malmös hetaste och mest expansiva område. Här är vi redan på gång med byggandet av kontorshuset Sirius med plats för ca 350 personer – och förhoppningen är att vi ska kunna ta ett större grepp och bidra till utvecklingen av hela området, på samma sätt som vi gjort med Dockan. Hyllie i Malmös utkant är fortsatt attraktivt för många företag som vill ha närheten till Köpenhamns flygplats och resten av världen, och här bygger vi kontorshuset Dungen med beräknad inflyttning i början av 2019.

Lund fortsätter att stärka sin position som kunskaps- och

de lösningar, så gör vi det. Wihlborgs miljöarbete ska vara en naturlig, integrerad del i hela vår affärsverksamhet. Och i vår egen vardag.

Ett tecken på det är också att vi i år för första gången redovisar vårt hållbarhetsarbete i årsredovisningen för att enklare kunna ge en överblick av helheten i Wihlborgs.

Som en del av vårt hållbarhetsarbete är vi sedan 2010 anslutna till FN:s Global Compact och vi kommer även fortsättningsvis att stödja dess principer.

Kan man certifiera att man trivs på jobbet?

Wihlborgs är nu certifierat enligt Great Place to Work som hjälper företag att utvärdera och utveckla sin arbetsplatskultur. Riktigt bra arbetsplatser kännetecknas av positiva relationer, stolthet och tillit.

”Genom åren har vi skaffat oss stor kunskap om näringslivets villkor i regionen och det ger oss mod och fantasi att ta initiativ som gynnar regionens utveckling.”

forskningscentrum och många världsledande företag söker sig hit för att kunna vara nära de stora forskningsanläggningarna MAX IV och ESS. Under året har bland annat Volvo Cars, Continental och Bosch tecknat avtal med oss för att etablera sig på Ideon. I Lund bidrar vi också till utvecklingen av stadens centrala delar genom nybygget av kontorsfastigheten Posthornet.

I Helsingborg har alla hyresgäster nu flyttat in i tillbyggnaden på Knutpunkten och vi är i gång med projekteringen av en ny fastighet i det nya utvecklingsområdet Oceanhamnen.

Genom åren har vi skaffat oss stor kunskap om näringslivets villkor i regionen och det ger oss mod och fantasi att ta initiativ som gynnar regionens utveckling. I stället för att vänta på att något ska hända vill vi medverka till att det händer.

Kan det göras bättre så gör vi det bättre

Vårt engagemang för regionen och vårt gemensamma samhälle innebär att vi tänker långsiktigt. Vi vill skapa levande stads- miljöer som fungerar för alla som bor, lever och arbetar där. Vi har ett ansvar också för kommande generationer och därför är ett aktivt hållbarhetstänkande en självklarhet i allt vi gör. Vi ser dagligen exempel på att framtiden inte bara kan vara en fortsättning av nuet, att vi inte kan fortsätta att göra som vi alltid gjort. Det krävs nya initiativ, nya goda exempel och en vilja att hitta lösningar för ett mer hållbart samhälle. Kan vi själva och tillsammans med våra leverantörer skapa bättre miljöanpassa-

Vi brukar använda ”Hos oss bor arbetsglädjen” som ett uttryck för den ambition vi har när det gäller våra hyresgäster, att vi gör vad vi kan för att de ska kunna arbeta i lokaler som gör att de trivs på jobbet. Men det gäller i hög grad oss själva också. Jag kan inte nog uttrycka min stolthet och glädje över alla fantastiska medarbetare som litar på varandra och som trivs med att jobba tillsammans. De ska ha det största berömmet för våra fina resultat.

Vi har alla ambitionen att fortsätta spela en aktiv roll på marknaden och att fortsätta tro på vår affärsidé och på oss själva.

Det kan jag lova.



Malmö, i mars 2017

Anders Jarl, Verkställande direktör



”Det krävs nya initiativ, nya goda exempel och en vilja att hitta lösningar för ett mer hållbart samhälle. Kan vi själva och tillsammans med våra leverantörer skapa bättre miljöanpassade lösningar, så gör vi det.”

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

Miljövisionen för 2020 är att Wihlborgs ska fortsätta att växa, med minskad miljöpåverkan.



1800



FÖRETAG SOM HYRESGÄSTER

282



FASTIGHETER

1,8



MILJONER KVADRATMETER

32,8



FASTIGHETSVÄRDE, MDKR

132



ANSTÄLLDA

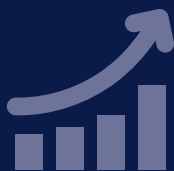
2,1



HYRESINTÄKTER, MDKR

Vår aktie

Aktien är noterad på
Nasdaq Stockholm,
Large Cap



13



BÖRSVÄRDE, MDKR



Att hjälpa framtiden en bit på vägen

Inget företag är likt ett annat – ändå finns det likheter.

Att förstå sig på näringslivets villkor och behov är en strategisk grundpelare för oss på Wihlborgs. Det är ett samspel och ett förhållningssätt som hela tiden utvecklas med nya idéer, nya insikter och nya ambitioner.

Just nu förändras människors och företags behov i en allt snabbare takt. Allt går snabbare och kraven på effektiva och trivsamma arbetsplatser ökar i takt med rationaliseringar och ny teknik.

Men hur blir det i morgon, går det då ännu fortare? Och är det i så fall bra? Hållbarhetsfrågorna är numera en allt större och viktigare del av företagets framtidsvisioner för att hitta rätt balans i verksamheten. Wihlborgs vill gå före med egna högt ställda hållbarhetsmål.

Förändring har blivit vårt normaltillstånd och vi vill hjälpa framtiden i Öresunds-regionen genom vår position som näringslivets främsta fastighetsbolag. Inte minst genom att ständigt vara öppna för nya sätt att lösa våra uppgifter.

Då kan vi sätta upp nya mål som är bra för våra kunder – och i slutänden för oss själva.



Vår affärsidé

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



Affärsmodell

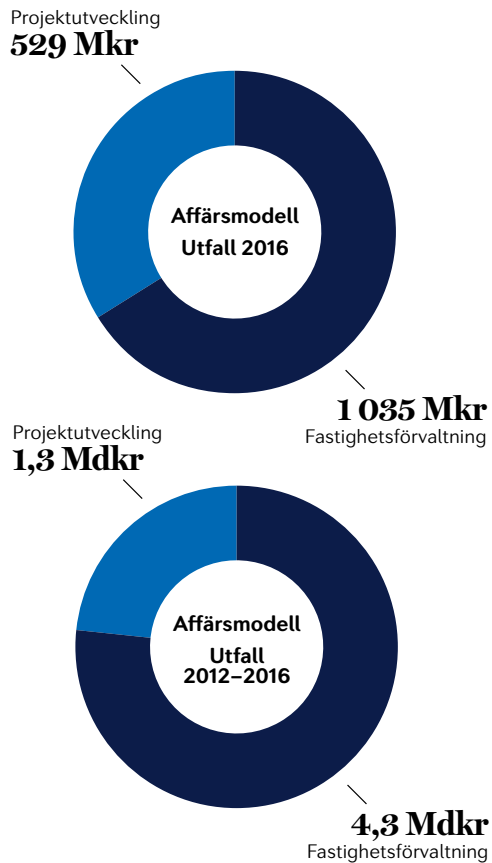
Wihlborgs affärsmodell bygger på tillväxt och vilar på två ben; fastighetsförvaltning och projektutveckling. Affärsmodellen innebär en aktiv förbättring av fastighetsportföljen genom att:

- Förvalta fastighetsbeståndet med egen personal som ger 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 försälja fastigheter.

Det ekonomiska utfallet av affärsmodellen framgår av nedanstående diagram.

Faktorer som driver värdet i affärsmodellen är att Wihlborgs har en fastighetsportfölj som innehåller ett attraktivt modernt bestånd som tilltalar hyresgästerna att bedriva sin verksamhet i och därigenom skapa förutsättningar för deras tillväxt. För att nå detta mål måste vi aktivt utveckla och förädla befintliga fastig-

heter i om- och tillbyggnader, kombinerat med förvärv av nya fastigheter och försäljning av fastigheter som är färdigutvecklade. Genom nyproduktion kan ett betydande fastighetsvärde skapas. Marknadsförutsättningarna avgör storleken och i vilken takt projekten kan sättas igång.



Förändringarna i fastighetsportföljen kan utläsas i nedanstående diagram.

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:

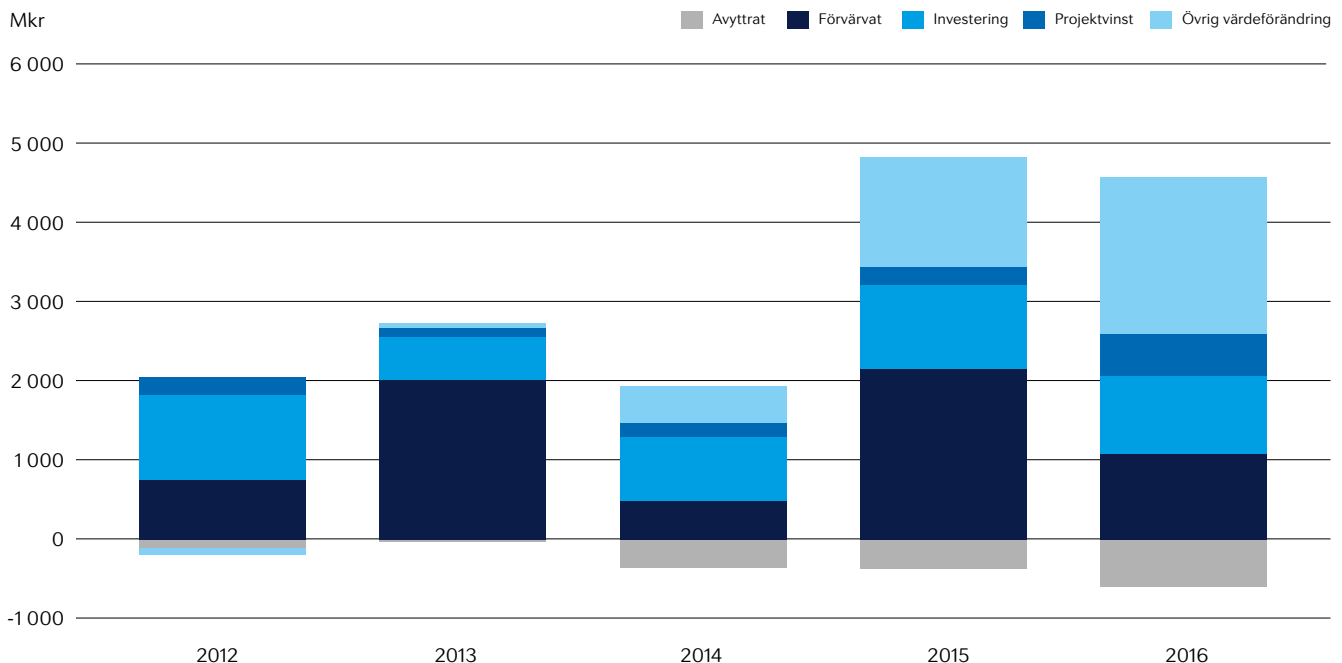
- Befästa marknadspositionen i Öresundsregionen genom koncentration till utvalda, särskilt attraktiva och utvecklingsbara delmarknader.
- Aktivt förbättra fastighetsportföljen genom att köpa, förädla och sälja fastigheter.
- Aktivt och effektivt förvalta fastighetsbeståndet med fokus på god kostnadseffektivitet 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.

Utdelningspolicy

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.

Utveckling av fastighetsvärdet 2012–2016



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

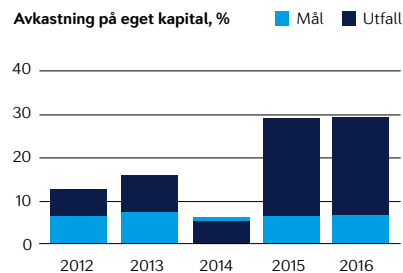
Räntabiliteten på eget kapital uppgick under 2016 till 29,3 procent. Därmed överskrider målet om att nå sex procentenheter över den riskfria räntan med stor marginal. Den genomsnittliga räntan på en femårig statsobligation uppgick till -0,22 procent vilket ger ett mål på 5,8 procent för 2016. Det höga utfallet är påverkat av de stora positiva värdeförändringarna på fastigheter.

Soliditeten uppgick vid årets slut till 34,3 procent och den har successivt stärkts under året drivet av en stark resultatutveckling

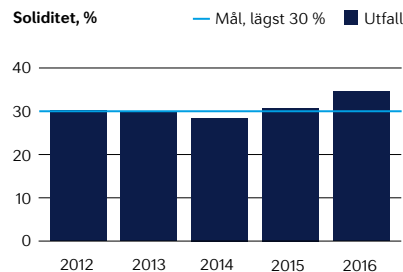
Räntetäckningsgraden uppgick under 2016 till 3,3 gånger vilket är något starkare än under 2015. Förvaltningsresultatet har ökat snabbare än räntekostnaderna, trots en växande låneskuld. Den genomsnittliga räntenivån har under året varit relativt oförändrad.

Belåningsgraden vid utgången av 2016 uppgick till 53,6 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.

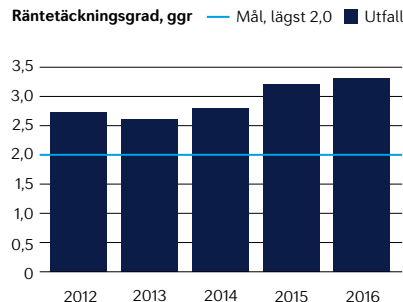
Avkastning på eget kapital, %



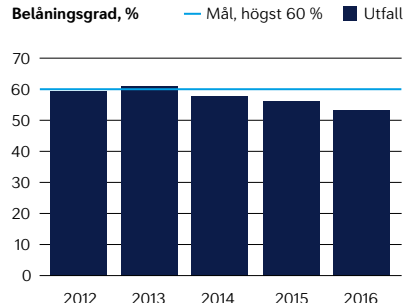
Soliditet, %



Räntetäckningsgrad, ggr



Belåningsgrad, %



Vår vision

Vi ska vara den bästa arbetsplatsen i vår bransch år 2020.



Vår vision

Wihlborgs ska fortsätta växa, med minskad miljö-påverkan.



Wihlborgs – ett Great Place to Work

Wihlborgs gör regelbundet medarbetarundersökningar och hösten 2016 gjordes den för första gången i samarbete med Great Place to Work. Syftet är att få redskap för att utvärdera och utveckla arbetskulturen ytterligare. Mätningen gav ett bra resultat med ett förtroendeindex på 84 procent. Förtroendeindex är ett mått på medarbetarnas upplevelse av tillit, stolthet och kamratskap. Av de som svarade tyckte 97 procent att Wihlborgs sammantaget är en mycket bra arbetsplats.

Med utgångspunkt i resultaten från medarbetarundersökningen kommer vi att jobba vidare med olika utvecklingsområden framöver.

Under 2017 kommer vi primärt att fokusera på tre områden:

- Tydliggöra mål och förväntningar på individnivå
- Stärka feedbackkulturen
- Utveckla trygga ledare

Miljömål

Miljömålen fastställs för tre år i taget. För åren 2016–2018 gäller följande mål:

- Koldioxidutsläppen ska minskas med minst 50 procent, jämfört med år 2005 då Wihlborgs bildades.
- Koldioxidutsläppen ska vara mindre än 2 kg per m².
- Energiförbrukningen ska minskas med minst 3 procent per m².
- Minst tre solenergianläggningar ska uppföras eller beslutas.
- Tio initiativ som främjar den biologiska mångfalden på våra fastigheter ska genomföras.
- Mål, mätetal och statistik ska tas fram i syfte att:
 - minska miljö- och klimateffekter utifrån val av material
 - förebygga och optimera hanteringen av hushålls- och byggavfall.
- Gröna hyresavtal ska tecknas med minst 90 procent av de nya kunderna.
- Nyproduktioner ska miljöcertifieras och Miljöbyggnad (Guld) är den beslutade målnivån.



Wihlborgs arbetsmiljögrupp sammanträder 2–3 gånger per år för att diskutera och utvärdera den fysiska och psykiska arbetsmiljön.

Organisation

Wihlborgs har en enkel och platt organisation som gör beslutsvägarna korta. Det är en konkurrensfördel, eftersom den 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 del-

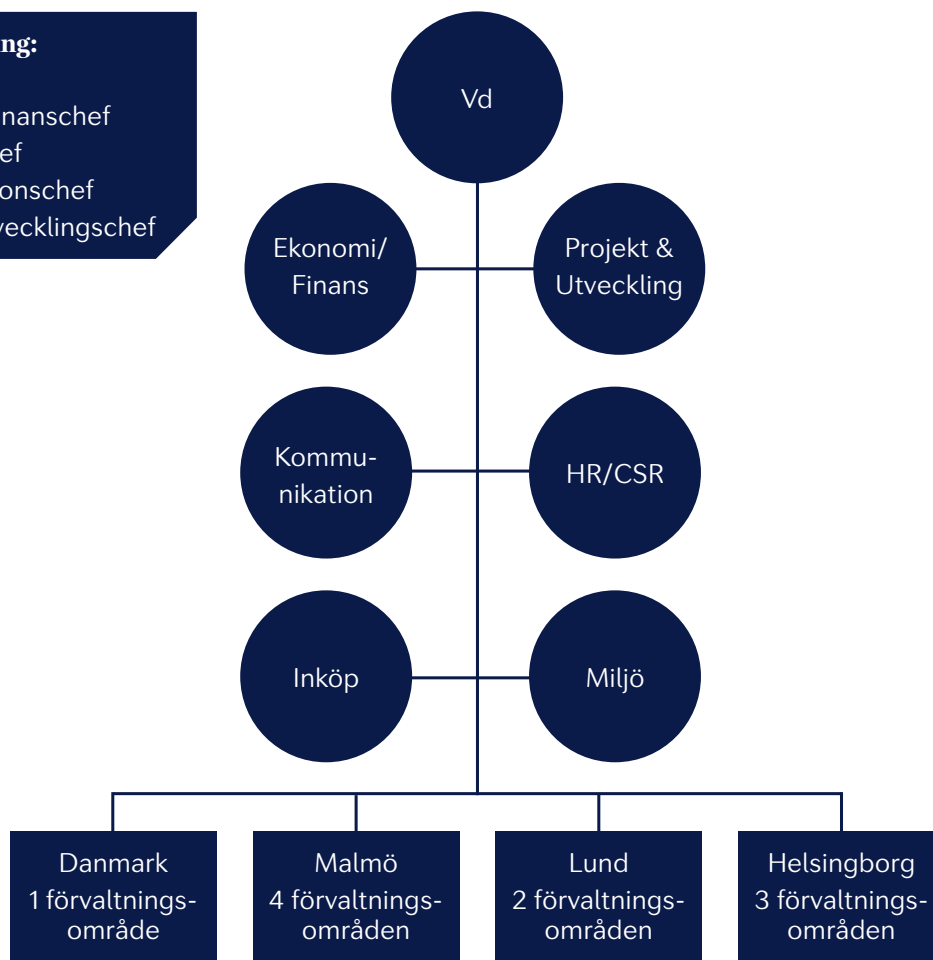
område har tydliga ansvarsområden och en gedigen kunskap om fastigheterna, vilket ger kontinuitet och trygghet. Den löpande kontakten med hyresgästerna sker främst via våra fastighetsvärdar som dagligen finns på plats i områdena.

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

Utöver detta finns fem koncerngemensamma funktioner; ekonomi/finans, kommunikation, HR/CSR, inköp och miljö, som stöttar förvaltningen med sina respektive specialistkompetenser och driver koncerngemensamma utvecklingsinitiativ.

Koncernledning:

Vd
Ekonomi- & finanschef
HR & CSR-chef
Kommunikationschef
Projekt- & utvecklingschef



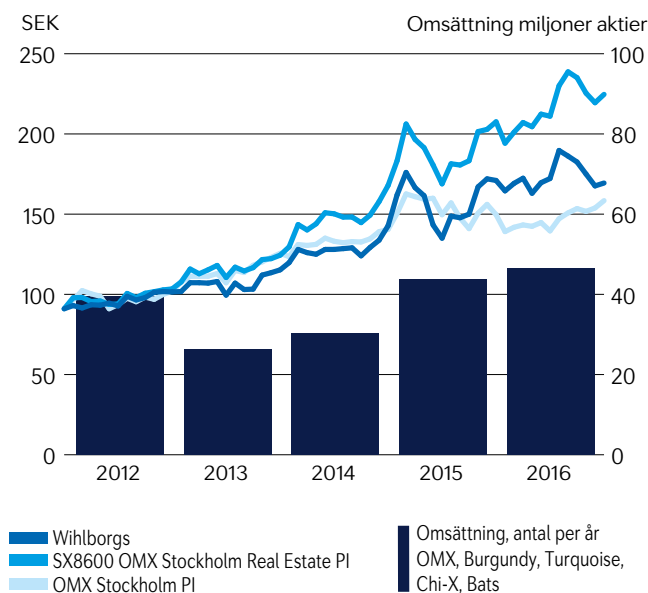


Hans Andersson, affärsutvecklare, och Camilla Asplund, uthyrare, arbetar kontinuerligt med att stärka relationerna till både befintliga och potentiella kunder.

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 Faberge. Sedan dess har två aktiesplittar genomförts med villkor 2:1, dvs en gammal aktie har ersatts med två nya.

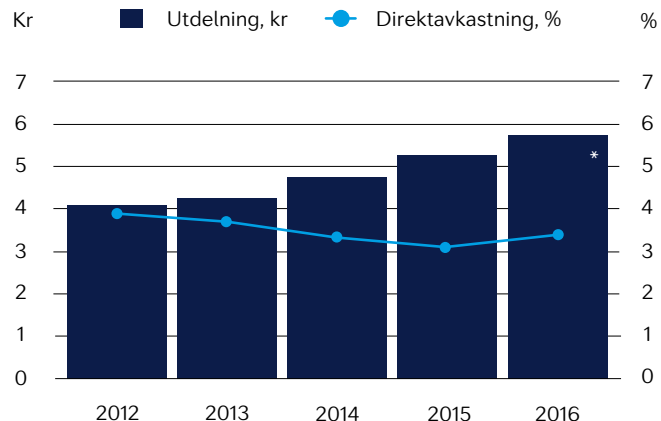
Kursutveckling 2012 – 2016



Utdelning 2016

Styrelsens förslag till utdelning för år 2016 är 5,75 kronor (5,25). Detta motsvarar en direktavkastning på 3,4 procent baserat på aktiekursen vid årets slut. Bifaller årsstämman styrelsens förslag om dels 5,75 kronors utdelning, dels att avstämningsdagen blir den 28 april, kommer utdelningen att utbetalas den 4 maj 2017. Wihlborgsaktien kommer då att handlas inklusive utdelning till och med årsstämmodagen onsdagen den 26 april 2017.

Utdelning/aktie och direktavkastning



*Utdelningen för 2016 avser styrelsens förslag inför årsstämman.

Aktien/Nyckeltal ¹	2016	2015	2014	2013	2012
Börskurs vid årets slut, kr	169,40	171,00	142,75	115,25	101,50
Kursutveckling under året, %	-0,9	19,8	23,9	13,5	11,5
Resultat per aktie, kr	38,72	29,64	5,14	13,83	10,71
Förvaltningsresultat per aktie, kr	13,47	12,69	11,55	9,75	8,91
P/E-tal I, ggr	4,4	5,8	27,8	8,3	9,5
P/E-tal II, ggr	16,1	17,3	15,8	15,2	15,5
EPRA NAV (långsiktigt substansvärde) per aktie, kr	194,76	155,54	126,76	111,92	104,23
Utdelning per aktie, kr (år 2016 = föreslagen utdelning)	5,75	5,25	4,75	4,25	4,00
Aktiens direktavkastning, %	3,4	3,1	3,3	3,7	3,9
Aktiens totalavkastning, %	2,1	23,1	27,5	17,5	15,7
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.



De största ägarna i Wihlborgs per 31 december 2016

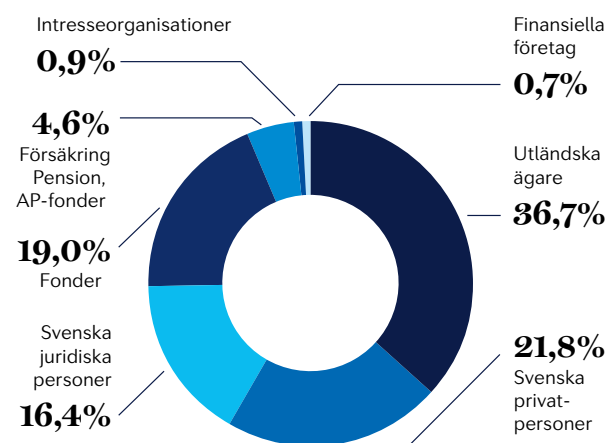
Aktieägare	Antal aktier, tusental	Andel av kapital och röster, %
Erik Paulsson med familj, privat och via bolag	7 884	10,3
Länsförsäkringar Fonder	3 752	4,9
SEB Fonder	3 466	4,5
Norges Bank	2 177	2,8
Familjen Qviberg	2 161	2,8
SHB Fonder	1 901	2,5
Fjärde AP-Fonden	886	1,1
DnB Carlson Fonder	868	1,1
Tibia Konsult AB	813	1,1
Odin Ejendom	756	1,0
Övr aktieägare registrerade i Sverige	26 940	35,0
Övr aktieägare registrerade utomlands	25 252	32,9
Totalt utestående aktier	76 856	100,0

Ägarstruktur

De tio största ägarna i Wihlborgs ägde vid utgången av december 2016 32 procent. Antalet aktieägare var 24 112, vilket är ca 650 fler än vid föregående årsskifte.

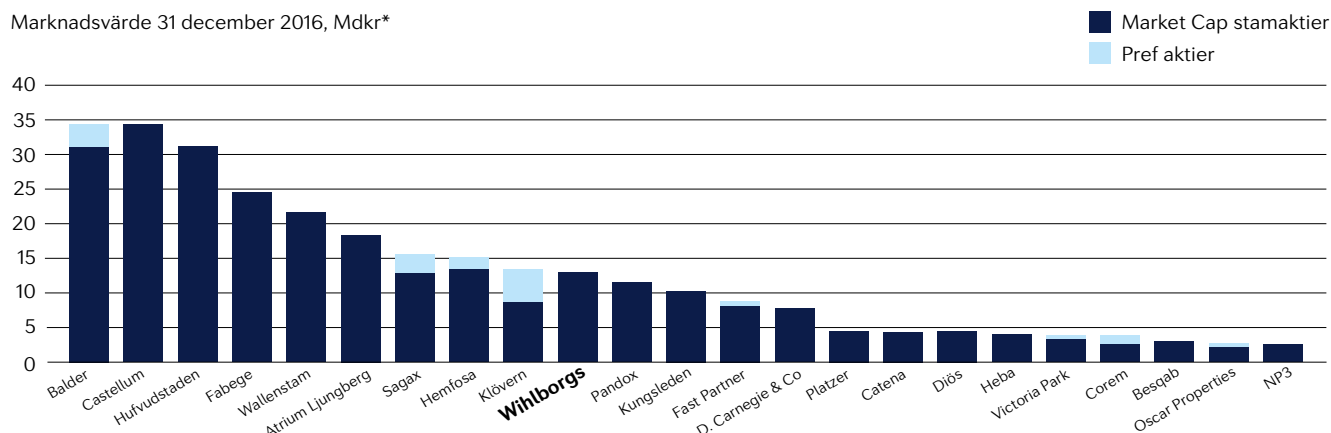
Andelen utländska aktieägare var 37 procent, vilket är en minskning sedan förra årsskiftet med 2 procentenheter. Av det utländska ägandet svarar USA för 58 procent, Storbritannien 21 procent, Luxemburg 7 procent och Frankrike för 5 procent.

Ägarbild



Marknadsvärde fastighetsbolag

Marknadsvärde 31 december 2016, Mdkr*



*Samtliga aktieslag



Allt hänger ihop

Malmö, Lund, Helsingborg, Köpenhamn.

Det är här vi hör hemma, det är här vi kan utveckla vår affär och leva upp till våra egna högt ställda ambitioner.

Fastighetsbestånd, transaktioner, pågående projekt, utveckling av stadsdelar, hållbarhetsarbete, kompetensutveckling, kundnöjdhet – varje dag är det tusentals detaljer som ska formas till en helhet som stärker vår ställning på marknaden. Allt hänger ihop tack vare våra medarbetare som med lust och energi fortsätter utveckla vår position som dynamisk kraft i Öresundsregionen.

Vår finansiella styrka gör att vi står stadigt och har den handlingsfrihet vi behöver för att fortsätta hänga med och driva på utvecklingen av det samhälle vi är en del av.



Marknads- översikt

Fastighetsmarknaden rekordstark

Ännu en ny rekordnotering noterades på den svenska fastighetsmarknaden under 2016. Enligt Newsec uppgick transaktionsvolymen till hela 201 miljarder kronor, en ökning med 54 miljarder kronor, eller 37 procent, jämfört med 2015. Även om årets största transaktion räknas bort, Castellums förvärv av Norrporten, överträffades den tidigare toppnoteringen med råge. Institutioner, såsom pensionsfonder och försäkringsbolag, har tillsammans med de noterade fastighetsbolagen varit de tyngsta nettoinvesterarna. Drygt hälften av transaktionerna stod segmenten kontor och bostäder för, med knappt 55 procent. Andelen transaktioner utanför de tre största städerna har ökat kraftigt – från 22 procent till 28 procent 2016. Utbudet på marknaden har varit betydligt lägre än efterfrågan, vilket gjort att investerarna har fått titta utanför de traditionella investerarskiktet.

Det attraktiva ränteläget och den stora skillnaden mellan avkastningskraven på fastigheter har gjort att fastighetsinves-

teringar varit fortsatt mycket attraktiva. Ett fortsatt lågt ränteläge och stabila fundamenta för fastighetsmarknaden gör att utsikterna för att även 2017 ska bli ett transaktionsintensivt år är goda. Newsec gör bedömningen att transaktionsvolymen kommer att landa över det historiska genomsnittet, även om volymen inte kommer att vara i närheten av toppnoteringen 2016. Sysselsättningen är stark och vakansgraden på hyresmarknaden är låg samtidigt som spekulationsbyggnationen är begränsad. Eventuella förändringar inom lagstiftningen kan dock ha en hämmande inverkan men i övrigt är majoriteten av riskerna globala.

Öresundsregionen störst i Norden

Öresundsregionen består geografiskt av Skåne på den svenska sidan Öresund och av Själland, Lolland, Falster, Mön och Bornholm i Danmark. Regionen är Nordens tätast befolkade och största storstadsregion. Under 2017 förväntas befolkningen

i Öresundsregionen passera 4 miljoner invånare. Idag bor det 1,3 miljoner människor på den svenska sidan sundet och på den danska sidan bor det 2,6 miljoner. Befolkningen är välutbildad och det finns ca 145 000 studenter och 8 000 forskare på regionens 14 högskolor och universitet. Drygt en fjärdedel av ländernas samlade BNP genereras i Öresundsregionen.

Regionen binds samman av den 15,9 km långa Öresundsförbindelsen mellan Malmö och Köpenhamn. Den består av en 7,8 km lång bro och en 4 km lång tunnel närmast Danmark.

Arbetsmarknaden

Svensk ekonomi hör fortfarande till de snabbast växande i Europa, även om tillväxten bromsade in något under 2016. Samtliga indikatorer tyder på att Sverige befinner sig i en högkonjunktur.

Arbetsförmedlingens prognosundersökning som genomfördes hösten 2016 indikerar en fortsatt positiv stämningsbild. Skåne län befinner sig liksom tidigare bland de län som visar den starkaste jobbtillväxten i hela landet och efterfrågan på arbetskraft har varit stark i Skåne under de senaste åren.

Arbetsförmedlingen indikerar en fortsatt positiv sysselsättningstrend, även om tillväxttakten bedöms bromsa in under 2017. Tillväxten förväntas, liksom i tidigare undersökningar, vara störst i branschgrupperna byggverksamhet och privata tjänster. Enligt höstens prognosundersökning är den privata tjänstesektorn en av de sektorer som växer snabbast under 2016 och 2017. En märkbar tillväxt noterar även branschgruppen offentliga tjänster. Trots att sysselsättningstillväxten är stark kommer det ökande arbetskraftsutbudet, primärt beroende på invandringen, göra att arbetslösheten är kvar på en hög nivå i Skåne. Arbetslösheten i Skåne är snarare strukturell än konjunkturrell.

Sysselsättningen på den danska sidan Öresund har ökat kraftigt. Mellan andra kvartalet 2015 och 2016 ökade sysselsättningen med hela 2,4 procent i huvudstadsregionen, vilket är i paritet med Stockholmsregionen. Tillväxttakten ökade också i region Själland, där sysselsättningen steg med 1,5 procent.

Bostadsmarknaden

Flyttrelserna över sundet har åter ökat under 2016. Under de tre första kvartalen har cirka 20 procent fler flyttat från den danska till den svenska sidan sundet, jämfört med samma period 2015 då det dock var väldigt få som flyttade från den danska sidan. Bostadspriserna anges som en av de viktigaste anledningarna. Lägenhetspriserna har ökat markant i såväl Köpenhamn som i resten av Danmark och ligger på den högsta nivån någonsin.

Antalet som flyttar från den svenska sidan till den danska är fortfarande högre även om antalet som flyttade minskade med åtta procent. Enligt statistik från Örestat är den nu nere på samma nivå som 2007.

Viktig flygplats

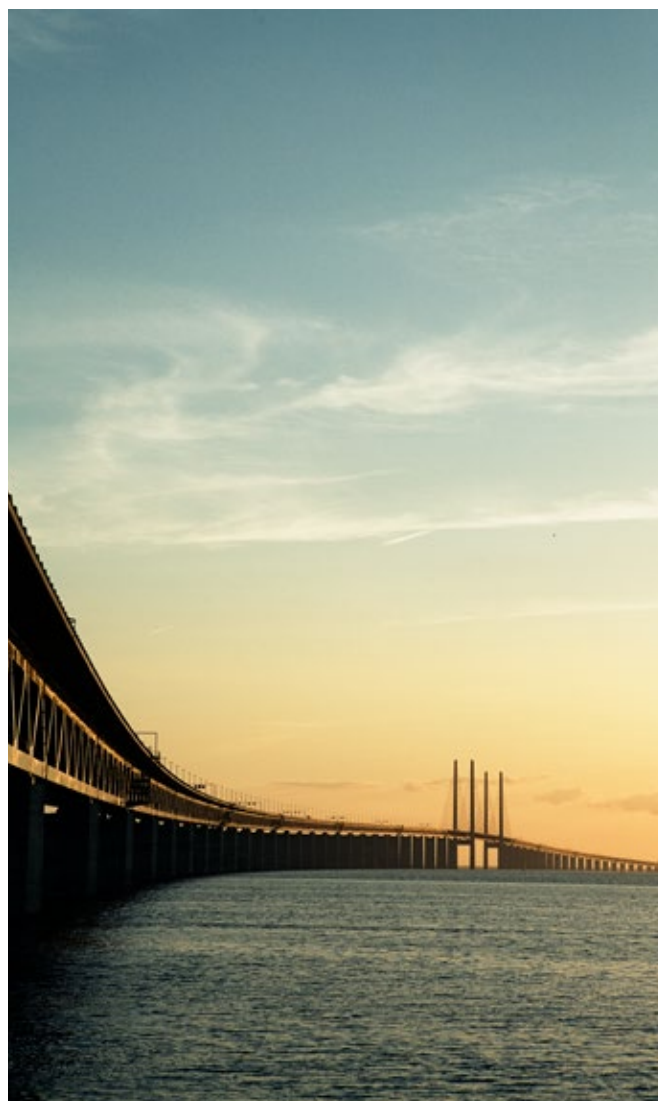
En av Europas snabbast växande flygplatser är Köpenhamns flygplats som är mycket viktig för utvecklingen i Sydsverige.

Under 2016 passerade 29 miljoner resenärer Köpenhamns flygplats. Som jämförelse kan nämnas att Arlanda flygplats hade 24,7 miljoner passagerare 2016.

Strax före jul presenterades planer på en utbyggnad av Köpenhamns flygplats, "Expanding CPH", som kommer att göra plats för 40 miljoner passagerare och bland annat addera 17 nya långdistansruttor till de nuvarande 36. Investeringen uppgår till cirka 20 miljarder danska kronor och blir en av de största privatfinansierade anläggningsinvesteringarna i Danmarks historia.

Idag arbetar fler än 16 500 människor på flygplatsen, som är Danmarks största arbetsplats. När utbyggnaden är klar förväntas antalet permanenta arbetsplatser där ha ökat med 9 000 personer. Under byggtiden förväntas 12 500 arbetstillfällen skapas.

Källor: Örestat, Malmö Stad, Newsec samt Arbetsmarknadsutsiktarna hösten 2016 Skåne Län.



Öresundsbron har stor betydelse för regionens utveckling och som länk till Köpenhamns flygplats.

Fastighets- bestånd och transaktioner

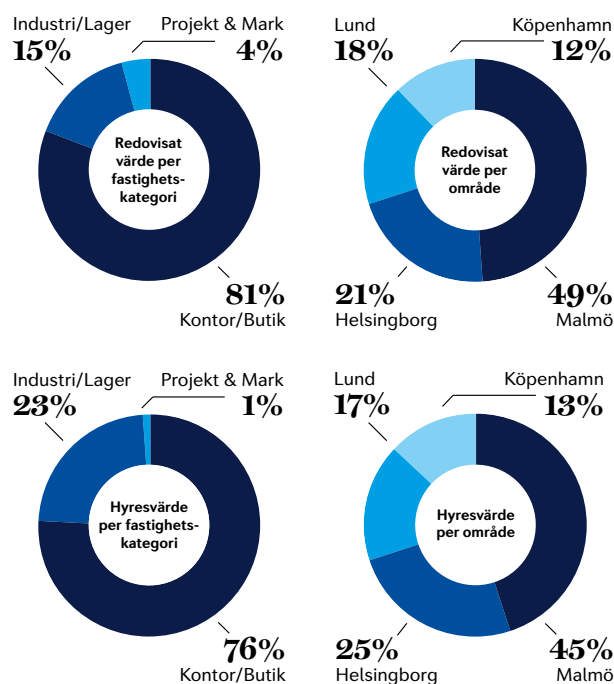
Sedan 2005 har Wihlborgs fastighetsvärde ökat från 7,2 till 32,8 miljarder. Vår strategi är att fortsätta växa och utvecklas genom förvärv och förädling av våra fastigheter. Härigenom ökar våra möjligheter ytterligare att hitta nya lösningar som kan möta behov och krav från såväl befintliga som nya hyresgäster.

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.

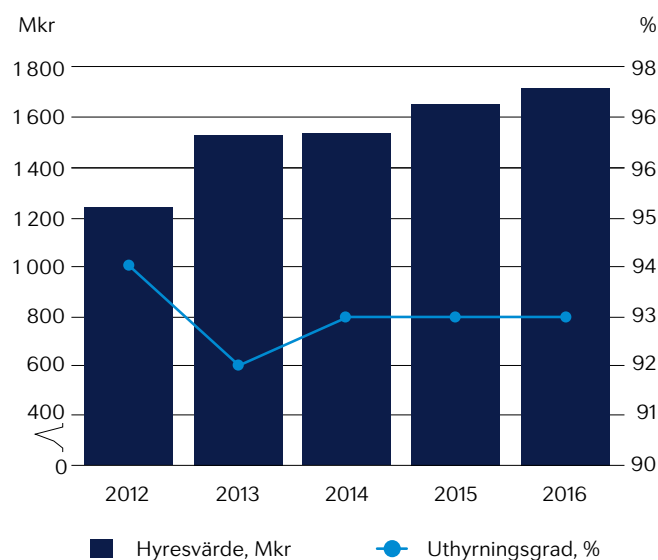
Fastighetsbeståndet den 31 december 2016 omfattade 282 fastigheter, varav tio med tomträtt, med en sammanlagd uthyrbar yta om ca 1 849 000 m². Redovisat värde uppgick till 32 755 Mkr. Totalt hyresvärde är 2 349 Mkr och kontrakterade hyresintäkter på årsbasis 2 137 Mkr. Ekonomisk uthyrningsgrad uppgick till 91 procent.



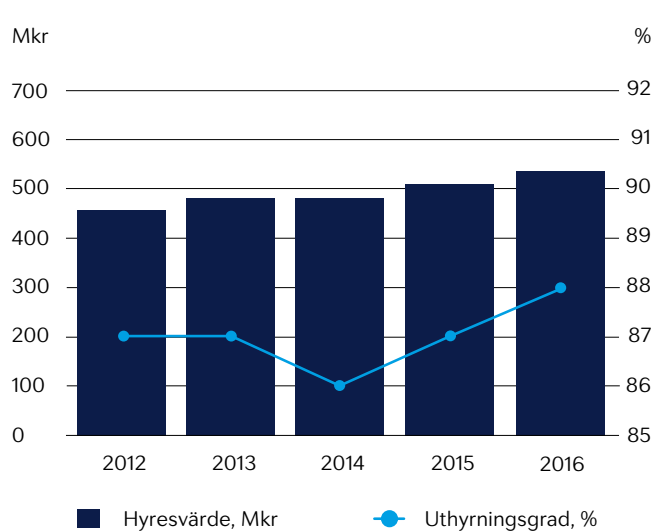
Fördelning per fastighetskategori inom respektive förvaltningsområde

Område/ fastighetskategori	Antal fastigheter	Yta, tusen m ²	Red. värde, Mkr	Hyses- värde, Mkr	Hyses- värde, kr/m ²	Ekonomisk uthyrnings- grad, %	Hyses- 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	46	422	12 950	822	1 947	92	758	575	76	599	4,6
Industri/Lager	49	250	1 968	204	815	89	181	132	73	140	7,1
Projekt & Mark	25	35	921	22	637	–	5	1	–	2	–
Totalt Malmö	120	708	15 839	1 048	1 482	90	944	708	75	741	4,7
HELSINGBORG											
Kontor/Butik	28	169	4 162	298	1 760	92	275	202	74	211	5,1
Industri/Lager	60	365	2 668	295	807	87	256	181	71	195	7,3
Projekt & Mark	10	–	59	0	–	–	0	0	–	0	–
Totalt Helsingborg	98	534	6 890	593	1 109	89	530	383	72	406	5,9
LUND											
Kontor/Butik	21	184	5 580	397	2 152	92	367	273	75	301	5,4
Industri/Lager	4	20	132	14	705	96	13	11	80	11	8,5
Projekt & Mark	2	–	267	0	–	–	0	0	–	0	–
Totalt Lund	27	204	5 979	411	2 012	93	380	284	75	313	5,2
KÖPENHAMN											
Kontor/Butik	29	349	3 767	275	788	95	261	211	81	221	5,9
Industri/Lager	5	32	222	22	675	96	21	18	85	19	8,6
Projekt & Mark	3	21	58	–	–	–	–	0	–	0	–
Totalt Köpenhamn	37	403	4 047	297	738	95	282	229	81	239	5,9
Totalt Wihlborgs	282	1 849	32 755	2 349	1 271	91	2 137	1 605	75	1 699	5,2
Totalt exklusive Projekt & Mark	242	1 793	31 449	2 327	1 298	92	2 132	1 604	75	1 697	5,4

Utveckling hyresvärde och uthyrningsgrad, Kontor/Butik



Utveckling hyresvärde och uthyrningsgrad, Industri/Lager



Hyresvärde och uthyrningsgrad

Wihlborgs hyresvärde den 1 januari 2017 var 2 349 Mkr. Det bedömda hyresvärdet för de vakanta lokalerna motsvarar 212 Mkr. Uthyrbar yta var 1 849 000 m².

Den ekonomiska uthyrningsgraden för hela fastighetsbeståndet inklusive projektportföljen, uppgick till 91 procent. Geografiskt uppdelat hade Malmö 90, Helsingborg 89, Lund 93 och Köpenhamn 95 procent. Den ekonomiska uthyrningsgraden fördelat per fastighetskategori var för kontor/butik 93 procent och för industri/lager 88 procent.

Hyresintäkter

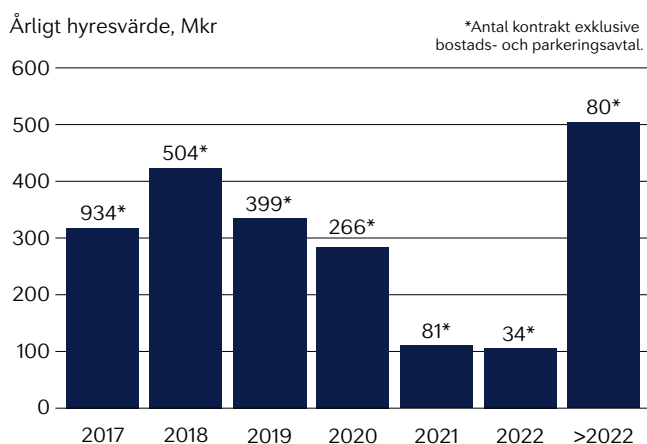
Wihlborgs kontrakterade hyresintäkter den 1 januari 2017 var på årsbasis 2 137 Mkr. Här ingår hyrestillägg för bland annat fastighetsskatt, värme och el som vidaredebiteras hyresgästerna.

Vid samma tidpunkt hade Wihlborgs 2 298 lokalhyresavtal med kontrakterade hyresintäkter om 2 077 Mkr och en genomsnittlig löptid om 4,3 år. Hyresintäkter för parkeringsplatser, mark, bostäder med mera uppgick till 60 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 2017 ökar med cirka 1,4 procent.

Hyresintäkterna från Wihlborgs tio största hyresgäster uppgick på årsbasis till 450 Mkr, motsvarande 21 procent av kontrakterade hyresintäkter.

Löptider för Wihlborgs hyreskontrakt per 1 januari 2017



Fastighetskostnader

Wihlborgs fastighetskostnader fördelas på drift, reparation och underhåll, fastighetsskatt, tomträttsavgäld och fastighetsadministration. Kostnadsfördelningen framgår av not 6 på sidan 100.

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 2016 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 2016 till 10 897 Mkr och därmed blev koncernens fastighetsskatt för 2016 96 Mkr. 85 Mkr vidaredebiteras 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 hyresgästanpassningar. Dessa investeringar är viktiga för att bibehålla kundnöjdheten och tillgodose hyresgästernas behov.

Under 2016 investerades 989 Mkr i om-, till- och nybyggnation. För en utförlig beskrivning av projektverksamheten se sidorna 50–55.



Ubåtshallen i Dockan har byggts om till moderna kontorsytor för Försäkringskassan.

Förvärv och försäljningar

Under 2016 arbetade Wihlborgs ytterligare med att koncentrera och förädla beståndet. Under året har nio fastigheter avyttrats. I Limhamn har en detaljplan för bostäder utvecklats i ett tidigare industriområde, kv Gjuteriet. Under året har Wihlborgs avyttrat bostadsbyggrätter om 35 000 m² BTA – kv Bensinpumpen 1, Linoljan 1 samt Fernissan 1. I ett industriområde i Arlöv avyttrades tomträttsfastigheten Vinkeln 8 och en mindre projektfastighet, Arlöv 19:58. I Helsingborg har två blandfastigheter med större bostadsinslag, Belgien Norra 19 och Vikingen 10, sålts till lokala aktörer. Vid Möllevången i Malmö har Malmen 12,

Wihlborgs enda fastighet i området, avyttrats. En stor del av verksamheterna som bedrivs här är inriktade på vård och omsorg.

Förutom några mindre kompletteringsförvärv gjorde Wihlborgs under fjärde kvartalet ett strategiskt viktigt förvärv av 13 fastigheter i Köpenhamnsområdet. I och med detta förvärv utökades Wihlborgs bestånd i Danmark med 100 000 m² och fastighetsvärdet ökade till cirka 4 miljarder. Hälften av beståndet finns i Herlev/Ballerup och Høje Taastrup där Wihlborgs redan är verksamt. Övriga fastigheter är belägna både i norra och södra Köpenhamn, i områden där Wihlborgs ser möjligheter att ytterligare utöka beståndet.

Förteckning över fastighetsförvärv och -försäljningar

Förvärv

Kvartal	Fastighet	Kommun	Förvaltningsområde	Kategori	Uthyrbar yta, m ²	Pris, Mkr	Driftsöverskott 2016, Mkr ¹
1	Stenåldern 7, del av	Malmö	Fosie	Industri/Lager	9 713		
	Hordaland 1	Malmö	Västra Hamnen	Projekt & Mark	-		
2	Plåtförädlingen 17	Helsingborg	Söder	Industri/Lager	1 476		
	Abildager 16	Brøndby	Köpenhamn	Projekt & Mark	9 336		
4	Cylindern 2	Helsingborg	Berga	Industri/Lager	2 173		
	Engholm Parkvej 8	Allerød	Köpenhamn	Kontor/Butik	11 027		
	Engvej 139	Köpenhamn	Köpenhamn	Kontor/Butik	2 660		
	Glentevej 61-65	Köpenhamn	Köpenhamn	Kontor/Butik	9 935		
	Glentevej 67-69	Köpenhamn	Köpenhamn	Kontor/Butik	8 490		
	H J Holst vej 3-5	Brøndby	Köpenhamn	Kontor/Butik	8 107		
	Helgeshøj Alle 9-15, 49-55	Høje Taastrup	Köpenhamn	Kontor/Butik	13 347		
	Høje Taastrup Blvd 33-39	Høje Taastrup	Köpenhamn	Kontor/Butik	6 542		
	Høje-Taastrup Blvd 52-58	Høje Taastrup	Köpenhamn	Kontor/Butik	4 282		
	Lersø Park Alle 103-105	Köpenhamn	Köpenhamn	Kontor/Butik	9 859		
	Lyngbyvej 20	Köpenhamn	Köpenhamn	Kontor/Butik	3 280		
	Midtager 35	Brøndby	Köpenhamn	Industri/Lager	7 963		
	Mileparken 22	Ballerup	Köpenhamn	Projekt & Mark	11 646		
	Sandtoften 9	Gentofte	Köpenhamn	Kontor/Butik	4 970		
	Park Allé 363	Brøndby	Köpenhamn	Industri/Lager	3 900		
Förvärv totalt 2016					128 706	1 074	16

Försäljning

1	Arlöv 19:58	Burlöv	Arlöv	Projekt & Mark	2 372		
	Bensinpumpen 1	Malmö	Limhamn	Projekt & Mark	-		
	Vinkeln 8	Malmö	Arlöv	Industri/Lager	8 026		
2	Påfågeln 9	Helsingborg	Söder	Projekt & Mark	979		
	Belgien Norra 19	Helsingborg	Centrum	Kontor/Butik	9 063		
	Vikingen 10	Helsingborg	Centrum	Kontor/Butik	1 882		
	Malmen 12	Malmö	Centrum	Kontor/Butik	7 511		
	Linoljan 1	Malmö	Limhamn	Projekt & Mark	-		
4	Fernissan 1	Malmö	Limhamn	Projekt & Mark	-		
Försäljningar totalt 2016					29 833	581	6

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

Helsingborg

534 000 m²

28

Kontor/Butiker

60

Industri/Lager

10

Projekt & Mark

Lund

204 000 m²

21

Kontor/Butiker

4

Industri/Lager

2

Projekt & Mark



Köpenhamn

403 000 m²

29

Kontor/Butiker

5

Industri/Lager

3

Projekt & Mark

Malmö

708 000 m²

46

Kontor/Butiker

49

Industri/Lager

25

Projekt & Mark



Malmö

120 fastigheter

En attraktiv stad som växer

Med sitt strategiska läge i Öresundsregionen fortsätter Malmö att växa. Regionen har Nordens största arbetsmarknad med cirka 3,9 miljoner invånare. Detta tillsammans med närheten till universitet och högskolor attraherar företag att etablera sin verksamhet här. Under de senaste åren har ett flertal företag flyttat sina huvudkontor till Malmö.

Malmö är Sveriges tredje största stad och har genomgått en enorm förändring de senaste 20 åren, inte minst inom näringslivet. Stora industrier har fått ge vika för små och medelstora företag inom alla möjliga branscher. En högskola etablerades 1998 som idag är landets största med 26 000 studenter. År 2018 får högskolan universitetsstatus.

Malmös befolkning har ökat sedan mitten av 1980-talet och fortsätter att öka fortare än tidigare. Idag utgör Malmös invånare 3,3 procent av Sveriges befolkning. Malmö är en ung stad, nästan halva befolkningen är under 35 år. Staden har gått från en årlig tillväxt på 0,5 procent till 2,0.

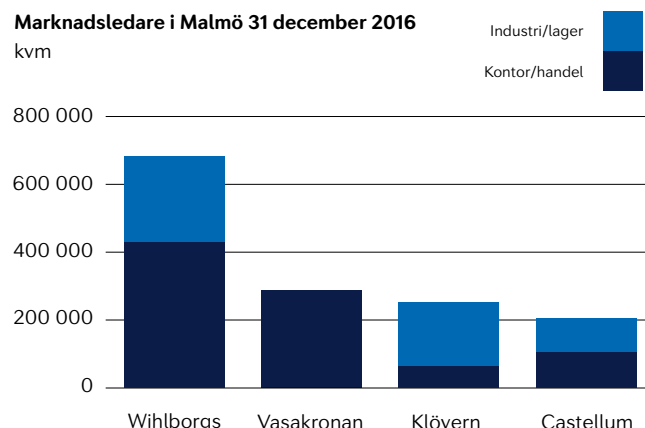
Den internationella affärstidningen Forbes beskrev år 2013 Malmö som en av världens 15 mest innovativa städer. Och OECD – The Organisation for Economic Co-operation and Development – rankar Malmö som nummer fyra i världen av de städer som har flest patentansökningar per 10 000 invånare.

Wihlborgs störst i Malmö

Wihlborgs är den största kommersiella fastighetsägaren i Malmö med ca 708 000 m² i beståndet. Fastighetsvärdet för Wihlborgs bestånd i Malmö uppgår till 15 839 Mkr. Den ekonomiska uthyrningsgraden i Malmö var vid årsskiftet 90 procent. Industri/Lager är väl uthyrda med 89 procent och Kontor/Butik är något högre, 92 procent.

I Malmö finns ett flertal större fastighetsägare som Castellum, Klöver, Kungsleden, Stena, Vasakronan och Volito för att nämna några.

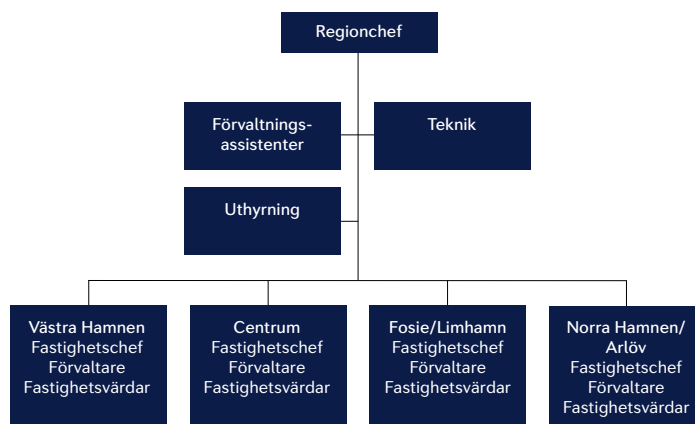
Marknadsledare i Malmö 31 december 2016
kvm



Samverkan

Det är viktigt för oss att medverka i olika organisationer och nätverk. Ett flertal av våra medarbetare är engagerade i externa styrelser och olika fora och driver därmed viktiga frågor som rör stadsutvecklingen, exempelvis Fastighetsägarna Syd, Malmö Citysamverkan, Medeon, Solar Region Skåne och Øresunds-institutet.

Wihlborgs är även medlem i lokala intresseföreningar/företagsgrupper, som innehåller allt från små till stora företag.



Wihlborgs förvaltningsområden

I Malmö har Wihlborgs koncentrerat sitt bestånd till fyra områden; Västra Hamnen, Centrum, Fosie/Limhamn samt Norra Hamnen/Arlöv.

Varje förvaltningsområde leds av en fastighetschef som till sin hjälp har en egen organisation. Tillsammans ansvarar de för sina respektive områden och arbetar mot uppsatta mål, som tagits fram i samråd med regionchefen i respektive stad. Genom att arbeta lokalt och med egen personal som känner området, fastigheterna och hyresgästerna är det lättare att fånga förväntningar och krav från kunderna.

Västra Hamnen

Dockan i Västra Hamnen är Wihlborgs största utvecklingsområde och ett unikt projekt i samarbete mellan Wihlborgs, JM och Peab. Företagen bildade år 2000 ett gemensamt exploateringsbolag, Dockan Exploatering AB, som förvärvade markområdet på Dockan. Området har utvecklats från ett industriområde, där Kockums hade sin storhetstid, till en modern stadsdel med bostäder, restauranger, butiker och kontor. Wihlborgs svarar för utvecklingen av det kommersiella beståndet på Dockan.

Vid årsskiftet äger och förvaltar Wihlborgs 161 000 m² inom området och har även ytterligare exploateringsmöjligheter. Fastighetsvärdet uppgår till 6 316 Mkr.

Byggnationer på Dockan har mottagit Malmös Stadsbyggnadspris ett flertal gånger. Senast Wihlborgs mottog priset var 2012 och då för fastigheten Ubåten 2 "Media Evolution City", som är navet för Malmös mediabransch.

Under 2016 påbörjade Wihlborgs byggandet av ytterligare ett parkeringshus på Dockan, P-huset Ubåten, intill Ubåtshallen på Östra Varvgatan. P-huset blir på 15 000 m² och rymmer ca 400 parkeringsplatser.

I februari 2016 flyttade Orkla Foods Sverige sitt huvudkontor från Eslöv till Malmö och fastigheten Kranen 1. Här har cirka 5 000 m² byggts om till Orkla som flyttat in i ett aktivitetsbaserat kontor.

På rekordtid – nio månader – byggdes Ubåtshallen totalt om och anpassades för Försäkringskassan, som flyttade in

under maj 2016 till ett aktivitetsbaserat kontor. 700 personer förfogar nu över fem våningsplan och totalt 12 300 m².

Renoveringen av Gängtappen 1 påbörjades 2015 och blev klar 2016. Fastigheten, som köptes av Wihlborgs 2009, var tidigare huvudkontor för Kockums och togs i bruk 1958. Fastigheten har totalrenoverats för att skapa moderna och flexibla lokaler för nya hyresgäster och Länsförsäkringar Skåne var den första hyresgästen att teckna avtal. I juli 2016 flyttade de in på de sex översta våningarna, totalt 5 200 m².

Centrum

Wihlborgs största förvaltningsområde i Malmö, både vad gäller yta och värde, är Malmö Centrum. Här äger och förvaltar Wihlborgs 230 000 m² och fastighetsvärdet uppgår till 6 645 Mkr.

Under 2016 har inga fastigheter förvärvats inom området. Däremot har Malmen 12 vid Möllevången sålts som ett led i arbetet med att förädla beståndet.

I Nyhamnen har omdaning till en ny modern stadsdel påbörjats och här har Wihlborgs ett antal fastigheter, både bebyggda och obebyggda. På en av tomterna, Sirius 3, har påbörjats ett nybyggnadsprojekt av ett kontorshus på 7 000 m². Här får cirka 350 personer arbetsplatser i moderna lokaler på bästa pendlingsläge intill Malmö Centralstation. Fastigheten certifieras enligt Miljöbyggnad Guld.

Aller Media samlar sin verksamhet i Skåne och flyttar in på cirka 4 800 m² i Erik Menved 37 på Östergatan. Lokalerna har renoverats och stod klara för inflyttning vid årsskiftet 2016/17.

I fastigheten Uven 9 (f d Riksbankshuset) bygger Wihlborgs om och moderniserar 7 500 m² till Malmö stad. Lokalerna anpassas till bland andra Förskoleförvaltningen och Näringslivs-kontoret och stod färdiga för inflyttning i januari 2017.

Fosie/Limhamn

Wihlborgs äger och förvaltar 172 000 m² i Fosie och Limhamn med ett fastighetsvärde på 1 728 Mkr. Båda områdena ligger i södra Malmö med bra kommunikationsläge intill motor- och ringvägarna.

Fosie är ett av Malmös största verksamhetsområden med företag i varierande storlek och Wihlborgs är väl representerade här. Fastigheterna i Limhamn är belägna i Annetorps industriområde, som kännetecknas av småindustri med inslag av kontor. Till förvaltningsområdet hör även Hyllie, där Wihlborgs avser att uppföra kontorsfastigheter. Inom fastighetsbeståndet finns stora projektmöjligheter.

Under 2016 förvärvades en fastighet, Stenåldern 7, i Fosie på 10 000 m². I Limhamn har en detaljplan för bostäder utvecklats i ett före detta industriområde som Wihlborgs förvärvade 2010 och under året har Wihlborgs avyttrat bostadsbyggrätter om totalt 35 000 m² BTA.

Delar av Wihlborgs fastighet på Agnesfridsvägen, Stridsyxan 4, har anpassats och byggts om till norra Europas största däckhotell – Bilia Däckcenter. I samma fastighet har tillbyggnad gjorts för Arcos butik/lager och nybyggnad av lagerhall pågår.

Norra Hamnen/Arlöv

I norra Malmö finns Wihlborgs förvaltningsområden Norra Hamnen och Arlöv. Båda områdena har direkt koppling till motorvägsnätet och präglas av industri- och lagerverksamhet. Även Bulltofta, som ligger i östra Malmö, tillhör förvaltningsområdet.

Wihlborgs förvaltningsområde består av 145 000 m² till ett fastighetsvärde av 1 151 Mkr. Spritt över hela området finns även både större och mindre projektmöjligheter.

Som ett led i att ytterligare förädla fastighetsbeståndet har två fastigheter i Arlöv sålts under 2016, däremot har inga förvärv gjorts.

Bland nya hyresgäster kan nämnas Svenska HusCompagniet som öppnar kontor och utställning på Lundavägen i Skjutsstallslyckan 11.

Ett bra exempel på hur vi kan hjälpa våra hyresgäster när de växer är elteknikföretaget Emil Lundgren. Efter fyra år i Norra Hamnen flyttade de till Vårbuketten 2 inom förvaltningsområde Fosie och dubblade sin lokalyta till 1 000 m².

Industri- och lagerfastigheten Tågarp 16:19 på 4 000 m² hyrdes i början av året ut till Förvaltningsbolaget Åtorps Herrgård som bygger modulhus i lokalerna.

Fokus 2017

Vi fortsätter att utveckla förvaltningsorganisationen i Malmö för att möta kundernas behov och önskemål på ett tidigt och effektivt sätt. Kundrelationen är en viktig hörnsten i vår verksamhet och vi kommer att jobba för att bibehålla vårt höga Nöjd kund-index.

Vi ser fram emot att vara en aktiv partner tillsammans med Malmö stad och andra exploatörer i utvecklingsarbetet kring Nyhamnen som kommer att pågå under flera år framöver.

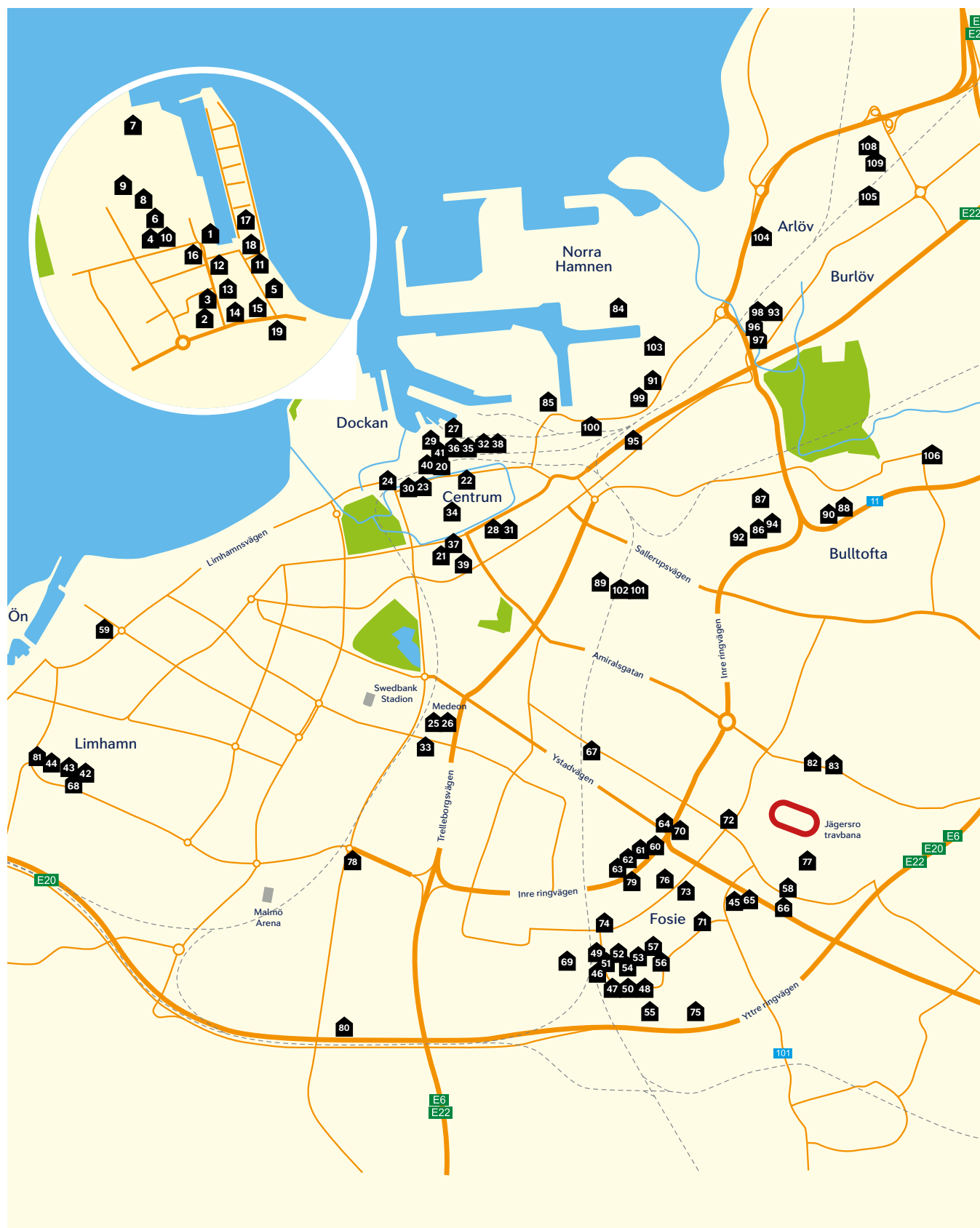
I Hyllie bygger vi en kontorsfastighet på 9 000 m², projekt Dungen, till bland andra Tullverket. Eftersom detta är vår första fastighet i Hyllie innebär åtagandet att vi kommer att aktivera oss och delta i den fortsatta utvecklingen av denna stadsdel.

När det gäller uthyrningsarbetet fokuserar vi främst på de fastigheter som står inför större avflyttningar under 2017 och 2018. I Malmö Centrum flyttar Länsstyrelsen ut från Karin 11, Tullverket flyttar från Elefanten 40 till vår nybyggda fastighet i Hyllie och Ubisoft/Massive lämnar Sparven 15 för att flytta till en egen fastighet.



Kranen 1 i Dockan har genomgått en omfattande om- och tillbyggnad för Orkla Foods Sverige som våren 2016 flyttade huvudkontoret från Eslöv till Malmö.

Malmö



Västra Hamnen

Nr	Fastighets- beteckning	Adress	Kommun	Typ av fastighet	Taxv. Mkr	Tomt- rätt	Kontor m²	Butiker m²	Industri/ Lager, m²	Utbildn/ Vård, m²	Övrigt m²	Totalt m²
1	Dockporten 1	Dockgatan 1	Malmö	Kontor/Butik	107		4 120	450	0	0	0	4 570
2	Gångtappen 1	St Varvsgatan 11/Lovartsg 14	Malmö	Kontor/Butik	351		14 042	660	194	0	0	14 896
3	Gångtappen 2	Hallenborgs g/Lovartsg 2-10	Malmö	Kontor/Butik	227		9 165	680	19	0	0	9 864
4	Hordaland 1	Ö Varvsg 7B/Fartygsg 1-3	Malmö	Projekt & Mark	0		0	0	0	0	0	0
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		0	0	685	16 637	0	17 322
7	Kranen 4	Östra Varvsgatan 23	Malmö	Kontor/Butik	45		3 988	0	0	0	170	4 158
8	Kranen 6	Östra Varvsgatan 13	Malmö	Kontor/Butik	0		0	0	5 484	2 830	3 050	11 364
9	Kranen 7	Östra Varvsgatan 15	Malmö	Projekt & Mark	2		650	0	2 737	0	0	3 387
10	Kranen 8 Ubåtshallen	Östra Varvsgatan 9/Dockg 2	Malmö	Kontor/Butik	267		15 070	375	10	0	0	15 455
11	Kranen 9	Isbergs gata 15-17	Malmö	Kontor/Butik	70		3 710	0	0	0	0	3 710
12	Skrovet 3	Dockpl 10-18/Hallenb g 9-19	Malmö	Kontor/Butik	210		8 720	1 605	21	0	0	10 346
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/Lägg/Dockpl 22-26	Malmö	Kontor/Butik	221		11 206	325	0	0	0	11 531
17	Torrdockan 6	Dockplatsen 1	Malmö	Kontor/Butik	204		10 659	451	0	0	1	11 111
18	Torrdockan 7	Isbergs gata 2-6	Malmö	Projekt & Mark	0		0	0	0	0	0	0
19	Ubåten 2	Stora Varvsg/Gamla Dockan 1	Malmö	Kontor/Butik	161		12 023	369	0	184	0	12 576
Västra Hamnen Totalt					2 514		121 191	6 976	9 150	20 349	3 221	160 885

Centrum

20	Börshuset 1	Skeppsbron 2	Malmö	Kontor/Butik	117		4 372	934	36	0	0	5 342
21	Elefanten 40	Storg 20/ S Förstadsg	Malmö	Kontor/Butik	247		12 111	2 742	8	0	0	14 861
22	Erik Menved 37	M Nilsg/Kattsundsg/Österg	Malmö	Kontor/Butik	335		17 875	3 169	1 959	0	203	23 206
23	Fisken 18	N Vallg/Västerg/L Bruks	Malmö	Kontor/Butik	130		5 234	0	86	1 508	0	6 828
24	Flundran 1	Gibraltargatan 2/Suezgatan 9	Malmö	Kontor/Butik	0		0	0	0	2 451	0	2 451
25	Forskaren 1	PA Hanssons v/Cronquist g	Malmö	Kontor/Butik	183		13 177	225	632	0	0	14 034
26	Forskaren 4	PA Hanssons väg 35	Malmö	Kontor/Butik	0		2 730	0	0	0	0	2 730
27	Hamnen 22:188	Hans Michelsensgatan 8-10	Malmö	Kontor/Butik	107		6 716	700	1 151	0	0	8 567
28	Karin 11	Kungsg/Brandmg/Drottning	Malmö	Kontor/Butik	152		15 171	0	749	0	181	16 101
29	Kolga 4	Jörgen Kocksgatan/Stormg	Malmö	Kontor/Butik	47		2 266	0	19	0	0	2 285
30	Neptun 6	Västergatan/Slottsgat/N Vallg	Malmö	Kontor/Butik	76		3 391	0	239	1 486	0	5 116
31	Nora 11	Kungsg/Drottningg/Hjalmar G	Malmö	Kontor/Butik	231		26 254	719	1 590	0	0	28 563
32	Polstjärnan 1-2	Jupiterg/Jörgen Kocksg/Marsg	Malmö	Projekt & Mark	27		0	0	11 055	0	0	11 055
33	Ritaren 1	Stadiong/Ingenjörsg 11	Malmö	Kontor/Butik	16	T	3 088	0	0	0	0	3 088
34	Sankt Jörgen 21	Söderg /Baltzarg /Kalende	Malmö	Kontor/Butik	314		7 821	3 449	69	0	0	11 339
35	Sirius 3	Carlsg/Navigationsg	Malmö	Projekt & Mark	65		0	0	0	0	0	0
36	Slagthuset 1	Carlsg/Utställng/Jörgen Kockg	Malmö	Kontor/Butik	309		6 656	8 225	30	1 267	10 275	26 453
37	Sparven 15	V Kanal/Storg/Drottningg	Malmö	Kontor/Butik	85		7 634	0	5 937	7 014	0	20 585
38	Söderhavet 4	Carlsg/Elbeg/Donaug	Malmö	Kontor/Butik	11		0	2 940	0	0	0	2 940
39	Uven 9	Diskontogången/Lugna g	Malmö	Projekt & Mark	78		7 590	0	0	0	0	7 590
40	Väktaren 3	Hjälmareg/Nordenskiöldsg	Malmö	Kontor/Butik	166		8 305	0	30	0	0	8 335
41	Östersjön 1	Carlsgatan/Stormgatan	Malmö	Kontor/Butik	162		7 956	0	80	0	0	8 036
Centrum Totalt					2 858		158 347	23 103	23 670	13 726	10 659	229 505

Fosie & Limhamn

42	Balken 7	Schaktugngsgatan 5	Malmö	Industri/Lager	8		618	0	1 202	0	0	1 820
43	Balken 10	Ringugngsgatan 3	Malmö	Industri/Lager	21		0	0	3 725	0	0	3 725
44	Blocket 1	Limhamnsg Allé/Krossv.g	Malmö	Industri/Lager	38		2 926	0	3 018	179	721	6 844
45	Boplaten 3	Boplatsgatan 4-8	Malmö	Kontor/Butik	126		21 917	660	2 218	0	0	24 795
46	Bronsdolken 3	Stenyxegatan 13-15	Malmö	Industri/Lager	53		176	4 242	7 299	0	0	11 717
47	Bronsdolken 10	Stenyxegatan 27	Malmö	Industri/Lager	5		0	0	1 271	0	0	1 271
48	Bronsdolken 11	Stenyxegatan 29	Malmö	Industri/Lager	5		432	0	521	0	0	953
49	Bronsdolken 18	Stenyxegatan 17	Malmö	Industri/Lager	8		0	0	1 311	0	0	1 311
50	Bronsdolken 25	Stenyxegatan 33-35	Malmö	Kontor/Butik	38		480	6 872	2 881	0	0	10 233
51	Bronsspannen 5	Trehögsgatan 7	Malmö	Industri/Lager	3		0	0	735	0	0	735
52	Bronsspannen 8	Flintyxegatan 3	Malmö	Industri/Lager	6		0	0	1 067	0	0	1 067
53	Bronsspannen 9	Flintyxegatan 5	Malmö	Industri/Lager	9		0	0	2 069	0	0	2 069
54	Bronsspannen 13	Trehögsgatan 3	Malmö	Industri/Lager	7		0	0	1 765	0	0	1 765
55	Bronsåldern 2	Bronsåldersgatan 2	Malmö	Industri/Lager	57		2 370	0	9 937	0	0	12 307
56	Dubbelknappen 15	Kantyxegatan 23	Malmö	Kontor/Butik	12		1 549	0	78	0	0	1 627

fortsättning på nästa sida

Fosie & Limhamn fortsättning

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
57	Dubbelknappen 23	Risyxegatan 3	Malmö	Industri/Lager	26		0	0	4 027	0	0	4 027
58	Förbygel 1	Ridspögatan 1 / Skrittgatan 1	Malmö	Industri/Lager	21		0	0	5 146	0	0	5 146
59	Gjuteriet 22	Limhamnsvägen 109	Malmö	Projekt & Mark	13		0	0	0	0	0	0
60	Hindbygården 7	Ö Hindbyvägen 70-72	Malmö	Projekt & Mark	2		0	0	0	0	0	0
61	Hindbygården 8	Ö Hindbyvägen 74	Malmö	Kontor/Butik	5		1 630	0	0	0	0	1 630
62	Hindbygården 9	Ö Hindbyvägen	Malmö	Projekt & Mark	2		0	0	0	0	0	0
63	Hindbygården 10	Ö Hindbyvägen	Malmö	Projekt & Mark	1		0	0	0	0	0	0
64	Hundlokan 10	Cypressvägen 21 - 23	Malmö	Industri/Lager	33		0	0	5 985	0	0	5 985
65	Hällristningen 5	Boplatsgatan 5	Malmö	Projekt & Mark	3		0	0	0	0	0	0
66	Löplinan 7	Sporregatan 13	Malmö	Industri/Lager	8		0	0	2 489	0	0	2 489
67	Mandelblomman 5	Lönngatan 75	Malmö	Industri/Lager	7		640	0	1 995	0	0	2 635
68	Muren 5	Ringugnsgatan 8	Malmö	Industri/Lager	7		0	0	1 593	0	0	1 593
69	Olsgård 8	Olsgårdsgatan 3	Malmö	Industri/Lager	26		0	0	3 714	0	0	3 714
70	Revolversvarven 11	Jägershillgatan 20	Malmö	Kontor/Butik	8	T	0	1 650	0	0	0	1 650
71	Ringspännet 3	Kantyxegatan 3	Malmö	Industri/Lager	14		207	0	3 420	0	0	3 627
72	Rosengård 130:403	Agnesfridsvägen 113 B	Malmö	Kontor/Butik	55		7 801	415	0	0	0	8 216
73	Spännbucklan 9	Agnesfridsv 182/ Skivyxeg 7	Malmö	Industri/Lager	35		0	0	6 800	0	0	6 800
74	Stenyxan 20	Stenyxegatan 16	Malmö	Kontor/Butik	7		1 415	0	175	0	0	1 590
75	Stenåldern 7	Stenåldersgatan	Malmö	Industri/Lager	4		0	0	9 713	0	0	9 713
76	Stridsyxan 4	Agnesfridsvägen 179	Malmö	Industri/Lager	26		555	87	5 896	0	0	6 538
77	Stångbettet 15	Ridbanegatan 6	Malmö	Industri/Lager	20		270	0	3 687	0	0	3 957
78	Sufflören 3	Axel Danielssons väg 259	Malmö	Industri/Lager	12		828	0	1 470	0	0	2 298
79	Trindyxan 3	Bronsyxegatan 9	Malmö	Industri/Lager	34		576	0	6 928	0	0	7 504
80	Urnes 3	Långhusgatan 4	Malmö	Kontor/Butik	39		4 600	0	0	0	0	4 600
81	Valvet 1	Krossverksgatan 5 A-M	Malmö	Industri/Lager	16		2 810	0	629	0	0	3 439
82	Vårbuketten 2	Husievägen 19	Malmö	Industri/Lager	15		0	0	2 837	0	0	2 837
83	Vårbuketten 4	Husievägen 17	Malmö	Projekt & Mark	4		0	0	0	0	0	0
Fosie & Limhamn Totalt					839		51 800	13 926	105 601	179	721	172 227

Norra Hamnen & Arlöv

84	Finngrundet 4	Blidögatan 24/Bjurögatan 25	Malmö	Industri/Lager	17		1 469	0	2 152	0	0	3 621
85	Flintan 3 (Malmö)	Borrgatan 4/Lodgatan 3	Malmö	Projekt & Mark	9		0	0	3 277	0	0	3 277
86	Flygledaren 9	Höjdrodergatan 16 & 24A	Malmö	Industri/Lager	24		0	0	5 573	0	0	5 573
87	Flygvärdinnan 5	Höjdrodergatan 28	Malmö	Industri/Lager	24		5 230	0	0	0	0	5 230
88	Fältsippan 11	Källvattengatan 6	Malmö	Projekt & Mark	6		0	0	0	0	0	0
89	Grytan 3	Industrigatan 21	Malmö	Industri/Lager	10		1 263	0	1 100	0	0	2 363
90	Gulsippan 4	Källvattengatan 9	Malmö	Industri/Lager	16		735	0	2 662	0	0	3 397
91	Hanö 1	Hanögatan 2	Malmö	Industri/Lager	20		814	270	3 936	0	0	5 020
92	Höjdmätaren 1	Flygledaregatan 5	Malmö	Industri/Lager	10		1 010	0	887	0	0	1 897
93	Kirseberg 31:53	Strömg 3-5A/Lundav 146	Malmö	Industri/Lager	155		1 556	300	23 042	0	0	24 898
94	Skevrodret 2	Kabingatan 7	Malmö	Industri/Lager	6		0	0	1 830	0	0	1 830
95	Skjutsstallslyckan 11	Lundav 60/Rosendalsv 9	Malmö	Industri/Lager	9		0	692	3 073	0	0	3 765
96	Spillepengshagen 1	Ågatan 8	Malmö	Industri/Lager	7		115	0	1 915	0	0	2 030
97	Spillepengshagen 3	Lundavägen 140/Ågatan 4	Malmö	Kontor/Butik	15	T	2 607	1 916	28	0	0	4 551
98	Spillepengsmarken 8	Strömgatan 11	Malmö	Kontor/Butik	17		2 414	0	610	0	0	3 024
99	Stenshuvud 3	Hanög 4-10/Borrg/Brännög	Malmö	Industri/Lager	68		1 213	0	16 189	0	0	17 402
100	Stocken 2	Västkustvägen 17	Malmö	Industri/Lager	32		0	0	4 390	0	0	4 390
101	Syret 12	Scheeleg 19-21/Industrig 33	Malmö	Industri/Lager	7	T	0	0	1 803	0	0	1 803
102	Syret 13	Industrigatan 31-33	Malmö	Industri/Lager	8		0	0	1 585	0	0	1 585
103	Utgrunden 8	Sturkögatan 8-10	Malmö	Industri/Lager	25	T	0	0	10 084	0	0	10 084
104	Arlöv 17:4	Arlövsv 23/Västkustv	Burlöv	Industri/Lager	14	T	212	0	4 024	0	0	4 236
105	Arlöv 19:133	Hantverkaregatan 18	Burlöv	Kontor/Butik	11		1 662	0	0	0	0	1 662
106	Sunnanå 12:2	Staffanstorpsvägen	Burlöv	Projekt & Mark	12		0	0	0	0	0	0
107	Sunnanå 12:27	Starrvägen 100-102	Burlöv	Industri/Lager	74		0	0	14 525	0	0	14 525
108	Tågarp 16:19	Hammarvägen 3	Burlöv	Industri/Lager	11		0	0	4 316	0	0	4 316
109	Tågarp 16:42	Företagsv 30/Hammarv 2	Burlöv	Industri/Lager	31		558	0	8 653	0	0	9 211
110	Åkarp 1:69	Tegelvägen 4	Burlöv	Industri/Lager	0		0	0	5 277	0	0	5 277
111	Borgeby 15:14 mfl	Norra Västkustvägen	Lomma	Projekt & Mark	3		0	0	0	0	0	0
Norra Hamnen & Arlöv Totalt					641		20 858	3 178	120 931	0	0	144 967
Malmö Totalt					6 852		352 196	47 183	259 352	34 254	14 601	707 584



Lund

27 fastigheter

Idéernas stad

Lund är en stad som är full av kontraster där tusen års historia möter det allra senaste inom modern vetenskap. Bland kulterstenar och korsvirkeshus samsas en medeltida stadskärna med moderna byggnader och innovationsmiljöer. Lund har en stark tradition av forskning och entreprenörskap och detta tillsammans med universitetets 40 000 studenter gör staden intressant för företag att etablera sig i. Dessutom kan man knyta till sig duktiga medarbetare genom att erbjuda bra livskvalitet. I Lund är det enkelt att ta sig till jobbet, det finns fina omgivningar och det är lätt att ta sig ut i världen via Köpenhamns flygplats.

Två av världens främsta forskningsanläggningar för materialforskning förlägger sin verksamhet i den nya stadsdelen Brunns- hög i nordöstra Lund. Synkrotronljusanläggningen MAX IV invigdes under juni 2016 och European Spallation Source (ESS) beräknas vara klar och tas i bruk 2019. I anslutning till dessa växer en ny stadsdel fram där forskning och utveckling blandas med service och boende. Här kan det på sikt bli plats för upp emot 40 000 boende och sysselsatta.

Som ett led i stadsutvecklingen har kommunfullmäktige i Lund tagit beslut om byggandet av en spårväg mellan Lund C och Brunns- hög via Ideon. Planerad trafikstart blir hösten 2019.

I centrala Lund byggs en ny tingsrätt som beräknas stå klar i slutet av 2017. Tingsrätten kommer att ligga väster om central- stationen och blir granne med kommunhuset Kristallen och Wihlborgs nya fastighet Posthornet.

Wihlborgs störst i Lund

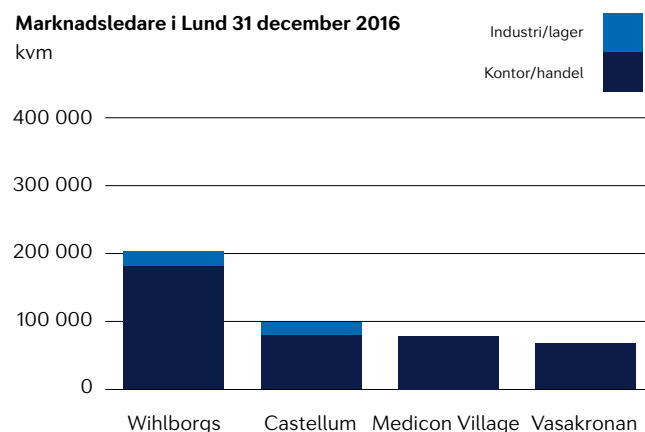
Wihlborgs är den största kommersiella fastighetsägaren i Lund med ca 204 000 m². Värdet för fastigheterna uppgår till 5 979 Mkr.

Den ekonomiska uthyrningsgraden i Lund var vid årsskiftet 93 procent. Industri/Lager är väl uthyrda med 96 procent medan Kontor/Butik är något lägre, 92 procent.

Andra större kommersiella fastighetsägare i Lund är exempelvis Castellum och Vasakronan samt Akademiska Hus som främst har utbildningslokaler.

Marknadsledare i Lund 31 december 2016

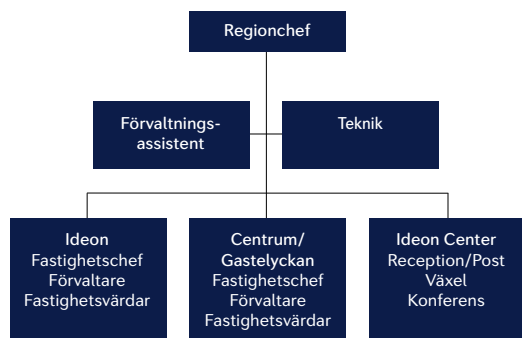
kvm



Samverkan

Det är viktigt för Wihlborgs som stor fastighetsägare att vara med i olika lokala organisationer och nätverk för att exempelvis kunna påverka stadsutvecklingen i Lund.

Wihlborgs är även medlem i intresseföreningar/företags- grupper, som innehåller allt från små till stora företag verk- samma i Lund.



Wihlborgs förvaltningsområden

I Lund har Wihlborgs koncentrerat sitt bestånd till två områden; Ideon och Centrum/Gastelyckan. I det senare området ingår även den nya stadsdelen Brunnshög i nordöstra Lund.

Varje förvaltningsområde leds av en fastighetschef som till sin hjälp har egen personal. Tillsammans ansvarar de för sina respektive områden och arbetar mot uppsatta mål, som tagits fram i samråd med regionchefen i respektive stad. Genom att arbeta lokalt och med egen personal som känner området, fastigheter och hyresgästerna är det lättare att fånga förväntningar och krav från kunderna.

Ideon

Sedan 2013 är Wihlborgs ensam fastighetsägare inom det ursprungliga Ideonområdet och äger 113 000 m² till ett värde av 3 325 Mkr.

När Sveriges första science park, Ideon, startade 1983 var syftet att ta tillvara kunskap inom Lunds universitet och skapa tillväxtföretag med lokal förankring och öka sysselsättningen i regionen. Under 2016 har Wihlborgs, Castellum och Vasakronan inlett ett samarbete under varumärket Ideon och Ideon Science Park. Samarbetet syftar till att lyfta hela området till en internationellt attraktiv plats och förbereda för de forsknings- och utvecklingsintensiva intressen som följer med nya inflyttningar.

Ett flertal nya och spännande företag har under 2016 flyttat in på Ideon. Bosch har till exempel startat en ny verksamhet där de utvecklar mjukvara till bland annat bilindustrin. Cirka 50 personer flyttade in på Alfa 2 i januari på 500 m² och sedan har verksamheten expanderat och Bosch hyr nu 1 600 m² totalt. Företaget Flatfrog, som bland annat gör tryckkänsliga bildskärmar, har också flyttat in på Alfa 2. Wihlborgs har renoverat och byggt om lokalen som är på cirka 1 000 m².

På Delta 5 har Wihlborgs tecknat hyresavtal på 600 m² med Volvo Cars som under 2016 öppnade ett forsknings- och utvecklingscenter på Ideon. Continental etablerar också verksamhet på Ideon och flyttar in på 800 m² i samma fastighet.

Centrum/Gastelyckan

Förvaltningsområdet Centrum/Gastelyckan disponerar över 92 000 m² med ett fastighetsvärde på 2 654 Mkr i stadsdelarna Centrum, Gastelyckan och Brunnshög.

I centrala Lund har efterfrågan på nya kontorslokaler länge varit stor. Därför har Wihlborgs startat byggandet av 11 000 m² nya kontorslokaler i Posthornet 1 på Sockerbruksområdet intill kommunhuset Kristallen. Här kommer bland annat Folketandvården Skåne att flytta in med en stor modern klinik på 4 800 m² när bygget är klart våren 2018.

Under 2016 har ett större ombyggnadsprojekt färdigställts i Bytarebacken 39 där man bytt ut samtliga 870 fönster i fastigheten.

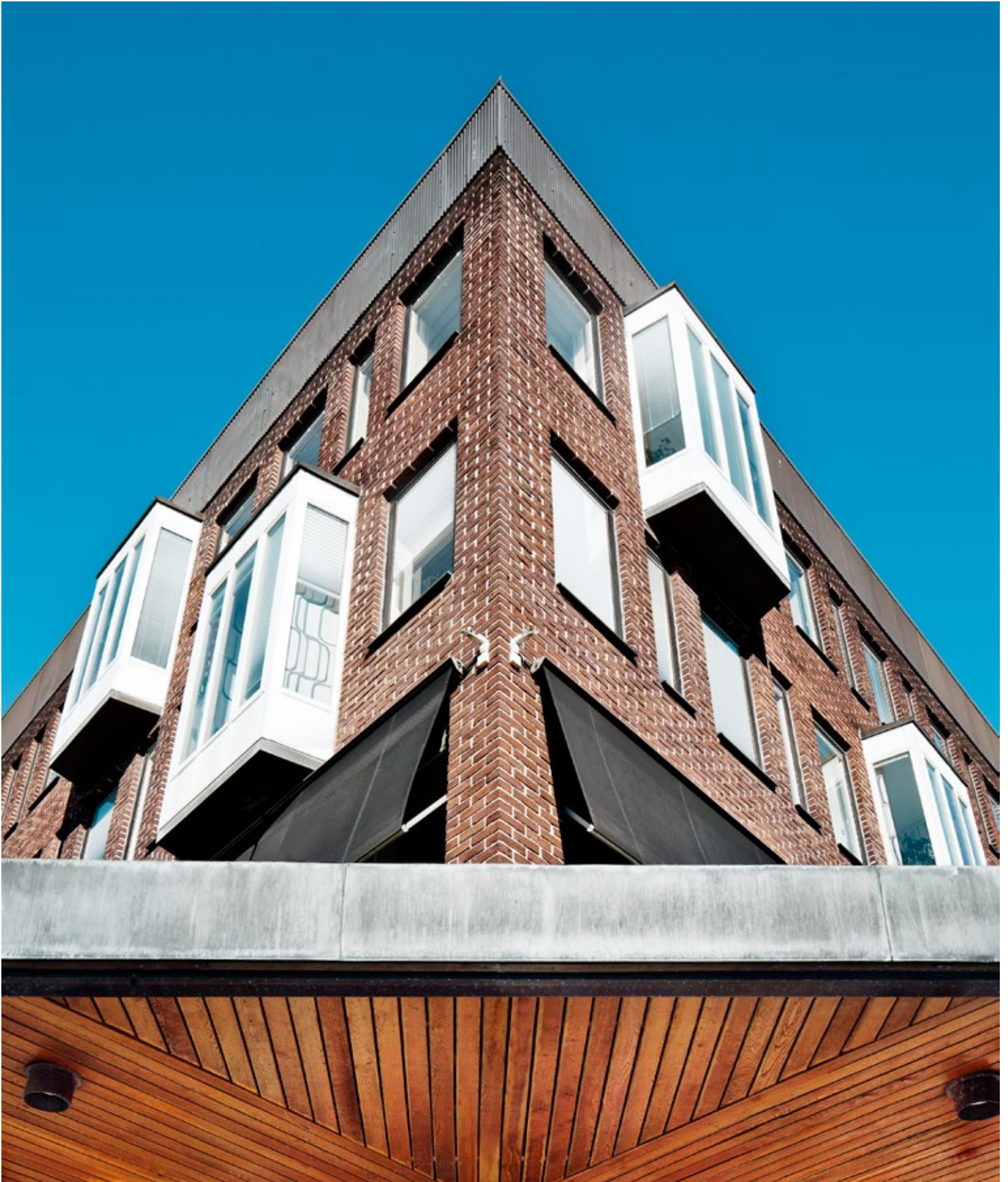
I sydöstra Lund ligger företagsområdet Gastelyckan som består av både industri-/lagerbyggnader och kontor. I fastigheten Diabasen 3 har två nya hyresgäster flyttat in under året; Anticimex på 700 m² och SweHatch på 1 600 m².

På Brunnshög har Wihlborgs tillsammans med Peab uppfört anläggningen MAX IV. Anläggningen invigdes i juni 2016, består av 50 000 m² BTA och ett 20-tal byggnader. Kontorsbyggnaden erhöll den högsta utmärkelsen Outstanding när den miljöklassades enligt BREEAM-SE. Anläggningen hyrs ut till Lunds universitet på ett tjugofemårigt avtal.

Fokus 2017

Under 2016 gjordes en kundnöjdhetsundersökning (Nöjd kund-index) bland Wihlborgs hyresgäster. De synpunkter som kom fram avser vi att arbeta med under 2017 och kommer exempelvis att fokusera mer på utemiljöerna.

Vår prioritet ligger alltid på att se till så våra hyresgäster trivs och vill stanna i våra fastigheter, samtidigt som vi letar nya kunder till våra vakanta lokaler.



Fastigheten Bytarebacken 39 ligger mitt emot Lunds centralstation. Här slutfördes en utvärdig renovering av tak, fasader och sockel samt fönsterbyte.

Lund



Nr	Fastighets-beteckning	Adress	Kommun	Typ av fastighet	Taxv. Mkr	Tomt-rätt	Kontor m²	Butiker m²	Industri/Lager, m²	Utbildn/Vård, m²	Övrigt m²	Totalt m²
1	Forskaren 3	Scheelevägen 24-26	Lund	Kontor/Butik	220		11 253	0	0	0	0	11 253
2	Studentkåren 2 (Alfa)	Scheelevägen 15 F-M	Lund	Kontor/Butik	63		9 433	1 183	290	0	22	10 928
3	Studentkåren 5	Scheelevägen 15 B-D	Lund	Kontor/Butik	0		8 150	0	0	0	0	8 150
4	Studentkåren 6	Scheelevägen 15 A	Lund	Kontor/Butik	33		4 692	0	15	0	0	4 707
5	Syret 1 (Delta - P-hus)	Molekylvägen 3	Lund	Kontor/Butik	14		0	0	0	0	0	0
6	Syret 3 (Gateway)	Scheelevägen 27	Lund	Kontor/Butik	390		9 123	0	257	0	8 217	17 582
7	Syret 4 (Delta 2)	Scheelevägen 25	Lund	Projekt & Mark	2		0	0	0	0	0	0
8	Syret 5 (Delta 3)	Scheelevägen 23	Lund	Kontor/Butik	37		5 459	0	452	0	0	5 995
9	Syret 6 (Delta 4)	Scheelevägen 21	Lund	Kontor/Butik	45		7 619	563	0	0	0	8 686
10	Syret 7 (Delta 5)	Scheelevägen 19	Lund	Kontor/Butik	40		5 875	0	275	0	0	6 150
11	Syret 8 (Gamma)	Sölvegatan 41	Lund	Kontor/Butik	43		9 568	0	381	0	0	9 879
12	Syret 9 (Delta 6)	Sölvegatan 43	Lund	Kontor/Butik	20		3 407	0	41	0	0	3 448
13	Vätet 1	Scheelevägen 17	Lund	Kontor/Butik	151		23 118	710	1 163	1 016	5	26 003
14	Vätet 3 (Minideon)	Ole Römers väg 5	Lund	Kontor/Butik	0		0	0	0	335	0	335
15	Armaturen 4	Trollebergsv/Gasverksg 1-9	Lund	Kontor/Butik	77		6 585	0	50	0	208	6 843
16	Bytarebacken 39	Bang/Clemenstorget 5	Lund	Kontor/Butik	191		4 156	7 154	1 057	3 078	167	15 612
17	Diabasen 1	Skiffervägen 26	Lund	Industri/Lager	14		661	0	2 245	0	0	2 906
18	Diabasen 3	Skiffervägen 30-86	Lund	Kontor/Butik	39		2 250	0	5 870	0	0	8 217
19	Flintan 3 (Lund)	Skiffervägen 24	Lund	Industri/Lager	26		0	0	5 979	0	0	5 979
20	Landsdomaren 6	Baravägen 1	Lund	Kontor/Butik	0		0	0	0	27 495	0	27 495
21	Landstinget 2	Byggmästaregatan 4	Lund	Kontor/Butik	62		3 215	0	0	0	4	3 219
22	Länsmannen 1	Åldermansg/Måsvägen 23	Lund	Industri/Lager	32		220	0	7 740	0	0	7 960
23	Måsen 17	Starv/ Grisslevägen 1- 19	Lund	Kontor/Butik	46		3 829	0	452	0	0	4 281
24	Posthornet 1	Fabriksgatan 1	Lund	Projekt & Mark	0		0	0	0	0	0	0
25	Skiffern 2	Skifferv / Porfyrvägen 7	Lund	Industri/Lager	10		0	0	2 910	0	0	2 910
26	Spettet 11	Byggmästaregatan 5	Lund	Kontor/Butik	21		1 527	0	0	0	0	1 527
27	Töebacken 7	Bondev/Fjelliev/Åldermansg	Lund	Kontor/Butik	42		2 845	1 482	448	0	0	4 775
Lund Totalt					1 618		122 985	11 092	29 625	31 924	8 623	204 249



Helsingborg

98 fastigheter

Helsingborg växer snabbt

Helsingborg är en stad som driver utvecklingen framåt genom digitalisering, nytänkande och innovationer. För detta tilldelades Helsingborg utmärkelsen "Årets tillväxtkommun 2016".

Företagsklimatet rankas alltid högt i olika utvärderingar. Här finns en bra blandning av små och stora företag och stadens läge har gjort att flera åkeriföretag och distributionscentraler valt att etablera sig här.

Helsingborg är även en av de snabbast växande städerna i Sverige med uppemot 2 000 påbörjade nya bostäder under 2016 och antalet nystartade företag ligger högre än genomsnittet för landet. Ett flertal stora nybyggnationer har startat eller ska starta inom de närmaste åren.

H+ är det största stadsförnyelseprojektet i Helsingborg och innebär att det gamla hamn- och industriområdet ska ge plats åt och knyta samman nya och befintliga stadsdelar. Totalt handlar det om cirka en miljon kvadratmeter. Projektet beräknas vara klart 2035. Första etappen är stadsdelen Oceanhamnen, som är en del av H+, och som kommer att innehålla 340 bostäder och 32 000 m² kontor. Byggnadsarbetena i området beräknas påbörjas tidigast våren 2018.

Ett annat större projekt som påbörjats under 2016 är Ångfärjan intill hamnområdet. Här byggs ett nytt hotell och kongresscenter och 130 nya bostäder.

Hösten 2017 färdigställs kv Scala vid tingsrätten i centrala Helsingborg. Projektet består av 78 lägenheter och 4 000 m² kontor.

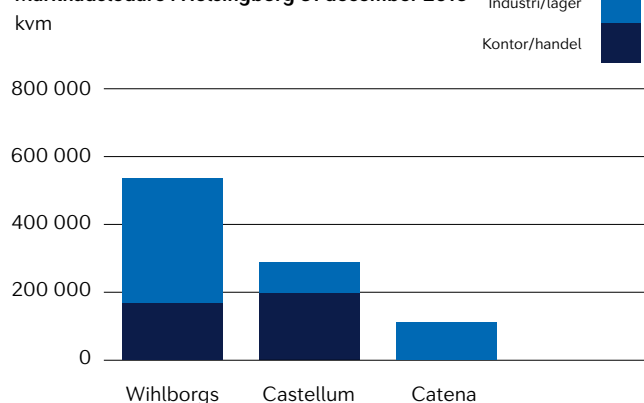
Gamla Söderpunkten genomgår en komplett förvandling och det före detta köpcentret får ett nytt liv. Här skapas ett nytt stadsdelscentrum med ett 80-tal lägenheter, biopalats, shopping och kontor. Öppning beräknas ske våren 2018.

Wihlborgs störst i Helsingborg

Wihlborgs är den största kommersiella fastighetsägaren i Helsingborg med ca 534 000 m². Fastighetsvärdet för Wihlborgs bestånd i Helsingborg uppgår till 6 890 Mkr. Den ekonomiska uthyrningsgraden var vid årsskiftet 89 procent. Kontor/Butik är uthyrda med 92 procent medan Industri/Lager är 87 procent.

Andra kommersiella fastighetsägare i Helsingborg är exempelvis Castellum, Catena och Alecta.

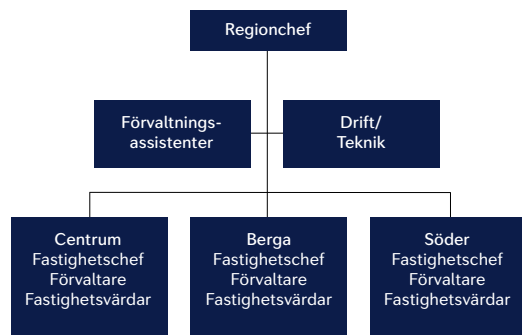
Marknadsledare i Helsingborg 31 december 2016



Samverkan

Som den största fastighetsägaren i Helsingborg är det viktigt för oss att medverka i olika organisationer och nätverk. Ett flertal av våra medarbetare är engagerade i externa styrelser och olika fora och driver därmed viktiga frågor som rör stadsutvecklingen, t ex i Citysamverkan. Citysamverkan är ett trepartssamarbete mellan Helsingborgs Stad, fastighetsägarna och Cityföreningen.

Wihlborgs är även medlem i flera lokala intresseföreningar/företagsgrupper, som innehåller allt från små till stora företag.



Wihlborgs förvaltningsområden

I Helsingborg har Wihlborgs koncentrerat sitt bestånd till tre områden; Centrum, Berga och Söder.

Varje förvaltningsområde leds av en fastighetschef som till sin hjälp har egen personal. Tillsammans ansvarar de för sina respektive områden och arbetar mot uppsatta mål, som tagits fram i samråd med regionchefen. Genom att arbeta lokalt och med egen personal som känner området, husen och hyresgästerna är det lättare att fånga kundernas förväntningar och krav.

Centrum

I Helsingborgs Centrum äger och förvaltar Wihlborgs 106 000 m² till ett fastighetsvärde om 3 391 Mkr.

Under 2016 har inga fastigheter förvärvats inom området, däremot har två blandfastigheter med större bostadsinslag, Belgien Norra 19 och Vikingen 10, sålts till lokala aktörer.

Under året färdigställdes Wihlborgs om- och tillbyggnad av Knutpunkten, Terminalen 1. Samtliga ytor har hyrts ut, totalt 9 000 m² varav 7 700 m² tillbyggnad. Nya större hyresgäster är Avensia, Helsingborgs Stad, Rikshem, Sweco och Tyréns. Dessutom har Wihlborgs flyttat sitt Helsingborgskontor från Berga till Knutpunkten.

Under hösten 2016 flyttade Helsingborgs Stadsarkiv in på 3 000 m² i Posten 1.

Avtal tecknades med Region Skåne som öppnar en ny hjärtmottagning i Helsingborg och flyttar in på 800 m² i Najaden 14 i början av 2017.

I slutet av 2016 fick Wihlborgs i uppdrag av Domstolsverket att bygga ut Helsingborgs tingsrätts lokaler med 4 000 m² och parallellt även göra en ombyggnad av 5 000 m² i de befintliga lokalerna. Tingsrättens nuvarande lokaler finns i fastigheten Polisen 4 på Carl Krooks gata i centrala Helsingborg och tillbyggnaden uppförs i direkt anslutning till den befintliga byggnaden. Arbetena beräknas vara klara våren 2019.

Wihlborgs har tilldelats en markanvisning på 14 000 m² BTA i den första etappen av Oceanhamnen och kommer att bygga en kontorsfastighet på platsen. Under 2017 påbörjas projekteringen av fastigheten.

Berga

I norra delen av Helsingborg, närmare bestämt på Berga, äger och förvaltar Wihlborgs 211 000 m² med ett sammanlagt fastighetsvärde på 2 126 Mkr. Fastigheterna består mestadels av företagslokaler för lätt industri/service och kontor, som ligger på ett utmärkt kommunikationsläge intill E4/E6 och E20. Inom fastighetsbeståndet finns ett antal större projektmöjligheter.

Under 2016 har en fastighet förvärvats, Cyllindern 2 på Långeberga, en industri-/lagerfastighet på 2 200 m². Inga fastigheter har sålts.

Den största förhyrningen som gjorts inom förvaltningsområdet är till Stena Stål. De hyr ca 4 600 m² i fastigheten Bunkagården Västra 8.

Två större till-/ombyggnadsprojekt har utförts under året. På Musköten 20 gjordes en tillbyggnad på 500 m² för Prenad och på Bunkagården Västra 8 utfördes ombyggnad/anpassning till Postnord på 6 000 m².

På taket till fastigheten Rubinen 1 har under året anlagts en solcellsanläggning på 1 000 m². Här kommer att produceras upp till 149 000 kWh per år som framförallt kommer att användas till fastighetens befintliga kylanläggning om ca 2 000 m².

Söder

Bebyggelsen på Söder är blandad med industri, lager, kontor samt handelsfastigheter. Wihlborgs är representerade inom tre delområden på Söder; Hamn-City, Gåsebäck och Planteringen. Wihlborgs äger och förvaltar 217 000 m² på Söder med ett fastighetsvärde på 1 372 Mkr. Beståndet består framför allt av logistik- och kontorsfastigheter samt en mindre del handel.

Under 2016 har en fastighet förvärvats inom området, Plåtförädlingen 17, en industri/lagerfastighet på 1 500 m². En projektfastighet, Påfågeln 9, har sålts.

2016 har medfört både stora och intressanta uthyrningar. För att nämna några så har Bolist etablerat ett centrallager för Sverige på drygt 13 000 m². Nowaste stärker sin närvaro i Hamn-City med utökning av sina logistiklokaler och hyr idag totalt cirka 17 000 m². På Söder har MM, Mycket mer för pengarna, öppnat en ny butik i Ö&B:s tidigare lokal. Helsingborg City Handel öppnar en stor livsmedelsbutik med internationell profil under våren 2017.

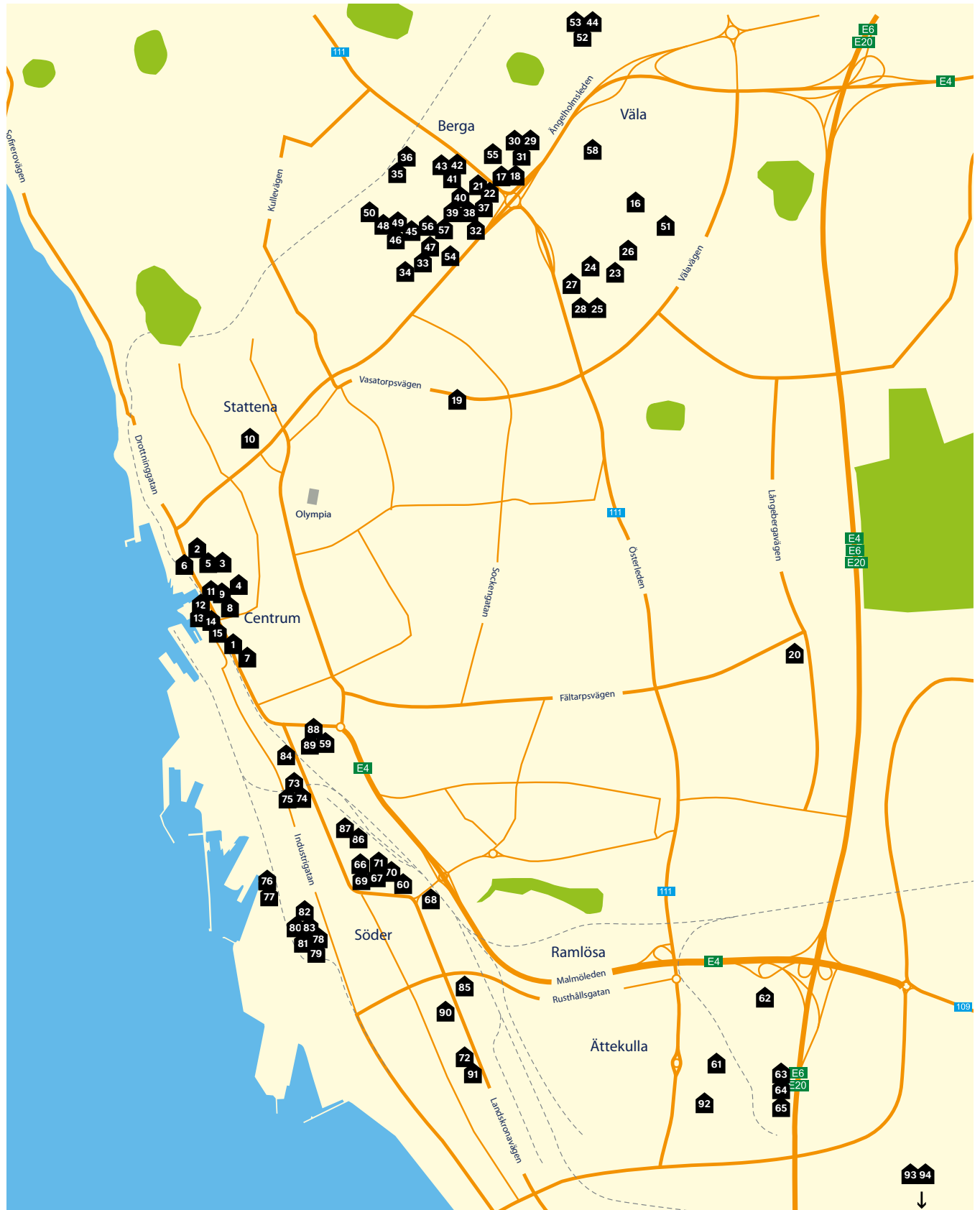
Fokus 2017

Det finns en bra efterfrågan på lokaler i Helsingborg och vi arbetar gemensamt för att sänka vakansen i våra fastigheter.

Projekt Knutpunkten etapp 2 med nya kontorsytor, nytt restaurangtorg och en ny fasad mot Sundstorget, påbörjas under slutet av 2017 eller början av 2018.

Arbetet med projekt Oceanhamnen fortsätter. Wihlborgs andel i etappen är att utveckla 14 000 m² kontor.

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	Kullen Västra 19	Kullagatan 30	Helsingborg	Kontor/Butik	22		1 078	401	0	0	372	1 851
3	Kärnan Norra 21	Stortorget 17/N Storgatan 6	Helsingborg	Kontor/Butik	28		2 309	303	159	0	0	2 771
4	Kärnan Södra 9	S Storg,Himmelriksgränd 1-3	Helsingborg	Kontor/Butik	0		382	1 002	8	1 336	3 543	6 271
5	Magnus Stenbock 7	Strömgränd 3/N Storgatan 7	Helsingborg	Kontor/Butik	7		403	200	0	0	0	603
6	Najaden 14	Drottningg 7,11/Sundst 2-6	Helsingborg	Kontor/Butik	143		8 657	1 552	602	2 775	42	13 628
7	Polisen 4	Carl Krooks gatan 24	Helsingborg	Kontor/Butik	113		12 033	0	16	1 457	0	13 506
8	Ruuth 23	Brukskatan 29	Helsingborg	Kontor/Butik	0		1 145	313	0	2 740	0	4 198
9	Ruuth 35	Brukskatan 25/Prästgatan 10	Helsingborg	Kontor/Butik	0		457	589	136	1 273	0	2 455
10	Stattena 7	StattenaC/NellyKrooksg	Helsingborg	Kontor/Butik	75		903	5 754	0	124	2 766	9 547
11	Svea 7	Järnvägsg 7-11/S Strandg 2-6	Helsingborg	Kontor/Butik	99		5 014	2 009	62	0	313	7 398
12	Terminalen 1	Järnvägsg/Kungst/Terminalg	Helsingborg	Kontor/Butik	0	T	15 411	7 436	226	705	1 391	25 169
13	Terminalen 3	Järnvägsgatan 14	Helsingborg	Kontor/Butik	50	T	3 044	151	0	790	0	3 985
14	Terminalen 4	Järnvägsgatan 18	Helsingborg	Kontor/Butik	46	T	3 348	0	0	0	25	3 373
15	Terminalen 5	Järnvägsgatan 22-24	Helsingborg	Kontor/Butik	69	T	5 591	142	0	0	0	5 733
Centrum Totalt					715		65 606	19 852	1 209	11 200	8 529	106 396

Berga

16	Ametisten 5	Porfyrgatan 1	Helsingborg	Industri/Lager	41		0	0	7 669	0	0	7 669
17	Armborstet 4	Lilla Garnisonsgatan 31	Helsingborg	Industri/Lager	12		899	1 970	0	0	0	2 869
18	Armborstet 6	Lilla Garnisonsgatan 41	Helsingborg	Industri/Lager	14		421	3 798	0	0	0	4 219
19	Barrikaden 3	Fyrverkaregatan	Helsingborg	Projekt & Mark	0		0	0	0	0	0	0
20	Cylindern 2	Fältarpsvägen 396	Helsingborg	Industri/Lager	14		0	0	2 173	0	0	2 173
21	Floretten 3	Garnisonsgatan 25A-C	Helsingborg	Kontor/Butik	36		5 218	44	444	0	0	5 706
22	Floretten 4	Garnisonsgatan 23	Helsingborg	Kontor/Butik	61		4 649	138	0	0	0	4 787
23	Grusbacken 1	Mogatan 12	Helsingborg	Industri/Lager	11		0	0	1 278	0	0	1 278
24	Grusgropen 3	Grustagsgatan 22	Helsingborg	Industri/Lager	26		531	0	4 200	0	0	4 731
25	Grushögen 2	Makadamgatan 1	Helsingborg	Industri/Lager	12		0	0	3 057	0	0	3 057
26	Grusplanen 2	Blockgatan 8	Helsingborg	Industri/Lager	15		405	0	2 934	0	0	3 339
27	Grustaget 1	Grustagsgatan 35-37	Helsingborg	Kontor/Butik	20		4 008	0	0	0	0	4 008
28	Grustaget 2	Grustagsgatan 11-15	Helsingborg	Industri/Lager	19		1 316	0	2 308	0	0	3 624
29	Hakebössan 1	Karbingatan 28-32	Helsingborg	Industri/Lager	22		997	0	3 886	0	0	4 883
30	Hakebössan 2	Karbingatan 10-20	Helsingborg	Industri/Lager	43		823	366	7 609	576	0	9 374
31	Hakebössan 3	Karbingatan 22, 26	Helsingborg	Industri/Lager	24		1 123	0	4 202	0	0	5 325
32	Hillebarden 1	Garnisonsgatan 16, 18 A-B	Helsingborg	Industri/Lager	39		2 014	2 732	4 294	0	0	9 040
33	Huggjärnet 12	Garnisonsg 7A/Kastellg 8	Helsingborg	Kontor/Butik	30		4 242	420	820	0	0	5 482
34	Huggjärnet 13	Kastellgatan 2	Helsingborg	Industri/Lager	16		0	600	3 842	0	0	4 442
35	Kniven 2	Mörsaregatan 17	Helsingborg	Industri/Lager	4		0	0	3 515	0	0	3 515
36	Kniven 3	Mörsaregatan 19	Helsingborg	Industri/Lager	19		200	0	4 591	0	0	4 791
37	Kroksabeln 11	Muskötg 17-27/Garnisonsg 17	Helsingborg	Industri/Lager	29		729	864	6 339	0	0	7 932
38	Kroksabeln 12	Garnisonsgatan 19	Helsingborg	Industri/Lager	74		3 240	2 932	8 886	0	0	15 058
39	Kroksabeln 19	Florettgatan 14	Helsingborg	Industri/Lager	22		835	192	6 913	0	0	7 940
40	Kroksabeln 20	Florettgatan 16	Helsingborg	Kontor/Butik	27		972	2 463	842	0	0	4 277
41	Lansen 1	Florettgatan 15-29B-C	Helsingborg	Industri/Lager	106		9 729	0	13 441	0	0	23 170
42	Lansen 2	Florettgatan 31-39	Helsingborg	Industri/Lager	23		1 818	0	3 855	0	30	5 703
43	Lansen 3	Florettgatan 29 A	Helsingborg	Kontor/Butik	6		0	0	1 340	0	0	1 340
44	Lövsbogen 3	Ekvåndan	Helsingborg	Projekt & Mark	0		0	0	0	0	0	0
45	Musköten 9	Muskötgatan 4	Helsingborg	Kontor/Butik	15		864	3 456	828	0	0	5 148
46	Musköten 13	Muskötgatan 8 B	Helsingborg	Kontor/Butik	14		2 308	0	0	0	0	2 308
47	Musköten 17	Kastellgatan 5	Helsingborg	Industri/Lager	17		0	0	5 187	0	0	5 187
48	Musköten 20	Muskötgatan 6-8	Helsingborg	Industri/Lager	13		0	0	2 380	0	0	2 380
49	Mörsaren Västra 5	Muskötgatan 5	Helsingborg	Industri/Lager	7		1 701	0	0	0	0	1 701
50	Mörsaren Västra 13	Florettgatan 4	Helsingborg	Industri/Lager	16		404	0	3 566	0	0	3 970
51	Rubinen 1	Basaltgatan 9	Helsingborg	Industri/Lager	51		112	0	11 063	0	0	11 175
52	Snårskogen 4	Ekvåndan 5	Helsingborg	Industri/Lager	11		0	0	3 015	0	0	3 015
53	Snårskogen 5	Ekvåndan	Helsingborg	Projekt & Mark	4		0	0	0	0	0	0
54	Spjutet 1	Garnisonsgatan 12	Helsingborg	Industri/Lager	13		168	1 328	1 512	0	0	3 008
55	Visiret 5	Garnisonsgatan 47A	Helsingborg	Industri/Lager	10		0	0	1 800	0	0	1 800
56	Värjan 12	Muskötgatan 12	Helsingborg	Kontor/Butik	13		1 871	0	0	0	0	1 871
57	Värjan 13	Muskötgatan 10	Helsingborg	Industri/Lager	22		0	0	5 145	0	0	5 145
58	Zirkonen 2	Andesitgatan 16	Helsingborg	Industri/Lager	23		0	4 628	0	0	0	4 628
Berga Totalt					994		51 597	25 931	132 934	576	30	211 068

Söder

59	Afrika 18	Verkstadsg 13/Rågångsg 7	Helsingborg	Industri/Lager	9	1 434	0	0	0	0	1 434
60	Brottaren 15	Kapplöpningsgatan 14, 16	Helsingborg	Industri/Lager	19	3 246	100	1 005	0	0	4 351
61	Bunkagården Västra 8	Bunkalundsvägen 5	Helsingborg	Industri/Lager	35	30	0	10 341	0	0	10 371
62	Bunkalund Östra 8	Bunkagårdsgatan 13	Helsingborg	Industri/Lager	20	0	0	6 300	0	0	6 300
63	Flintyxan 1	Stenbrovägen 40-42	Helsingborg	Industri/Lager	11	0	0	3 115	0	0	3 115
64	Flintyxan 3	Stenbrovägen 36-38	Helsingborg	Industri/Lager	11	0	0	3 118	0	0	3 118
65	Flintyxan 5	Stenbrovägen 32-34	Helsingborg	Industri/Lager	18	436	0	4 086	0	0	4 522
66	Gymnasten 4	Planteringsvägen 11	Helsingborg	Kontor/Butik	28	65	2 720	3 040	0	60	5 885
67	Gymnasten 9	Kapplöpningsgatan 6	Helsingborg	Industri/Lager	39	2 248	0	15 253	0	0	17 501
68	Hästhagen 7	La Cours g/Landskronav	Helsingborg	Kontor/Butik	62	7 297	1 289	962	1 297	320	11 165
69	Manövern 3	Hästhagsvägen 1	Helsingborg	Kontor/Butik	21	360	3 857	762	0	0	4 979
70	Olympiaden 7	Kapplöpningsgatan 5	Helsingborg	Industri/Lager	8	812	0	930	0	0	1 742
71	Olympiaden 8	Kapplöpningsgatan 3	Helsingborg	Industri/Lager	18	1 190	0	5 910	0	0	7 100
72	Orkanen 5	Landskronavägen 18	Helsingborg	Industri/Lager	7	498	0	2 464	0	0	2 962
73	Persien 1	V Sandg 10-12/Cindersg 11	Helsingborg	Industri/Lager	7	104	0	3 235	0	515	3 854
74	Persien 14	Cindersgatan 13-15	Helsingborg	Industri/Lager	9	44	0	2 236	1 622	0	3 902
75	Persien 15	Cindersgatan 17-19	Helsingborg	Industri/Lager	0	0	0	0	4 026	0	4 026
76	Planteringen 1:8	V Tallgatan 32	Helsingborg	Industri/Lager	5	540	0	1 317	0	0	1 857
77	Planteringen 1:9	V Tallgatan 32	Helsingborg	Industri/Lager	16	979	0	5 217	0	0	6 196
78	Plåtförädlingen 7	Strandbadsvägen 11	Helsingborg	Industri/Lager	4	55	0	1 155	0	0	1 210
79	Plåtförädlingen 8	Strandbadsvägen 13	Helsingborg	Industri/Lager	43	2 457	0	9 365	0	0	11 822
80	Plåtförädlingen 11	Strandbadsvägen 19-21	Helsingborg	Industri/Lager	72	3 035	0	18 022	0	0	21 057
81	Plåtförädlingen 13	Strandbadsvägen 15-17	Helsingborg	Industri/Lager	67	1 674	0	15 193	0	0	16 867
82	Plåtförädlingen 15	Strandbadsvägen 7	Helsingborg	Industri/Lager	17	0	0	2 496	0	0	2 496
83	Plåtförädlingen 18	Strandbadsvägen 9	Helsingborg	Industri/Lager	5	170	0	2 338	0	0	2 508
84	Posten 1	Västra Sandgatan 7	Helsingborg	Kontor/Butik	0	3 051	0	2 972	0	0	6 023
85	Rausgård 21	Landskronavägen 9	Helsingborg	Industri/Lager	43	4 312	0	6 062	0	0	10 374
86	Sadelplatsen 10	Fäktmästaregatan 5	Helsingborg	Industri/Lager	7	485	0	2 725	0	0	3 210
87	Sadelplatsen 13	Planteringsv/Fäktmästareg	Helsingborg	Industri/Lager	42	652	5 680	13 091	0	520	19 943
88	Spanien 5	Gåsebacksv 6/Motorg 1	Helsingborg	Projekt & Mark	0	0	0	0	0	0	0
89	Spanien 11	Kvarnstensg/Motorg 5-7	Helsingborg	Industri/Lager	28	2 131	508	2 910	0	0	5 549
90	Stormen 13	Landskronavägen 2-12	Helsingborg	Industri/Lager	16	0	0	4 303	0	0	4 303
91	Tyfonen 1	Landskronavägen 20	Helsingborg	Industri/Lager	16	370	0	3 365	0	700	4 435
92	Ättehögen Mellersta 6	Torbornavägen 22	Helsingborg	Industri/Lager	11	717	0	1 888	0	0	2 605
93	Bilrutan 5	Kamgatan	Landskrona	Projekt & Mark	3	0	0	0	0	0	0
94	Pedalen 16 mfl	Rattgatan	Landskrona	Projekt & Mark	1	0	0	0	0	0	0
Söder Totalt					718	38 392	14 154	155 176	6 945	2 115	216 782
Helsingborg Totalt					2 427	155 595	59 937	289 319	18 721	10 674	534 246



Köpenhamn

37 fastigheter

Västra Storköpenhamn

Kommunerna där Wihlborgs finns representerade anses som lättillgängliga och bra att samarbeta med. Här finns en väl fungerande trafiklogistik.

Byggandet pågår av en snabbspårväg, en så kallad "letbane", på Ring 3 från Lyngby i norr till Ishøj i söder. Denna kommer att bindas samman med den nuvarande tunnelbanan, S-toget, och medför ytterligare utökning av kollektivtrafiken. Som en följd av detta förväntas tillväxten i kommunerna runt Ring 3 att öka.

En ljusning för dansk ekonomi

Efter många år med en relativt svag utveckling av den danska ekonomin, ser det nu ut som om BNP-tillväxten stabiliserar sig på en årlig nivå över 1 procent. Under 2017 förväntas en tillväxt på 1,5 procent.

Bostadsbyggandet, som också är en indikator på tillväxten, utvecklas positivt, primärt i de större städerna.

Räntan är historiskt låg och 2016 har medfört den största transaktionsvolymen av fastigheter på många år i Danmark.

Wihlborgs växer i Danmark

Wihlborgs etablerades i Köpenhamn redan 1996 och har under 20 år växt sakta men säkert, för att under senare år koncentrera sin verksamhet till västra Storköpenhamn.

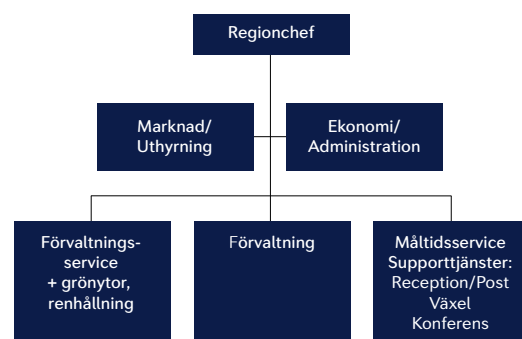
Under 2016 har Wihlborgs förvärvat fastigheter på 120 000 m² och äger och förvaltar nu totalt 403 000 m² med ett fastighetsvärde på 4 047 Mkr i Storköpenhamn. I och med detta har Wihlborgs stärkt sin position och nått en kritisk massa som innebär att vi står starkare i Danmark.

Wihlborgs ambition är att växa ytterligare under de kommande åren och vi står väl rustade för ytterligare expansion på den danska marknaden.

Från kapitalförvaltning till service

Den danska fastighetsmarknaden präglas av överkapacitet, dels som resultat av en period med finansiellt stillestånd och dels för att hyresgästerna ändrat sitt dagliga arbetssätt. Idag arbetar företagen mer flexibelt och på mindre utrymmen. Hyresgästerna förväntar sig mer av sin hyresvärd i form av flexibilitet och service. Wihlborgs arbetar aktivt efter dessa premisser och anpassar både lokaler och organisation för att kunna lösa behoven från nuvarande/framtida kunder och erbjuda det bästa på marknaden.

Skilnader på den danska och svenska marknaden innebär för Wihlborgs del att den danska organisationen ser något annorlunda ut jämfört med den svenska.



Koncentration av verksamheten

I Danmark har Wihlborgs koncentrerat sitt fastighetsbestånd, närmare bestämt 90 procent, till ett antal utvalda delområden i västra Storköpenhamn; Herlev, Ballerup, Høje Taastrup, Glostrup och Brøndby. Generellt sett är det lätt att ta sig till de olika områdena som ligger intill stora trafikleder och har bra kollektivtrafik med både buss och tåg.

De fem kommunerna finns med bland topp tio på den danska rangordningen över kommuner med den största ökningen av antal arbetsplatser. Hit har även Danmarks nationella IT-, kunskaps- och innovationsföretag samlat sin verksamhet.

Wihlborgs bestånd i Danmark består av kontors- och lagerfastigheter och här finns även projektmöjligheter.

I den danska verksamheten finns cirka 300 kunder. Några av de största hyresgästerna är Danske Bank, Den Danske Stat, PostNord, Sony, Pfizer, Novo Nordisk, HP, T-Systems, Nixdorf och Schneider Electric.

Fokus framöver

En stark investeringsmarknad, en ökad specialisering och ekonomisk tillväxt i Danmark under de kommande åren, ger Wihlborgs stora möjligheter att stärka sin marknadsposition och bli ett självklart val för kunderna.

Under 2017 förväntar vi oss att växa ytterligare och påbörja ett antal ny-/ombyggnadsprojekt i samråd med befintliga eller blivande kunder.



Schneider Electric är en av Wihlborgs större hyresgäster i Danmark. Företaget hyr ca 15 000 m² i fastigheten Lautrupvang 1 i Ballerup som totalrenoverades före inflyttning.

Köpenhamn



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			11 027	0	0	0	0	11 027
2	Borupvang 5	Borupvang 5	Ballerup	Kontor/Butik			8 877	0	0	0	1 396	10 273
3	Industriparken 29	Industriparken 29	Ballerup	Kontor/Butik			3 118	0	0	0	0	3 118
4	Lautrupvang 1 A+B	Lautrupvang 1 A-B	Ballerup	Kontor/Butik			11 619	0	2 939	0	0	14 558
5	Lautrupvang 3	Lautrupvang 3	Ballerup	Kontor/Butik			10 080	0	0	0	3 360	13 440
6	Lautrupvang 8	Lautrupvang 8	Ballerup	Kontor/Butik			7 677	0	0	0	2 096	9 773
7	Lautrupvang 12	Lautrupvang 12	Ballerup	Kontor/Butik			8 135	0	0	0	1 261	9 396
8	Literbuen 6-10	Literbuen 6-10	Ballerup	Kontor/Butik			860	0	10 394	0	386	11 640
9	Literbuen 16-18	Literbuen 16	Ballerup	Kontor/Butik			4 696	0	3 637	0	0	8 333
10	Mileparken 22	Mileparken 22	Ballerup	Kontor/Butik			0	0	11 646	0	0	11 646
11	Abildager 8-14	Abildager 8-14	Brøndby	Industri/Lager			0	0	14 512	0	0	14 512
12	Abildager 16	Abildager 16	Brøndby	Projekt & Mark			1 653	0	7 476	0	207	9 336
13	H.J. Holst vej 3-5	H.J. Holst vej 3-5	Brøndby	Kontor/Butik			7 263	0	0	0	844	8 107
14	Midtager 35	Midtager 35	Brøndby	Kontor/Butik			0	0	7 963	0	0	7 963
15	Park Allé 363	Park Allé 363	Brøndby	Industri/Lager			0	0	3 900	0	0	3 900
16	Lejrvej 1	Lejrvej 1	Furesø	Industri/Lager			1 402	0	0	0	0	1 402
17	Sandtoften 9	Sandtoften 9	Gentofte	Kontor/Butik			4 970	0	0	0	0	4 970
18	Ejby Industrivej 41	Ejby Industrivej 41	Glostrup	Kontor/Butik			25 480	0	0	0	23 695	49 175
19	Ellekær 2-4	Ellekær 2-4	Herlev	Kontor/Butik			4 828	0	0	0	0	4 828
20	Ellekær 6	Ellekær 6	Herlev	Kontor/Butik			4 763	0	1 071	0	0	5 834
21	Ellekær 9	Ellekær 9	Herlev	Kontor/Butik			6 460	0	689	0	0	7 149
22	Hørkær 14 & 26	Hørkær 14 & 26	Herlev	Kontor/Butik			4 309	0	0	0	1 070	5 379
23	Hørkær 16-28	Hørkær 16-28	Herlev	Kontor/Butik			24 194	0	2 189	2 781	5 196	34 360
24	Marielundvej 28-30	Marielundvej 28-30	Herlev	Kontor/Butik			2 372	0	7 298	0	0	9 670
25	Marielundvej 29	Marielundvej 29	Herlev	Industri/Lager			1 720	0	2 014	0	708	4 442
26	Smedeholm 10	Smedeholm 10	Herlev	Kontor/Butik			2 990	0	0	0	216	3 206
27	Stationsalleen 40-46	Stationsalléen 40-46	Herlev	Kontor/Butik			3 664	914	0	0	801	5 379
28	Vasekær 9	Vasekær 9	Herlev	Projekt & Mark			0	0	0	0	0	0
29	Girostrøget 1	Girostrøget 1	H Taastrup	Kontor/Butik			46 296	0	0	0	15 153	61 449
30	Helgeshøj Alle	Helgeshøj Alle 9-15 & 49-55	H Taastrup	Kontor/Butik			13 347	0	0	0	0	13 347
31	Høje Taastrup Blvd	Høje Taastrup Blvd 33-39	H Taastrup	Kontor/Butik			3 955	703	0	807	1 077	6 542
32	Høje Taastrup Blvd	Høje Taastrup Blvd 52-58	H Taastrup	Kontor/Butik			2 636	926	0	0	720	4 282
33	Engvej 139	Engvej 139	København	Kontor/Butik			0	0	0	2 660	0	2 660
34	Glentevej 61-65	Glentevej 61-65	København	Kontor/Butik			2 815	0	470	6 650	0	9 935
35	Glentevej 67-69	Glentevej 67-69	København	Kontor/Butik			8 490	0	0	0	0	8 490
36	Lersø Park Alle	Lersø Park Alle 103-105	København	Kontor/Butik			9 859	0	0	0	0	9 859
37	Lyngbyvej 20	Lyngbyvej 20	København	Kontor/Butik			2 708	0	0	0	572	3 280
København Totalt					0		252 263	2 543	76 198	12 898	58 758	402 660



Wihlborgs affärsmodell bygger på tillväxt och vilar på två ben: fastighetsförvaltning och projektutveckling. Därmed är det viktigt att kontinuerligt starta nya projekt, både i form av nybyggnation och för utveckling och förädling av befintliga fastigheter.

Under 2016 investerades 989 Mkr i om-, till- och nybyggnationer. Beslutade investeringar i pågående projekt uppgår till 1 487 Mkr, varav 386 Mkr var investerade vid årsskiftet.

Inom Wihlborgs fastighetsbestånd finns möjlighet att bygga om och till befintliga fastigheter för att tillgodose behoven hos olika typer av verksamheter. Dessutom finns möjlighet att bygga nytt, både på obebyggd tomtmark och på redan bebyggda fastigheter. Wihlborgs arbetar också kontinuerligt med utveckling av nya detalplaner för att kunna förändra markanvändningen och tillgodose marknadens behov.

Vid alla ny- och ombyggnadsprojekt är miljöaspekterna viktiga och Wihlborgs har en hög ambitionsnivå när det gäller miljöcertifieringar. Vid nyproduktion är målet alltid en certifiering enligt Miljöbyggnad Guld. Vid om- och tillbyggnader är det inte

alltid möjligt att certifiera på guldnivå på grund av byggnadens konstruktion, och då väljs silver- eller bronsnivå istället. Läs mer om hållbara fastigheter på sidan 61–65.

Färdigställda projekt

Under 2016 slutfördes tolv projekt med en investeringsvolym över 10 Mkr.

Malmö

På Dockanområdet i Malmö har flera omfattande ombyggnader genomförts. I Kranen 1 har en om- och tillbyggnad av totalt 5 000 m² slutförts för Orkla Foods Sverige AB som valde Dockan när man skulle flytta sitt huvudkontor från Eslöv till Malmö.

Kockums tidigare huvudkontor, Gängtappen 1, har totalrenoverats för att skapa moderna kontor. Även fasaden har renoverats och försetts med emailjerat glas i en ljus blå nyans som påminner om den ursprungliga gestaltningen. Projektet

omfattade 14 000 m² och i juni 2016 flyttade Länsförsäkringar Skåne in på de översta sex våningarna, ca 5 200 m². Fastigheten har certifierats enligt Miljöbyggnad Silver.

Kranen 8 (Ubåtshallen) har genomgått en omfattande ombyggnad där de fem nedersta våningarna om totalt 12 300 m² har byggts om från utbildningslokaler till moderna kontorsytor för Försäkringskassan. Här sitter idag omkring 700 medarbetare i en aktivitetsbaserad lösning och kontoret används nu som inspiration för Försäkringskassans krav på kontor på andra platser i landet. Samtidigt som lokalerna är toppmoderna har de en industriell känsla som knyter an till husets historia som industrihall för Kockums. Även denna fastighet har certifierats enligt Miljöbyggnad Silver.

Vid flytten till Ubåtshallen lämnade Försäkringskassan lokaler i fastigheten Erik Menved 37 på Östergatan i centrala Malmö. I delar av dessa lokaler, 4 800 m², flyttar Aller Media in och lokalerna har under hösten 2016 renoverats och byggts om för att passa deras verksamhet.

Sedan Länsförsäkringar Skåne lämnat Uven 9 (f d Riksbanks-huset) för att flytta till Gängtappen har moderniseringar och anpassningar av fastigheten gjorts för Malmö stad som hyr samtliga ytor, ca 7 500 m².

I Väktaren 3 vid Malmö Centralstation har 4 000 m² renoverats och byggts om till VA Syd.

Fastigheten Nora 11, där Skatteverket är den största hyresgästen, har under de senaste åren totalrenoverats. När Wihlborgs köpte fastigheten sommaren 2015 hade 14 000 m² renoverats och under 2016 har ombyggnaden av resterande ytor, totalt cirka 13 000 m², slutförts. Malmö stads sociala resursförvaltning är den andra stora hyresgästen i fastigheten. En certifiering av byggnaden enligt Miljöbyggnad Silver planeras.

Helsingborg

I Helsingborg slutfördes under 2016 det största projektet på flera år – en påbyggnad på Knutpunkten (Terminalen 1) med 8 000 m² nya kontorsytor med utsikt över staden och Öresund. Påbyggnaden har varit ett komplicerat projekt, eftersom förstärkningar ner genom hela Knutpunkten behövt göras. Stort fokus har också legat på att inte påverka alla de trafikslag som

finns i terminalbyggnaden, eller störa de 50 000 personer som dagligen besöker och passerar genom Knutpunkten. Tillbyggnaden har certifierats enligt Miljöbyggnad Guld.

En tillbyggnad av Bravida Prenads lokaler på Musköten 20 på Berga har gjorts för att skapa ytterligare 500 m² kontorsytor. På Ättekulla har en om- och tillbyggnad av ca 6 000 m² färdigställts för PostNords räkning på fastigheten Bunkagården Västra 8.

I södra Helsingborg har Stadsarkivet flyttat in på 3 000 m² i Posten 1 efter ombyggnad och anpassning av lokalerna.

Lund

I Lund har en omfattande utvändig renovering av fastigheten Bytarebacken 39 vid Clemenstorget slutförts. Fastighetens samtliga 870 fönster har bytts ut mot nya energieffektiva fönster. Projektet har även omfattat PCB-sanering samt renovering av tak, fasader och sockel.

Pågående projekt

Under 2016 påbörjades åtta projekt med en investeringsvolym över 10 Mkr. Bland dessa finns flera stora nybyggnadsprojekt.

Malmö

Nyhamnen är Malmös nästa stora utvecklingsområde. Wihlborgs är en stor fastighetsägare i området och har dessutom en markreservation för att kunna uppföra ytterligare ca 25 000 m² kontor här. På fastigheten Sirius 3, granne med Slagthuset och ett stenkast från Malmö Centralstation, byggstartades i januari 2016 en kontorsfastighet baserat på en befintlig detaljplan. Fastigheten kommer att innehålla cirka 7 000 m² uthyrningsbar yta och beräknas stå klar för inflyttning under fjärde kvartalet 2017. Huset får fem våningar samt ett underjordiskt garage och möjlighet till butiker och service i bottenplan.

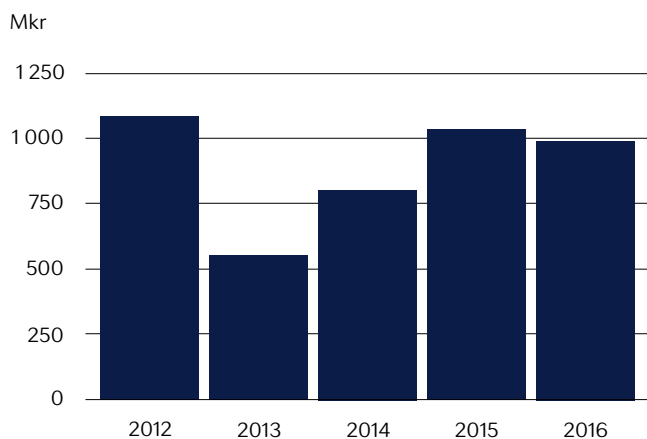
På fastigheten Hordaland 1 i Dockan pågår byggandet av Parkeringshuset Ubåten med 410 platser fördelade på åtta plan. Här skapas också cirka 200 cykelplatser och 12 platser för laddning av elbilar. Parkeringshuset beräknas vara klart att tas i drift under fjärde kvartalet 2017.

Ett annat utvecklingsområde i Malmö är Hyllie, där en ny stadsdel byggs kring Hyllie station. Vid Malmö Arena, Malmö-mässan och Emporia, ett av Nordens största köpcentrum, byggs nya kontor och bostäder. I oktober 2016 godkände tekniska nämnden Wihlborgs köp av fastigheten Gimle 1 i Hyllie och där efter inleddes förberedande markarbeten. Under första kvartalet 2017 sker här byggstart för kontorsfastigheten Dungen om ca 9 000 m², vilket blir Wihlborgs första projekt i Hyllie. I december 2016 tecknades avtal med Tullverket som kommer att hyra 6 300 m² i Dungen med inflyttning under första kvartalet 2019.

I Norra hamnen i Malmö ligger fastigheten Stenshuvud 3, omfattande ca 17 000 m², där Wayne AB hyr merparten av ytorna. Fastigheten genomgår en upprustning som bland annat innebär utbyte av fönster och renovering av fasad.

Renoveringen av Gängtappen 1 avslutades under året, men hyresgäst Anpassningar kommer att göras i takt med att resterande lokaler hyrs ut.

Investeringsvolym





Wihlborgs kommer att göra en om- och tillbyggnad av Helsingborgs tingsrätts lokaler.

Helsingborg

I centrala Helsingborg bygger Wihlborgs ut Helsingborgs tingsrätts lokaler på fastigheten Polisen 4 med 4 000 m² och gör parallellt en ombyggnad av 5 000 m² i de befintliga lokalerna. Projektet kunde starta i december efter att regeringen godkännt ett tjugofemårigt hyresavtal för lokalerna.

I södra Helsingborg pågår en renovering och ombyggnad av fastigheten Persien 15 där Rönnowska skolan sedan många år

bedriver utbildning med fordonsinriktning. Projektet omfattar bland annat ny planlösning, ny ventilation samt byte av undertak, belysning, portar och golv.

Lund

Intill centralstationen i Lund, granne med kommunhuset Kristallen, bygger Wihlborgs kontorsfastigheten Posthornet som omfattar 11 000 m². Fastigheten kommer att möta upp den stora efterfrågan som finns på nya, flexibla kontorslokaler i centrala Lund. Byggnaden får en tydlig miljöprofil med solcellsanläggning på taket och miljöcertifiering enligt Miljöbyggnad Guld. I december tecknades ett hyresavtal om 4 800 m² med Folk tandvården Skåne som skapar ett centrum för munhälsa i fastigheten. Här kommer det att finnas en klinik med 38 behandlingsrum, en kunskapsarena för forskning, vårdutveckling och utbildning samt Folk tandvården Skånes huvudkontor. Inflyttning är planerad till våren 2018.

Samägda projekt

Max IV

Wihlborgs äger tillsammans med Peab Fastighets AB ML4, som uppfört anläggningen Max IV i Lund. Max IV är världens ljusstarkaste synkrotronljusanläggning och Sveriges hittills största och mest ambitiösa satsning på forskningsinfrastruktur. Lunds universitet är hyresgäst med ett tjugofemårigt hyresavtal och Max IV-laboratoriet är nyttjare och kravställare. Lunds universitet tillträdde anläggningen i juni 2015 och den officiella invigningen ägde rum i juni 2016.

Med hjälp av det kortvågiga ljuset som produceras i anläggningens 28 strålrör kan egenskaper hos olika material undersökas. Fullt utbyggt kommer Max IV årligen att kunna ta emot mer än 2 000 forskare inom bland annat materialvetenskap, strukturbologi, kemi och nanoteknologi. I anslutning till Max IV växer en helt ny stadsdel fram som även innefattar forskningsanläggningen ESS och Science Village Scandinavia.

Totalt består anläggningen av ett 20-tal byggnader och ca 50 000 m² BTA. Under 2016 har anläggningen byggts ut med en tillbyggnad på cirka 3 700 m² med ytterligare kontorsytor och utökning av en experimenthall. Efter hand som användandet av anläggningen ökar kommer sannolikt ytterligare tillbyggnader att göras.

Pågående projekt med investering > 50 Mkr, 2016-12-31

Kommun	Fastighet	Projekt	Lokaltyp	Färdigställande	Uthyrbar yta, m ²	Uthyrningsgrad, % ¹	Beräknad investering, Mkr	Upparbetat, Mkr ¹
Malmö	Hordaland 1 (P-hus)	Nybyggnad	Kontor/Butik	Q3 2017	15 000	-	121	39
Malmö	Sirius 3	Nybyggnad	Kontor/Butik	Q4 2017	7 000	0	250	112
Lund	Posthornet 1	Nybyggnad	Kontor/Butik	Q1 2018	11 000	45	347	76
Malmö	Gimle 1	Nybyggnad	Kontor/Butik	Q1 2019	9 000	70	392	0
Helsingborg	Polisen 4	Nybyggnad	Kontor/Butik	Q2 2019	4 000	100	182	24
Summa					46 000		1 292	251

Hälsostaden

Hälsostaden Ängelholm AB är ett joint venture, eller ett Public Private Partnership (PPP), mellan tre ägare med olika kompetens, Region Skåne med vård, Peab med byggande och Wihlborgs med fastighetsförvaltning. Bolaget äger, utvecklar och förvaltar fastigheterna inom Ängelholms sjukhusområde. Verksamhetslokalerna på södra sjukhusområdet ska avvecklas och koncentreras till det norra området, vilket sker genom nybyggnad, rivning, ombyggnader och förnyelser i gamla byggnader. Bolaget har inget vinstsyfte utan eventuella överskott investeras i verksamheten.

En överenskommelse träffades 2013 med Region Skåne om en ombyggnad på 5 500 m² i en behandlingsbyggnad och en större nybyggnation av en ny vårdbyggnad på 8 000 m² på det norra sjukhusområdet. Investeringen är beräknad till 700 Mkr. Dessutom planeras en vårdgalleria om 3 000 m² i bottenplanet. Hittills har parkeringshus, bårhus, teknikbyggnad och två av fem etapper i ombyggnaden färdigställt. Projektet beräknas vara slutligt färdigställt under första kvartalet 2018.

Under 2016 har Hälsostaden startat projektering av ytterligare en nybyggnation av en vårdbyggnad på norra området i syfte att avveckla de kvarvarande verksamhetslokalerna på södra sjukhusområdet. När verksamheterna på södra området flyttat

kan planerna för en helt ny stadsdel i Ängelholm ta form, med närhet till centrum och kollektivtrafik.

Framtida projekt

Malmö

Dockanområdet, där Kockums en gång hade sin storhetstid, har sedan år 2000 omdanats från ett industriområde till en modern stadsdel. Utvecklingen av Dockan har drivits av Dockan Exploatering AB som ägs av Wihlborgs, JM och Peab. En spännande mix av byggnader har utvecklats, flera av dem prisbelönta.

När Dockan är färdigutvecklat bedöms Wihlborgs ha utvecklat drygt 200 000 m² kommersiella ytor i området. Under 2016 har flera stora ombyggnadsprojekt genomförts i Dockan – se avsnittet Färdigställda projekt. Som nämnts har också nybyggnation av ett parkeringshus inletts. Om- och tillbyggnader av fastigheter i Dockan väntas ske även under 2017. Ett exempel är Kranen 9 där hyresgästen Tyréns behöver utöka sina lokaler. Därför kommer en äldre del av fastigheten att rivas och göra plats för en tillbyggnad om 2 200 m². Ett annat exempel är Kranen 2 som Malmö högskola nu flyttat ut ifrån. Här finns minst två alternativ – antingen att fortsatt använda fastigheten för någon form av utbildning eller att bygga om den till kontor. Här förbe-



Intill Lunds centralstation byggs kvarteret Posthornet med inflyttning våren 2018. Folkandvården Skåne blir en av hyresgästerna och skapar ett centrum för munhälsa i fastigheten.

reds nu för nya verksamheter genom invändigt rivningsarbete som ska öppna upp de gamla utbildningslokalerna mot ett stort atrium för att skapa rymd och släppa in mer ljus.

I Dockan finns ytterligare utvecklingsmöjligheter med några återstående byggrätter. Ett möjligt framtida projekt är Rondellhuset om 7 000 m² i korsningen Stora Varvgatan/Östra Varvgatan.

Nyhamnen är som nämnts Malmös nästa stora utvecklingsområde. Området börjar strax norr om centralstationen och sträcker sig fram till Frihamnen i norr och Västkustvägen i öster. Wihlborgs är en stor fastighetsägare i området och har även en markreservat för ytterligare ca 25 000 m² kontor. Närheten till centrum och centralstationen gör att Nyhamnsområdet ibland kallas södra Sveriges mest centrala plats. Malmö stads vision är att Nyhamnen ska bli en tät, grön och blandad stadsdel med 6 000 nya bostäder och 13 000 nya arbetsplatser samt skolor, förskolor och parker.

Malmö stad har tillsammans med Wihlborgs initierat projektet "Uppstart Nyhamnen" för att testa utkastet till den fördjupade översiktsplanen och skapa förutsättningar för ett genomförande där höga ambitioner förenas med god ekonomi. Tre arkitektteam och två team med studenter från SLU:s landskapsarkitektutbildning i Alnarp och Arkitektskolan i Lund har arbetat fram fem olika framtidsbilder, i så kallade parallella uppdrag. Efter ytterligare justeringar och samråd väntas översiktsplanen för Nyhamnen bli antagen av kommunfullmäktige i slutet av 2017.

I centrala Malmö hyr Länsstyrelsen Skåne 9 000 m² kontor i fastigheten Karin 11 på Drottninggatan. Länsstyrelsen kommer att flytta ut från fastigheten under hösten 2017. Flera olika fram-

tidsscenarier utreds, där ombyggnad till moderna kontor är ett alternativ och omställning till bostäder en annan möjlighet.

Utöver Dungen, som nämns tidigare, har Wihlborgs ytterligare en markreservat i Hyllie med möjlighet till nybyggnad av minst ett kontorshus.

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

Helsingborg

Som nämnts genomförs en tillbyggnad av Helsingborgs tingsrätt på fastigheten Polisen 4. Söder om tingsrätten planeras ett 15-våningshus med kontor och kommersiella lokaler. Beslut om byggstart är ännu inte fattat.

Under slutet av 2017 eller början av 2018 planeras för start av den andra etappen av ombyggnaden av Knutpunkten (Terminalen 1) i Helsingborg. Denna etapp innefattar nya kontorsytor, ett nytt restaurangtorg och en ny fasad mot Sundstorget.

I Helsingborg pågår även ett arbete för att utveckla Oceanhamnen som ligger ett stenkast från Knutpunkten. Där planeras för en ny stadsdel med bostäder, kontor, restauranger och handel nära vattnet. En gång- och cykelbro kommer att byggas mellan Knutpunkten och Oceanhamnen. Wihlborgs har en markanvisning om 14 000 m² BTA och kommer att bygga en kontorsfastighet med huvudentré från det torg som skapas vid slutet av den nya bron från Knutpunkten till Oceanhamnen.

På Berga och Söder finns flera möjligheter till nybyggnad av industri- och lagerfastigheter.



Kontorsfastigheten Dungen är Wihlborgs första projekt i Hyllie i Malmö. Inflyttning planeras till våren 2019 och Tullverket kommer att hyra en stor del av fastigheten.



Spårvägen som byggs i Lund kommer att passera Ideon. Vid spårväghållplatsen Ideontorget planeras för nybyggnation som förtätar området och skapar nya stadsmiljöer. Bild: EGA.

Lund

På Ideon pågår ett stadsutvecklingsprojekt i anslutning till byggandet av en spårvägslinje mellan Lunds centralstation och Max IV/ESS. Visionen är att dagens homogena områden ska fogas samman med blandade stadsmiljöer som skapar synergier mellan universitet, sjukhus och forskning. Vid spårvägens hållplatser uppstår nya stadsmiljöer, bland annat vid det som kommer att kallas Ideontorget. Här har Wihlborgs möjlighet att bygga ytterligare kontorsytor i flera etapper. Redan idag har Wihlborgs en detaljplanerad byggrätt inom kv Syret för 8 000 m² kontor.

Mellan forskningsanläggningarna Max IV och ESS på Brunnshög i nordöstra Lund byggs stadsdelen Science Village Scandinavia. Wihlborgs deltog 2015 i en markanvisningstävling tillsammans med FOJAB Arkitekter och det gemensamma förslaget "Space" utsågs till vinnare. Byggnaden ska bland annat inrymma forskarhotell och konferensdel. Tidpunkten för byggstart är dock oklar eftersom Länsstyrelsen upphävt detaljplanen. Lunds kommun överklagade beslutet i januari 2017, vilket innebär att ärendet kommer att avgöras av regeringen.

I Lund deltar Wihlborgs också i diskussioner kring omvandlingen av området kring Öresundsvägen. Här pågår ett stadsutvecklingsprojekt som innebär en förvandling av äldre industrikvarter till en blandad stad. Den första etappen ska knyta ihop området med Lunds innerstad och länka samman de västra stadsdelarna. Markutnyttjandegraden är låg och därmed finns potential för förtätning. I området planeras för 3 000–5 000 bostäder, skolor, förskolor och nya verksamheter. Lunds kommun har en vision för området som "...en levande stadsmiljö sprungen ur verksamhetsområdenas tradition av kreativitet och kraft". Wihlborgs äger idag tre fastigheter i området.

På Gastelyckan, öster om E22, finns möjlighet att utveckla ytterligare industri- och lagerfastigheter.

Verksamheten i Danmark

Inom Wihlborgs fastighetsbestånd i Danmark påbörjades eller slutfördes inga större ny- eller ombyggnadsprojekt under 2016.



Hållbart företagande

För Wihlborgs är hållbarhet grunden till lönsamma affärer. Därför arbetar vi långsiktigt för att ständigt utvecklas i en hållbar riktning. Genom vår verksamhet är vi med och skapar förutsättningar för näringslivet i Öresundsregionen att växa och utvecklas långsiktigt. Det gynnar både Wihlborgs och de företag som är verksamma här. Vår viktiga roll i regionen skapar också stolthet och motivation hos medarbetarna.

Hållbarhetsredovisning

Vi har sedan 2011 redovisat vårt hållbarhetsarbete i enlighet med Global Reporting Initiative (GRI). Sedan 2015 följer vi de nya riktlinjerna, G4, som har ett tydligare fokus på väsentlighet, det vill säga prioritering av de viktigaste aspekterna. Utifrån den feedback vi har fått under årens lopp, och i den intressentdialog som genomfördes 2015, har vi valt ut de väsentligaste hållbarhetsaspekterna för Wihlborgs och samtidigt försökt stärka kopplingen till vår verksamhet.

Hållbarhetsfrågorna inordnas allt mer i Wihlborgs dagliga verksamhet och genomsyrar i allt större utsträckning hela företaget. Därför ser vi det som ett naturligt steg att nu rapportera vårt hållbarhetsarbete i årsredovisningen. Fördjupad information om hur vi styr och följer upp områden, aspekter och indikatorer 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 125.

Mål

Wihlborgs hållbarhetsmål utgår från företagets övergripande mål och strategier. Konkreta mål finns formulerade inom de delområden som beskrivs under Ramverk nedan. Läs mer om Wihlborgs mål och strategier på sidan 14–21.

Styrning

Wihlborg vd bär det övergripande ansvaret för att styra den dagliga verksamheten. Företagets vd, som också är styrelseledamot, rapporterar direkt till Wihlborgs styrelse som också fastställer företagets policyer inom hållbarhetsområdet. Hållbarhetsfrågor rapporteras och följs upp i koncernledningen genom föredragningar av ansvariga för miljö, HR, kommunikation och finans. Företagets CSR-grupp arbetar tvärfunktionellt med dessa frågor.

Intressenter

Wihlborgs har många roller; arbetsgivare, samhällsaktör, regional utvecklare och hyresvärd. I alla dessa relationer vill vi vara en förtroendefull part. För att lyckas med det, och för att fortsätta vara långsiktigt 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. Under 2016 har vi exempelvis genomfört en kundundersökning (Nöjd kund-index, NKI) och en medarbetarundersökning (Great Place to Work). Informationen från dessa ger värdefull kunskap om vilka utvecklingsområden som bör prioriteras. Exempel på konkreta initiativ som kommit ur dessa undersökningar är gröna hyresavtal, nyhetsbrev till våra hyresgäster, utveckling av vårt nätverk Wihlborgs Kontaktyta och nya samarbeten kring social hållbarhet i Malmö och Helsingborg.

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 såväl kommuner som olika samverkansgrupper.

Ramverk

Wihlborgs hållbarhetsramverk togs fram 2015, i samband med övergången till redovisning enligt GRI G4. Ramverket består av fyra huvudområden: ansvarsfulla affärer, hållbara fastigheter, attraktiv arbetsgivare samt engagemang för region och samhälle. Det är dessa fyra områden vi prioriterar högst, vilket ger ett tydligt fokus och bättre effekt av våra insatser. Inom respektive område har vi prioriterat en rad aspekter som vi mäter och följer upp systematiskt.

Ansvarsfulla affärer

Ansvarsfulla affärer handlar för oss om att leva upp till och skapa förtroende. Ekonomisk prestanda är en aspekt som långsiktigt byggt det förtroende vi har idag. Andra viktiga aspekter är etik och antikorruption samt ansvarstagande vad gäller inköp och investeringar. Det är dessa aspekter som prioriterades i

väsentlighetsanalysen och intressentdialoger 2015. Läs mer om hur vi arbetar med ansvarsfulla affärer på sidan 58–60.

Hållbara fastigheter

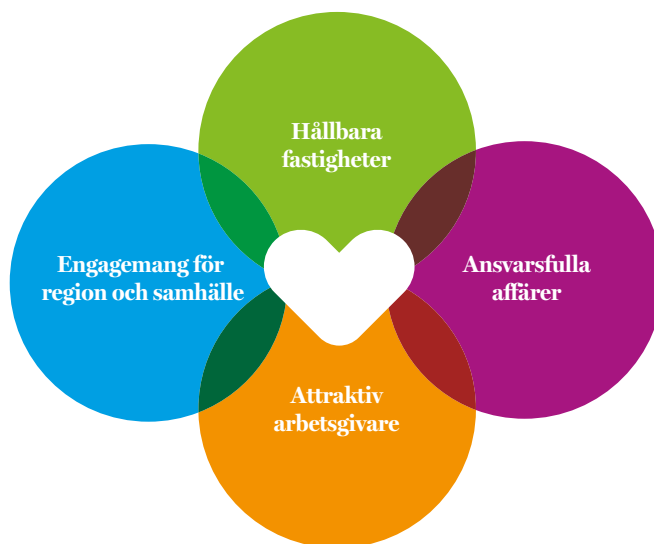
För Wihlborgs som stor fastighetsägare är området hållbara fastigheter självfallet en viktig del av miljöarbetet. Våra intressenter ser det numera som en självklarhet att vi tar ansvar, mäter och följer upp olika aspekter och under 2016 har Wihlborgs ytterligare flyttat fram positionerna inom detta område. Prioriterade aspekter är certifierade byggnader, energianvändning och klimatpåverkan. Läs mer om hur vi arbetar med hållbara fastigheter på sidan 61–65.

Attraktiv arbetsgivare

För att leverera utmärkt service till kunder och ett gott resultat till aktieägare behöver Wihlborgs kompetenta medarbetare. Vi måste därför ha förmåga att både behålla och attrahera nya medarbetare. Genom tillit, stolthet och gemenskap vill vi skapa en miljö där det är självklart att göra "det lilla extra" för en kund eller kollega och där det finns en genuin vilja att vara en ambasadör för Wihlborgs i alla lägen. De områden som prioriterades i intressentdialogen är arbetsmiljö, kompetensutveckling samt jämställdhet och mångfald. Läs mer om hur vi arbetar med detta på sidan 66–67.

Engagemang för region och samhälle

I både interna och externa diskussioner under väsentlighetsanalysen betonades vikten av att identifiera hur Wihlborgs kan göra skillnad i region och samhälle. Öresundsregionen 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. Det finns också förväntningar på att Wihlborgs ska ta fler initiativ inom detta område. Läs mer om hur vi arbetar med socialt engagemang på sidan 68–69.



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.

Genom vår verksamhet påverkar vi de samhällen vi verkar i. Målen för vårt hållbarhetsarbete måste integreras med de ekonomiska mål 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 och 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 ekono-

miska 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, långivare, samhälle och leverantörer. Våra aktieägare får del av värdet genom utdelning, vars former styrelsen beslutat om i en utdelningspolicy. Storleken på utdelningen är beroende av vilket förvaltningsresultat bolaget uppvisar och



– Vår ekonomiska styrka ger oss möjlighet att agera utifrån vad som är bra för både oss och omvärlden på lång sikt.

Arvid Liepe
Ekonomi- och finanschef

Läs hela intervjun på www.wihlborgs.se/ansvarsfulla-affarer

försäljningspriset som uppnått 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 sidorna 85–111.

Etik och antikorruption

Det är en självklarhet att vi på Wihlborgs arbetar för att motverka korruption och att vi agerar på ett etiskt korrekt sätt. För att kunna bedriva vår verksamhet på ett långsiktigt lönsamt och hållbart sätt måste vi agera både inom lagens ramar och på ett etiskt och moraliskt försvarbart sätt. Som i många andra företag finns det risk för korruption i olika former och därför har Wihlborgs kontinuerligt dessa frågor på agendan för att säkerställa att inga fall av korruption eller oetiskt agerande förekommer.

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 där vi förtydligar vår syn på vad som är att betrakta som en muta och hur man förväntas agera i vardagen. Samtliga anställda genomgick en utbildning i affärsetik 2013. Därefter har vi varje år samlat alla nyanställda för motsvarande utbildning, så även 2016.

Wihlborgs CSR-grupp har värderat korruptionsrisken i verksamheten och bedömt 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. Som en del av processen att godkänna nya leverantörer, samt inför alla större upphandlingar, informeras leverantörer om Wihlborgs etiska riktlinjer. Under 2016 har processen gällande uppförandekod för våra leverantörer förnyats. Ny rutin gäller från och med årsskiftet och uppdaterat material kommer att skickas ut i samband med omförhandling eller nytecknande av avtal.

Under 2016 har även policyn mot kränkande särbehandling uppdaterats och kommunicerats internt.

För att förbättra möjligheterna att föra fram misstankar om korruption och liknande missförhållanden har Wihlborgs inrättat en så kallad whistleblower-funktion. Under året har inga incidenter relaterat till korruption förekommit.

Värdekedjan

Som marknadsledare har Wihlborgs ett ansvar att agera affärs-etiskt 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 vi verkar i en organisation med korta beslutsvägar. Dessutom arbetar vi kontinuerligt med arbetsmiljö, kultur och kompetens för att behålla och utveckla vårt goda företagsklimat. Förhoppningen är att detta kan ha en positiv påverkan



Köpenhamn är en växande marknad för Wihlborgs. Fastigheten Lautrupvang 8 ligger i Ballerup i nordvästra Storköpenhamn.

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.

Våra hyresgäster

Vi förvaltar våra egna fastigheter, vilket innebär närhet till kunderna. Detta gör att vi kan vara lyhörda för kundernas behov och att vi kan informera och inspirera hyresgästerna till att agera i linje med Wihlborgs uppförandekod.

För att upprätthålla en god service och goda relationer till våra kunder samlar vi uppgifter om kunderna i en kunddatabas. På så sätt får vi en överblick över våra kunders behov samtidigt som vi säkerställer att uppgifter kring hyresgäster och avtal hanteras konfidentiellt.

Förutom kontinuerlig dialog med hyresgästerna genomför vi vartannat år en kundundersökning. Då ges hyresgästerna möjlighet att ge synpunkter på, och i förlängningen påverka, Wihlborgs agerande och erbjudande.

Det samlade betyget i den kundundersökning som genomfördes våren 2016 blev 4,13 på en femgradig skala, vilket är det bästa resultatet sedan vi började mäta 2003. I 2014 års mätning var betyget 3,89. Årets undersökning 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, vilket utmynnat i initiativ för att ytterligare öka kundnöjdheten. Exempel på sådana åtgärder är uppfräschning av gröntor, fasader och entréer och förbättring av kommunikationen med kunder, exempelvis vid felanmälan. I ett område valde man att byta städbolag för att öka kvaliteten på städningen.

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 affärsetik, yrkeskompetens och servicegrad eftersom de i praktiken företräder Wihlborgs i kontakten med hyresgästerna.

Wihlborgs inköpsfunktion ansvarar för leverantörsavtal och för att de leverantörer vi tecknar ramavtal med uppfyller Wihlborgs uppförandekod som består av krav inom fokusområden som ligger i linje med FN Global Compacts erkända principer; miljö, arbetsmiljö samt etik och antikorrupktion. Wihlborgs har två versioner av uppförandekoden; en mer omfattande för leverantörer med en större organisation och därmed större påverkan, och en enklare som riktar sig till leverantörer med en mindre organisation. Wihlborgs gör en egen riskbedömning av leverantörerna. Riskbedömningen omfattar ett antal frågor inom miljö, kvalitet, arbetsmiljö och etik, inklusive antikorrupktion. Inför 2017 har denna bedömning omarbetats utifrån tidigare erfarenheter. Om någon av Wihlborgs leverantörer allvarligt bryter mot riktlinjerna eller lämnar oriktiga uppgifter upphör

affärssamarbetet. Under 2016 har vi inte avslutat samarbete med någon leverantör på grund av brott mot uppförandekoden. Däremot avslutade vi samarbetet med en entreprenör som debiterat felaktiga priser och materialpåslag i förhållande till vad som avtalats.

Som lokal aktör prioriterar vi också att göra affärer med lokala leverantörer – det ligger i linje med vår strategi och affärsidé och ger en närhet i värdekedjan. Läs mer om hur vi arbetar med detta på sidan 68.

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 behålla vårt fokus på att göra ansvarsfulla affärer ska vi ytterligare stärka vårt varumärke.

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 korruption och oetiskt beteende inte förekommer inom Wihlborgs genom fortsatt fokus och utbildning kring dessa frågor.

Arbetet med bedömningar av leverantörer för att säkerställa att de följer Wihlborgs uppförandekod kommer att vidareutvecklas under 2017 med fokus på leverantörer med stora volymer och hög risk. Målet är också att bibehålla den höga andelen lokala leverantörer (94 procent per 31 december 2016).



Underleverantör



Leverantör
Entreprenör



Wihlborgs



Hyresgäst

Samhälle

Hållbara fastigheter

Under 2016 har Wihlborgs flyttat fram positionerna inom området hållbara fastigheter. Våra tre fokusområden är liksom tidigare certifierade byggnader, energianvändning och klimatpåverkan. Genom aktiva val av förnybara energislag och löpande energieffektiviseringar säkerställer vi minskade klimatutsläpp inom fastighetsbeståndet. 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. 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. Därför är det viktigt att ha ambitiösa mål och en transparens inom hållbarhetsområdet. Våra intressenter söker också 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. Miljöpolicyen har reviderats under året och fokuserar nu ännu tydligare på att vi ska vara proaktiva, resurseffektiva och utgå från ett livscykelperspektiv. I linje med miljöpolicyen har även koncernens miljömål och miljöprogrammet, som ska säkerställa att vi når målen, reviderats. För åren 2016 till 2018 har åtta områden identifierats där vi nu driver en rad aktiviteter för att skapa hållbara fastigheter. De två områden

som är mest prioriterade är minskad klimatpåverkan och hur vår verksamhet kan bidra till ökad biologisk mångfald. Miljöprogrammet omfattar också andra miljöaspekter som exempelvis Wihlborgs egen administration och koncernens inköp.

Att vi har en hög miljökompetens och insikt i miljöutmaningarna är en grundförutsättning för att nå resultat. 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. Miljöhandboken bygger på systematiken för miljöledning i standarden ISO 14001 och försiktighetsprincipen i svensk miljölagstiftning. Under året har flera utbildningsinsatser genomförts för medarbetare inom förvaltningen, bland annat avseende affärsnyttan med solceller, miljöcertifiering enligt Miljöbyggnad och tillämpning av svensk miljölagstiftning.

Omvärld

Inom miljö- och klimatområdet är Wihlborgs aktivt i flera externa nätverk och konferenser. Syftet är att ha en aktiv omvärldsbevakning och lära av andra aktörer, men också att kommunicera vårt eget hållbarhetsarbete. Inom miljöområdet rapporterar vi årligen vårt resultat till FN Global Compact samt till den internationella organisationen GRESB (Global Real Estate Sustainability Benchmark). Läs mer om vår medverkan i olika organisationer och nätverk på sidan 69.

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



– Vi har ett ansvar gentemot både omvärlden och de människor som ska arbeta i våra fastigheter. Vi bygger inte bara hus, vi skapar arbetsmiljöer.

Rickard Berlin
Projektledare

Läs hela intervjun på www.wihlborgs.se/hallbara-fastigheter

certifieras på silver- eller bronsnivå. Miljöbyggnad är ett certifieringssystem som baseras på svenska bygg- och myndighetsregler samt svensk byggpraxis. 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 som Miljöbyggnad innebär också en riskminimering för Wihlborgs, kopplat till befintliga och eventuella nya myndighetskrav. Genom en proaktiv miljöbedömning och spårbarhet av valt byggmaterial stärks efterlevnaden av försiktighetsprincipen vid byggande. En stor del av miljöcertifieringens kriterier handlar om byggnadens inomhusklimat, exempelvis akustik, ljusförhållanden och luftkvalitet. Dessa faktorer är viktiga för hyresgästens trivsel och produktiviteten på arbetsplatsen.

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 2016 har tre byggnader blivit preliminärt miljöcertifierade enligt Miljöbyggnad. Vi har också genomfört en så kallad tvåårsverifiering på en byggnad. Den har därmed blivit godkänd utifrån mätningar och översyn i ett så kallat förvaltningsläge. Ytterligare två byggnader är under granskning av organisationen SGBC. Resultatet var dock inte konfirmerat vid årsskiftet. Vi har också anmält fem nya byggprojekt som pågår alternativt startar 2017 för certifiering. Vi har även säkerställt och rapporterat till SGBC att de sju byggnader som har haft certifieringar baserade på Green Building (energiprestanda) klarar av gällande nivåer. Samtliga certifierade byggnader blev 2016 godkända på nytt.

Totalt omfattar våra certifierade fastigheter 5 procent av det totala fastighetsbeståndet (14 fastigheter av totalt 270). Marknadsvärdet för de certifierade fastigheterna är estimerat till 7 010 Mkr, vilket motsvarar 21 procent av det totala fastighetsvärdet (32 755 Mkr). Efterfrågan på miljöcertifierade byggnader ökar och Wihlborgs har fått direkta upphandlingskrav där hyresgäster söker miljöcertifierade lokaler. I GRI-bilagan redovisas status för miljöcertifieringar per 2016-12-31 (wihlborgs.se/gri).

Projektanpassat miljöprogram

Under 2016 har vi reviderat och gjort en nylansering av Wihlborgs program för miljöarbete i ny- och ombyggnadsprojekt. Utöver Miljöbyggnads kriterier har Wihlborgs i det projektanpassade miljöprogrammet infört utökade och kompletterande miljökrav inom områden som klimat och energi, biologisk mångfald, material och avfall och andra aspekter som exempelvis legionella och buller.

Ett annat viktigt område i programmet är tydligare rutinbeskrivningar och krav kring dokumenthantering. Dessutom har miljösamordnarens roll i ett Wihlborgsprojekt förtydligats.

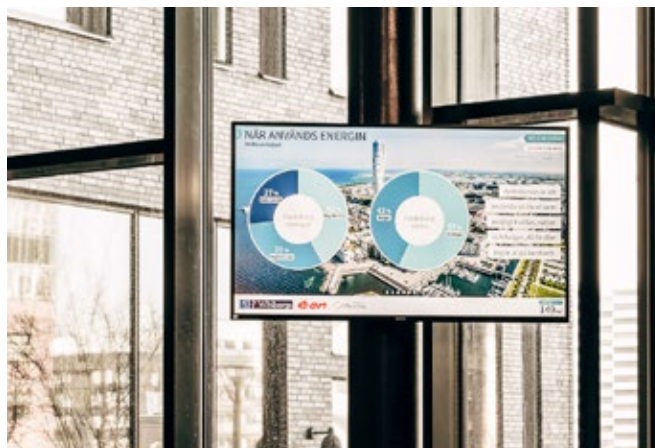
Gröna hyresavtal

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 vid periodens slut ska överstiga 40 procent.

Totalt hade Wihlborgs 399 aktiva gröna hyresavtal vid årets slut jämfört med 274 år 2015 och 99 år 2014. Det totala antalet hyresavtal är 2 075, vilket innebär att andelen gröna hyresavtal är cirka 20 procent. Sett till ytan finns det gröna hyreskontrakt för 312 120 m² av totalt 1 848 738 m², vilket motsvarar 17 procent.

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 i en gemensam strävan att minska både verksamhetens och lokalens miljöpåverkan. Under 2017 kommer vi att utvärdera värdet av gröna hyreskontrakt samt undersöka möjligheter för utökat samarbete med vissa hyresgäster inom frågor kopplade till miljö- och klimatutmaningen. Förutom att skapa reella miljöresultat stärker gröna hyreskontrakt också relationen till befintliga hyresgäster.



Region Skåne är en hyresgäst som har ett grönt hyresavtal och där vi i samverkan utvecklar olika miljöinitiativ. I deras huvudkontor i Dockan i Malmö har vi utvecklat en lösning för att visualisera energiförbrukningen i fastigheten. Resultatet är en digital skärm i foajén som bland annat visar energiförbrukningen per dygn, lokalernas förbrukningsvärde i realtid samt fastighetens totala energiprestanda. Samtidigt informerar både Region Skåne, E.ON och Wihlborgs om sitt miljöarbete och att byggnaden är certifierad som Miljöbyggnad. Målet med initiativet är att höja anställdas och besökarnas insikter inom klimat och miljö samt belysa vad som har gjorts för att optimera energiprestandan i byggnaden.

Energi

Wihlborgs energiförbrukning och val av energislag är det område där vår verksamhet har störst miljöpåverkan. Därför har denna miljöaspekt under flera år prioriterats i både verksamhetsstyrning och miljömål. Att kontinuerligt arbeta med energieffektiviseringar är också prioriterat i vår miljöpolicy och miljöhandbok. Under flera år har Wihlborgs systematiskt genomfört

åtgärder och följt upp energiförbrukningen i fastigheterna. Totalt hade vi en energiförbrukning på 183 GWh under 2016, vilket är en ökning med 5,5 GWh jämfört med 2015. Energiförbrukningen per kvadratmeter har ökat med 3 procent, från 109,5 kWh/m² till 113,1 kWh/m². Ökningen beror till största delen på ett ökat värmebehov eftersom januari och höstmånaderna var kallare än året innan. Elförbrukningen har totalt minskat något jämfört med tidigare år och kylbehovet har ökat marginellt.

I våra elavtal har vi miljömärkt el från förnybara energikällor som vind och vatten, utöver den solenergi vi producerar själva. Wihlborgs största energileverantörer är i storleksordning E.ON, Öresundskraft och Kraftringen. Fjärrvärmen vi köper in är till största delen förnybar (ej fossila råvaror) och ursprungsmärkt. Vi har under året också gått över till 100 procent biogas i våra servicefordon och påbörjat arbetet med att konvertera anläggningar som värmts upp med fossil gas till biogas. Under 2016 var 16 procent av vår totala gasleverans förnybar biogas och under 2017 kommer andelen att öka ytterligare. Energileverantörernas miljövärden redovisas i GRI-bilagan (wihlborgs.se/gri).

Fokus på energieffektivisering

För Wihlborgs handlar energieffektivisering om att se till helheten och hitta en balans mellan låg energiförbrukning och hyresgästens önskemål om komfort. I förvaltningen används ett digitalt verktyg för att varje månad 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. Wihlborgs miljöhandbok inkluderar rutiner för förvaltningens löpande energiuppföljning.

I koncernens miljöprogram fram till 2018 har vi som mål att minska energiförbrukningen med minst 3 procent per kvadrat-

meter (normalårskorrigerat) och vi ska uppföra minst tre större solenergianläggningar (över 500 m²) i fastighetsbeståndet. Att aktivt ta tillvara solenergi från våra tak och fasader bidrar till mindre köpt energi och lägre förbrukningssiffror.

Vi genomför löpande energieffektiviseringsåtgärder i fastigheter med besparingspotential. Ofta handlar det om att trimma in byggnadens energisystem och optimera ventilationssystemet. Under året har vi haft extra fokus på att byta ut äldre belysningsarmaturer till LED. I flera byggnader och parkeringshus har detta resulterat i både minskad energiförbrukning och minskat underhållsarbete, eftersom de tidigare lysrören behövde bytas betydligt oftare.



Fastigheten Elefanten ligger i centrala Malmö. Den är byggd i slutet av 1980-talet och innehåller 14 900 m² kontor och butiksytor. Under slutet av år 2015 genomförde vi åtgärder för att energieffektivisera kylanläggningen. Vi installerade ny styr- och reglerteknik samt nya växlare i kylcentralen för styrning av

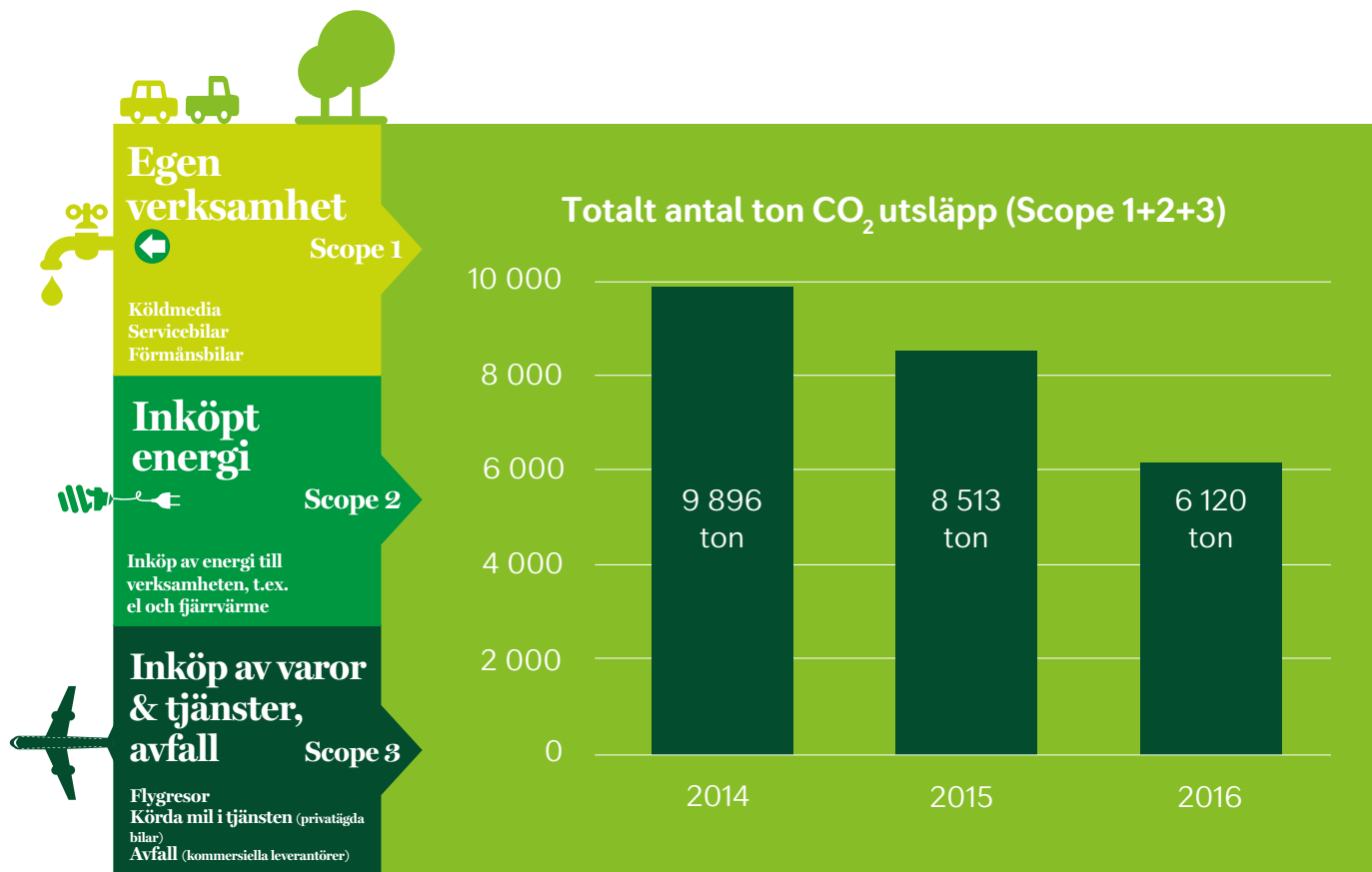
Energiförbrukning Wihlborgs - fastigheter i Sverige, fördelat på 1 446 078 m²



Energiförbrukning Wihlborgs - koncernens samtliga fastigheter¹, fördelat på 1 619 317 m²



¹ 229 421 m² i Danmark är ej inkluderade eftersom en del av ytan avser kallager och en del avser ett större förvärv som skedde i december 2016.



Scope 1: Direkta utsläpp från fossila bränslen (ex. bensin, 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 vår GRI-bilaga på wihlborgs.se/gri.

köldmediefläktar samt införde behovsstyrning av pumparna. Ombyggnaden kostade 700 000 kronor. I ursprunglig kalkyl utifrån ett elpris på 1,00 kr/kWh skulle energibesparingen bli cirka 136 000 kr per år, vilket hade inneburit en återbetalningstid på drygt 5 år. Under 2016 har utfallet dock visat på en större besparing trots lägre elpriser. Under tolv månader har vi minskat energikostnaden med 251 788 kr (85 öre/kWh). Detta innebär en energibesparing för kylan från ca 35 kWh/m² till 18 kWh/m². Återbetalningstiden ser nu istället ut att bli cirka tre år.

Egna solenergianläggningar

Ett av Wihlborgs miljömål är att vi ska öka mängden förnybar och lokalproducerad energi genom att uppföra minst en solenergianläggning per år. Vid utgången av 2016 hade vi solceller på fyra fastigheter med en total yta av 2 500 m², vilka tillsammans har producerat cirka 244 000 kWh förnybar energi under året. Satsningar på solceller är positiva för miljön då vi både maximerar miljöprestandan i fastigheten och frigör förnybar energi i energisystemet till andra kunder. På fastigheten Rubinen i Helsingborg har vi under 2016 installerat en cirka 1 000 m² stor solcellsanläggning på taket. Anläggningen har en maximal effekt på 150 kWp (toppeffekten som en solcell kan producera)

och beräknas producera 148 000 kWh om året. Energin som produceras lokalt kommer primärt att användas för de kylmaskiner som används i lagerlokalen.

Klimatpåverkan

Att bidra till minskad klimatpåverkan i vår verksamhet och i värdekedjan är Wihlborgs viktigaste miljöutmaning. Med ledning av de globala klimatmål som lyftes fram på COP21 i Paris och via FN:s hållbarhetsmål (Agenda 2030) kommer vi att flytta fram vår position inom detta område. I vårt miljöprogram har vi ett klimatmål som innebär en minskning av de absoluta koldioxidutsläppen i verksamheten med minst 50 procent (utifrån nuvarande rapportering) och att koldioxidutsläppen ska vara mindre än 2 kg/m² baserat på köpt och egenproducerad energi i fastighetsbeståndet. Vi minskar vår klimatpåverkan bl a genom att fokusera på energieffektivisering i fastigheter, styrning mot förnybara energislag, aktiva val av transportslag och fokus på hög miljöprestanda vid nybyggnation. Val av miljömärkta byggvaror och produkter kan också bidra till minskad klimatpåverkan, utifrån val av material och hur de har producerats. Vår miljöpolicy säger att vi ska medverka till en resurseffektiv verksamhet base-

rad på klimat- och kretsloppsperspektiv i beslut och handling.

Tabellen på sidan 64 illustrerar de områden som representerar Wihlborgs totala koldioxidutsläpp och därmed också de områden vi arbetar med för att minska vår miljöpåverkan. Vi redovisar årligen våra totala koldioxidutsläpp utifrån internationella Greenhouse Gas Protocol.

I förhållande till föregående år har Wihlborgs klimatpåverkan minskat. Totalt minskade utsläppen med 2 393 ton. Den största minskningen av koldioxid ligger inom ramen för fjärrvärme (scope 2), trots att leveransen i år har ökat något. Minskningen beror främst på att Wihlborgs valt energiprodukten "förnybar fjärrvärme". Ungefär hälften av årets förbrukning av fjärrvärme i Malmö baserades på bränsle från förnybara källor. Detta aktiva val har inneburit en avsevärd minskning av koldioxidutsläppen i regionen. Vi ser även en minskning när det gäller koldioxidutsläppen från gas som ett resultat av ökade inköp av förnybar biogas och minskade förluster av köldmedia i våra kylanläggningar (scope 1). I scope 3 finns en mindre ökning kopplat till flygresor, medan körsträckan för bilparken minskar eller står stilla trots att verksamheten växer.

Wihlborgs har i sin nuvarande bolagsform (sedan år 2005) haft en tydlig minskning av de energirelaterade koldioxidutsläppen. 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. Sedan år 2013 har Wihlborgs signerat klimatinitiativet "100 % fossilbränslefritt Skåne år 2020" som drivs av Länsstyrelsen, Region Skåne och Kommunförbundet Skåne.

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. Successivt kommer den danska verksamheten att integreras med koncernens övergripande miljöstyrning. I vår miljöredovisning samlas den totala energiförbrukningen samt bränsleförbrukningen kopplat till verksamhetens transporter, för att beräkna klimatpåverkan, från våra danska fastigheter.

Ambitioner och mål framöver

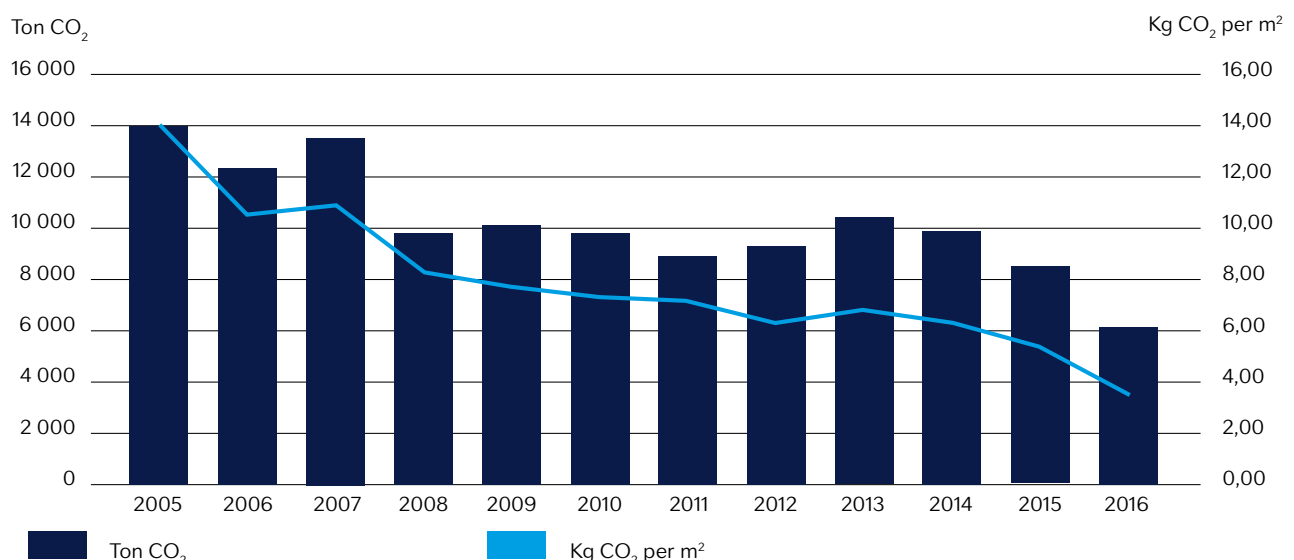
Wihlborgs vision är att fortsätta växa med minskad miljöpåverkan. Under 2017 fortsätter miljöprogrammet med huvudfokus på klimat, energi och biologisk mångfald. Det operativa arbetet sker på gruppnivå inom respektive region.

Vi kommer att fortsätta öka andelen förnybar fjärrvärme i Malmö och identifiera nya möjligheter till energieffektiviseringar och investeringar i egen produktion via solceller. Vår miljöhandbok kommer att granskas externt för att vidimera lagefterlevnad och vi kommer att göra en så kallad GAP-analys mot den uppdaterade miljöstandard ISO 14001:2015.

Implementationen av Wihlborgs projektanpassade miljöprogram fortlöper. Det finns dock utmaningar med miljöbedömningar och dokumentation av byggvaror i leverantörskedjan. Vi behöver få fram bättre underlag gällande klimatpåverkan och kemikalieinnehåll och försiktighetsprincipen kräver att vi identifierar alternativ som är bättre för både hälsa och miljö. Sweden Green Building Council kommer under 2017 att lansera Miljöbyggnad i en uppdaterad version (3.0), vilket kräver analys och anpassning för Wihlborgs verksamhet. Vi har ambitionen att även fortsättningsvis certifiera enligt Miljöbyggnad Guld. Wihlborgs kommer fortsätta att vara aktiva i de nätverk och forum där vi är medlemmar för att tillsammans försöka nå samsyn och hitta kraft i hur vi löser de hållbarhetsutmaningar vi står inför.

Trendkurva inom klimatpåverkan

Klimatutsläpp sedan 2005 primärt relaterade till energi, med ett växande fastighetsbestånd – från 994 693 till 1 619 317 m²



Attraktiv arbetsgivare

Wihlborgs ska vara ett attraktivt, effektivt och hållbart företag att hyra lokaler av och jobba för. Att vara med och stimulera tillväxten i det lokala näringslivet genom att erbjuda moderna, flexibla lokaler bidrar till den stolthet som våra medarbetare känner för Wihlborgs. Vi arbetar också aktivt med organisation, arbetsmiljö, kultur, kompetens och ledarskap för att skapa ytterligare förutsättningar för ett aktivt ambassadörskap. Vår utgångspunkt är att om vi skapar arbetsglädje i vår egen organisation så kan vi också sprida den vidare till hyresgäster, leverantörer och andra intressenter. På så sätt kan vi också få fler ambassadörer för Wihlborgs även utanför vår egen organisation som kan tänka sig att rekommendera Wihlborgs.

Rekommendationsviljan bland våra hyresgäster mäter vi sedan tidigare genom vår kundundersökning (Nöjd kund-index, NKI). Från och med 2016 mäter vi också rekommendationsviljan bland våra egna medarbetare i den medarbetarundersökning som vi för första gången gjorde tillsammans med Great Place To Work under 2016.

Rekommendationsvilja

	2014	2016
Kunder – Fråga: I vilken grad kan du tänka dig att rekommendera Wihlborgs till ett annat företag? I stor/mkt stor utsträckning (4 eller 5)	75 %	82 %
Medarbetare – Påståande: Jag skulle rekommendera min arbetsgivare till andra. Ofta/nästan alltid (4 eller 5)	Ingen mätning	93 %
Medarbetare – Påståande: Jag kan rekommendera våra produkter och tjänster. Ofta/nästan alltid (4 el 5)	Ingen mätning	97 %

Vi har valt deras modell eftersom den ger till 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. Årets medarbetarundersökning visade ett genomsnittligt förtroendeindex på 84 procent och att 97 procent tycker att Wihlborgs sammantaget är en mycket bra arbetsplats. Förtroendeindex är ett mått på medarbetarnas upplevelse av tillit, stolthet och kamratskap. Med utgångspunkt i olika delresultat har arbetsmiljögrupp, chefsgrupp och koncernledning tagit fram förslag på tre utvecklingsområden som vi kommer att jobba aktivt med framöver: att tydliggöra mål och förväntningar, stärka feedbackkulturen samt utveckla tydliga och trygga ledare. Vårt mål är att bli en av Sveriges bästa arbetsplatser i vår bransch.

Ledning och styrning

Wihlborgs styrelse fastställer årligen HR-strategin och företagets vd ansvarar för styrning och uppföljning. Företagets HR-avdelning, bestående av två personer, driver utvecklingsinitiativ, agerar bollplank till chefer och medarbetare samt säkerställer att Wihlborgs lever upp till de lagkrav som finns på området. Arbetsmiljögruppen driver det systematiska arbetsmiljöarbetet – se avsnittet Hälsa, miljö och säkerhet.

Wihlborgs företagskultur ska präglas av enkelhet och utgår från våra fyra värdeord – handlingskraft, ärlighet, kunskap och gemenskap. Det vi kallar Wihlborgsandan bygger på de fyra värdeorden och är avgörande för vår framgång och känslan av samhörighet. Som vägledning finns också vår uppförandekod, våra etiska riktlinjer och olika policys inom HR-området.



– En av de största fördelarna med Wihlborgs är närheten till ledningen och de korta beslutsvägarna. Jag sätter också stort värde på vår fina gemenskap.

Louise Ahnelöv
Fastighetschef, Dockan, Malmö

Läs hela intervjun på www.wihlborgs.se/attraktiv-arbetsgivare

Kultur och kompetens

Varje år genomförs utvecklingssamtal med alla tillsvidareanställda (100 procent) där både motivation, målsättningar och medarbetarens utveckling följs upp. Medarbetarna erbjuds också ett uppföljande samtal efter sex månader.

Utifrån medarbetarsamtalen identifieras kompetensutvecklingsbehov för att hålla oss uppdaterade och kunniga inom vårt område. Den satsning vi under de senaste två åren gjort på att utveckla affärskulturen genomfördes till exempel utifrån behov som förmedlades av flera medarbetare i medarbetarsamtalen.

Wihlborgs har en platt organisation, vilket gör att det inte finns någon uttalad karriärstege. Däremot kan medarbetarna utvecklas och bredda sin kompetens på andra sätt, exempelvis genom att medverka i de olika tvärfunktionella grupper som finns. Exempel på den typen av grupper är arbetsmiljögrupp, konstförening, intranätgruppen, olika miljögrupper och arbetsgruppen för Wihlborgsklassikern.

Hälsa, miljö och säkerhet

Ett av fundamenten för arbetsglädje är att arbetsplatsen är trygg, säker och hälsosam.

Arbetsmiljöarbetet styrs via en arbetsmiljöpolicy och en arbetsmiljögrupp som bedriver ett kontinuerligt hälso- och säkerhetsarbete som syftar till att reducera risken för olyckor och stärka säkerhetstänkandet inom företaget. Under 2016 har fokus legat på att stärka kunskapen kring den nya föreskriften om organisatorisk och social arbetsmiljö. Arbetsmiljögruppen och samtliga chefer genomgick en utbildning kring vad föreskriften innebär och det togs fram en tydlig policy och handlingsplan mot kränkande särbehandling.

Arbetsmiljögruppen består av medarbetare från den svenska verksamheten – både tjänstemän och kollektivanställda, män och kvinnor, anställda från olika befattningskategorier och från olika regioner. Gruppens deltagare representerar därmed alla medarbetare i den svenska verksamheten. Den danska delen av företaget arbetar med APV, arbetsplatsvärdering, och gör årlig revision för alla anställda genom sin arbetsmiljöansvarige.

Inom Wihlborgs arbetar vi också med hälsofrämjande åtgärder. Genom Wihlborgsklassikern, där vi sponsrar och genomför motionsaktiviteter, vill vi skapa motivation till kontinuerlig motion och gynna gemenskapen. Medarbetarna erbjuds också regelbundna hälsokontroller, föreläsningar och friskvårdsbidrag.

Vårt målinriktade arbete medför att Wihlborgs har en låg sjukfrånvaro. Under 2016 uppgick den i Sverige till 1,03 (1,31) procent och i Danmark är motsvarande siffra 2,52 (3,11). Andelen långtidsfrånvaro (60 dagar eller mer) av den totala sjukfrånvaron var 0 (9,78) procent. Under 2016 har vi haft 0 tillbud, 4 lindriga olycksfall, 0 arbetsrelaterade sjukdomar och inga dödsfall.

Jämställdhet och mångfald

Att vara en attraktiv arbetsplats innebär för oss på Wihlborgs också att vara en inkluderande arbetsplats när det gäller ålder, kön, etnicitet och sexuell läggning. Vi har en medelålder

på 44,5 år och vi har en varierad åldersstruktur, vilket ger både erfarenhet och nya impulser från en yngre generation.

Det är en självklarhet att kvinnor och män ska ha samma möjlighet till utveckling på Wihlborgs. Därför följer vi bland annat upp könsfördelningen på olika nivåer. Totalt uppgår andelen kvinnor till 37 (39) procent. Vårt mål är att fördelningen bland chefer ska matcha detta. De styrande organen, såsom koncernledning och styrelse, har också en könsfördelning som kan betraktas som jämn. 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.

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 med stationsvärdar på Knutpunkten i Helsingborg. I samarbete med kommunen anställdes här unga långtidsarbetslösa med olika bakgrund. Läs mer under Engagemang för region och samhälle på sidan 68–69.

Könsfördelning på Wihlborgs

	Antal personer	Antal kvinnor	Andel kvinnor
Styrelse	7	3	43 %
Koncernledning	5	3	60 %
Chefer	20	9	45 %
Tjänstemän	82	41	50 %
Kollektivanställda	57	10	17 %
Totalt	139	51	37 %

Ambitioner och mål framöver

Målsättningen är att inom en treårsperiod vara en av de bästa arbetsplatserna i vår bransch. Om vi når det målet får vi både en stolthet hos våra anställda och ett starkt arbetsgivarvarumärke. Vägen dit går som nämnts bland annat via ett utvecklingsarbete inom områdena mål och förväntningar, feedback och ledarskap.

Det är också vår avsikt att stärka relationerna med universitet och högskola. Detta gör vi genom att delta på arbetsmarknadsdagar, hålla föreläsningar och erbjuda praktikplatser. Under 2016 har flera studenter skrivit uppsatser om Wihlborgs miljöarbete. Dessutom har vi anställt en trainee. Dessa insatser ligger i linje med vår successionsplanering där vi i möjligaste mån vill utveckla och befordra våra egna talanger.

Att Wihlborgs är en del av ett större sammanhang märks i dialogen med våra intressenter. Genom vårt sätt att arbeta med arbetsmiljö, kompetensutveckling, jämställdhet och mångfald påverkar vi fler i värdekedjan än våra anställda. Genom ambassadörskap och engagemang kan vi driva utvecklingen framåt i hela värdekedjan eftersom våra anställda kommer i kontakt med många olika intressenter. Detta understryker hur viktigt det är med aktiva ambassadörer i hela organisationen.

Engagemang för region och samhälle

Öresundsregionen är vår marknad. Det är här vi verkar och det är här vi har våra kunder. Därför är det viktigt för oss att både regionen och städerna där vi är verksamma utvecklas i en positiv riktning och som stor aktör i regionen har vi ett ansvar att bidra till detta på olika sätt. Våra intressentgrupper har också uttryckt förväntningar på att vi ska engagera oss i hållbarhetsfrågor.

Genom vår affärsidé och vår verksamhet bidrar vi till utvecklingen av regionen. Vi bygger fastigheter och stadsdelar som skapar plats för företag att växa. Men vi vill göra mer än så. Vi vill också bidra med erfarenhet och resurser för att främja en hållbar utveckling, såväl ekonomiskt som socialt.

Lokala investeringar och inköp

Att vara verksamma lokalt är en del av Wihlborgs strategi, och därför är det naturligt att i mesta möjliga mån premiера lokala inköp. Genom att gynna lokala företag bidrar vi till att näringslivet växer och utvecklas, vilket skapar nya affärsmöjligheter för oss. En positiv effekt är också minskade transporter.

Wihlborgs har 378 avtal fördelat på 170 olika leverantörer, varav 94 procent är lokala leverantörer (december 2016). Inköpen styrs genom att inköpsavtal tecknas med de leverantörer vi använder. Läs mer om hur vi arbetar med inköp på sidan 60.

Samhällsengagemang

Socialt fungerande städer och positiva och levande stadsmiljöer är viktiga för att skapa en sund och hållbar utveckling för både individer och företag. Därför stödjer vi initiativ som går i linje

med vår ambition att bidra till att öka möjligheterna till jobb och utbildning och att gynna mångfald och jämlikhet. Vi tar även egna initiativ inom dessa områden.

Det är också viktigt för regionen att det finns goda förutsättningar för nyföretagande och att entreprenörer får bra hjälp att starta livskraftiga företag. I intressentdialogen framfördes att man önskar att Wihlborgs engagerar sig och bidrar till att gynna utvecklingen av mindre företag.

Egna initiativ

Ett exempel på initiativ som Wihlborgs tagit är stationsvärdarna på Knutpunkten i Helsingborg – vårt stora resecentrum där upp emot 50 000 personer passerar varje dag. Där har vi anställt fyra långtidsarbetslösa ungdomar som hjälper till att skapa en positiv upplevelse för besökare och resenärer på Knutpunkten genom att svara på frågor om allt från turistmål till rätt busslinje. Samtidigt får de arbetslivserfarenhet som förhoppningsvis kan hjälpa dem till nästa jobb. Satsningen görs tillsammans med Trafikverket, Skånetrafiken och Helsingborgs stad.

Ett annat initiativ är Wihlborgs Kontaktyta som vi startade 2014 – ett forum där vi bjuder in kunder, samarbetspartners och andra till utvecklande möten. Flera av träffarna har behandlat aspekter inom hållbarhetsområdet. I november 2016 var temat "Socialt engagemang i Öresundsregionen". Entreprenören och vetenskapsjournalisten Maria Borelius talade om CSR i ett större perspektiv och lokala entreprenörer bidrog med exempel på hur de använt sin position för att bidra till samhällsutvecklingen.

Sponsring och stöd till andra initiativ

Wihlborgs har en tydlig sponsringspolicy som är vårt styrdokument. Policyn säger att vårt engagemang ska vara tillgängligt för alla samhällsgrupper och vi fokuserar därför på områden där vi kan nå ut till stora grupper och där gemenskapen är central, t ex verksamheter med fokus på idrott, kultur eller samhälle.



– Det är viktigt att städerna där vi verkar utvecklas positivt. Därför har vi ett ansvar att stödja initiativ som bidrar till utvecklingen av både områden och människor.

Thomas Bråhagen,
Regionchef, Helsingborg

Läs hela intervjun på www.wihlborgs.se/engagemang

Under 2016 var 43 procent av antalet initiativ som vi klassificerar som sponsringsaktiviteter direkt kopplade till socialt engagemang och andra former av samhällsengagemang (egen indikator).

Exempel på sponsring med denna inriktning är vårt stöd till FC Rosengård som driver arbetsmarknadsprojekten Boost by Rosengård och Start By Rosengård. Vi sponsrar också fotbollsklubben LB07 i Malmö som bedriver ett omfattande socialt arbete för att fånga upp unga som är i riskzonen för att hamna i utanförskap och erbjuda dem en aktiv fritid.

Good Malmö är ett initiativ som Malmös näringsliv tagit för att öppna dörrar för dem som idag står utanför arbetsmarknaden. Genom Good Malmö har Wihlborgs haft en fastighetsvärd anställd under ett år.

I Helsingborg stödjer vi Drivkraft Helsingborg, ett initiativ som erbjuder mentors- och läxhjälpssamverksamhet för elever i årskurs 6–9. I Lund sponsrar Wihlborgs Lund Comedy Festival som vill skapa ett gladare, öppnare och mer positivt samhälle och bidra till utvecklingen av staden.

I Danmark har Wihlborgs under 2016 bidragit till några projekt som fokuserar på stöd till barn och ungdomar.

För att gynna entreprenörer och småföretag stödjer vi organisationer som Connect Skåne, Medeon, Ideon Science Park, Media Evolution, Nyföretagarcentrum i Lund och Helsingborg samt Citysamverkan i Malmö, Lund och Helsingborg.

Organisationer och nätverk

Många av Wihlborgs medarbetare är engagerade i externa styrelser och forum där de är med och driver frågor som rör exempelvis stadsutveckling. Vi har styrelserepresentanter i exempelvis Fastighetsägarna Syd, Fastighetsföreningen Lund City, Malmö Citysamverkan, Lund Citysamverkan, Helsingborg Citysamverkan, Medeon, Ideon, och Øresundsinstitutet.

Inom miljöområdet är vi verksamma i nätverk som Sweden Green Building Council (SGBC), Tankesmedjan Miljö, Klimatsamverkan Skåne, Klimatallians Lund, Nätverket för Hållbart Näringsliv, Solar Region Skåne och Sustainable Talks i Helsingborg. Under 2016 medverkade Wihlborgs i Klimatutmaningen där Sydsvenska Handelskammaren tog fram en rapport om näringslivets insatser för minskad klimatpåverkan. Här kommer vi att delta även 2017.

Ambitioner och mål framöver

Att företag tar ett samhällsansvar och engagerar sig i stadernas och regionens utveckling kommer att vara ännu viktigare framöver. Våra intressenter förväntar sig att vi både ska engagera oss och använda vår position för att bidra när det gäller sociala aspekter. Under året har vi därför förtydligat våra prioriteringar och i ännu större utsträckning valt att fokusera på initiativ som är förankrade i vår region och som har med utbildning, mentorship och jobb att göra. Även framöver kommer vi att ha fokus på att ytterligare öka andelen sponsring med samhällsinriktning.

Under kommande år planerar vi också att vidareutveckla formerna för stöd till sociala initiativ. Sponsring är en form av stöd, men det finns andra sätt att bidra. Stationsvärdarna på Knutpunkten är ett exempel och vårt engagemang i Good Malmö ett annat. Vi vill också använda vår ställning till att vara med och bidra till att skapa en god läktarkultur inom bland annat fotbollen. Det är en angelägen fråga och det är också viktigt för oss att säkerställa att Wihlborgs varumärke inte förknippas med negativa händelser eller företeelser.

Ett annat sätt att utveckla formerna för stöd är att uppmuntra anställda till att medverka i sociala initiativ, till exempel som mentorer.

Målet är också att bibehålla den höga andelen lokala leverantörer.



Entreprenören och vetenskapsjournalisten Maria Borelius var huvudtalare på Wihlborgs Kontaktyta med temat socialt engagemang i november 2016.



Så gick det

Siffror är egentligen allt som behövs för att förstå hur det går för Wihlborgs. Men siffrorna är samtidigt ett tydligt bevis på vår envisa inställning att följa vår strategi till punkt och pricka – att hela tiden värdera risker och möjligheter, att vara nyfikna och upptäcka förändringar i god tid för att kunna ta nya beslut.

Det ger resultat, vilket är siffrornas jobb att visa.

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Wihlborgs Fastigheter AB (publ), org nr 556367-0230, får härmed avge redovisning för koncernen och moderbolaget för 2016.

Året som gått

Verksamheten

Wihlborgs är ett fastighetsbolag med verksamheten koncentrerad till Öresundsregionen. Fastighetsbeståndet består av 282 (276) kommersiella fastigheter i främst Malmö, Helsingborg, Lund och Köpenhamn med ett redovisat värde på balansdagen om 32 755 Mkr (28 623). Det totala hyresvärdet exklusive projekt och mark per 1 januari 2017 uppgick till 2 327 Mkr (2 150) och de motsvarande kontrakterade hyresintäkterna på årsbasis var 2 132 Mkr (1 959). Detta ger en ekonomisk uthyrningsgrad, exklusive projekt och mark, om 92 procent (91).

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 tio geografiskt fördelade delområden för att uppnå en effektiv och kundnära förvaltning. 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, HR/CSR, inköp, kommunikation och miljö. Dessa funktioner driver koncerngemensam utveckling och stöttar förvaltningen med funktionell expertis. Huvudkontoret finns i egna lokaler i Dockanområdet i Malmö. Därutöver finns lokalkontor i Helsingborg, Lund samt Köpenhamn. Helsingborgskontoret har sommaren 2016 flyttat från Berga till Knutpunkten. Antalet heltidsanställda vid årsskiftet har ökat med 10 personer till 132 jämfört med förra året och medelåldern har sjunkit från 45 till 44 år.

Resultat

Under 2016 ökade koncernens hyresintäkter med 6 procent till 2 030 Mkr (1 910). Intäkter från förtida lösen av hyreskontrakt uppgick till 5 Mkr (43). Ökningen av hyresintäkterna är en följd av fastighetsförvärv, färdigställda projekt samt positiv nettouthyrning. Aktivitetsnivån på hyresmarknaden i regionen är fortsatt hög och har lett till en stark nettouthyrning för helåret 2016 uppgående till 62 Mkr (24). De totala fastighetskostnaderna uppgick till 517 Mkr jämfört med 508 Mkr föregående år, en ökning med knappt 2 procent trots ökat bestånd. Ökningen är främst hänförlig till driftskostnader, på grund av ökat bestånd, samt reparation och underhåll där kostnader för storm-, vattenskador och skadegörelse står för ca 2 Mkr. Driftsöverskottet, inklusive övriga intäkter, ökade med 73 Mkr till 1 518 Mkr (1 445). Överskottsgraden, exklusive ersättningar för förtida lösen av hyreskontrakt, ökade från 73 till 75 procent jämfört med förra årsskiftet.

Ränteutäkterna uppgick till 12 Mkr (10). Räntekostnaderna har ökat till 459 Mkr jämfört med 437 Mkr föregående år. Dels till följd av ökad låneskuld men också beroende på att effekten av sjunkande rörliga räntor begränsas i låneavtal med banker. Den genomsnittliga räntan uppgick vid årsskiftet till 2,80 procent (2,76) inklusive kostnad för räntederivat samt kreditavtal.

Värdeökningen i fastighetsbeståndet uppgick under året till 2 504 Mkr (1 615). Ökningen beror i huvudsak på generellt sänkta direktavkastningskrav i beståndet men även på slutförda och nystartade projekt samt till viss del uthyrningssituationen. Under 2016 har de långa marknadsräntorna sjunkit något, vilket inneburit en negativ värdeförändring på räntederivatportföljen under året med 265 Mkr. Föregående år var värdeförändringen positiv med 269 Mkr.

Kassaflöde och finansiell ställning

Kassaflödet från den löpande verksamheten gav ett överskott om 1 064 Mkr jämfört med 1 024 Mkr föregående år, främst tack vare ett ökat driftsöverskott. 2016 var kassautflödet från investeringsverksamheten 1 513 Mkr vilket är 1 330 Mkr lägre än

2015 då flera stora förvärv genomfördes i främst Köpenhamn och Malmö. Såväl investeringar i befintliga fastigheter som fastighetsförsäljningar ligger i nivå med 2015. Finansieringen av investeringar och förvärv sker till stor del via lån vilket innebär att lånen under året har ökat med 1 154 Mkr (2 189). Aktieägarna har erhållit 403 Mkr (365) i utdelning under 2016. Totalt kassaflöde för koncernen uppgick under året till 177 Mkr (4).

Koncernens eget kapital ökade med 2 587 Mkr till 11 463 Mkr, vilket gav en soliditet vid årets slut om 34,3 procent (30,6). De räntebärande skulderna uppgick vid årets slut till 17 553 Mkr (16 265) vilket innebär en belåningsgrad om 53,6 procent (56,8). Samtliga av koncernens finansiella mål (avkastning på eget kapital, soliditet, räntetäckningsgrad samt belåningsgrad) var uppfyllda vid utgången av 2016.

Förvärv och försäljningar av fastigheter och dotterbolag

Under 2016 utökades beståndet med ytterligare ca 110 000 m² i och med förvärv av femton fastigheter i Köpenhamn, varav alla utom en under sista kvartalet. Ytterligare fyra förvärv genomfördes under året, två i Malmö och två i Helsingborg. Ett av förvärven skedde via bolag. Totalt sett anskaffades 19 (11) fastigheter för 1 074 Mkr (2 155). 9 (8) fastigheter har avyttrats för 581 Mkr (359), varav 7 via bolag. 6 av avyttringarna var i Malmö och 3 i Helsingborg. 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 989 Mkr (1 047) investerats i befintliga fastigheter. Under året har flera större projekt färdigställts; tillbyggnaden av Terminalen 1 (Knutpunkten) i Helsingborg samt ombyggnation åt nya hyresgäster i Gängtappen 1, Nora 11, Uven 9 och Kranen 8 i Malmö. Vid årsskiftet fanns fem större pågående projekt som samtliga avser ny- och tillbyggnationer; Hordaland 1 (P-hus), Sirius 3 och Gimle 1 i Malmö, Posthornet 1 i Lund samt Polisen 4 i Helsingborg. Beslutade investeringar i pågående projekt vid årsskiftet uppgick till 1 487 Mkr (1 288), varav 386 Mkr (789) var investerade. 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 131 Mkr (147) avser främst försäljning av tjänster till andra bolag inom koncernen. Resultatet efter skatt i moderbolaget uppgick till 865 Mkr (1 474). Av minskningen jämfört med föregående år beror 534 Mkr på årets negativa värdeförändring på derivaten jämfört med föregående års positiva. Moderbolaget

har under året investerat 224 Mkr (959) i dotterbolagsaktier, inklusive aktieägartillskott och 3 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 33,9 miljoner (38,5) Wihlborgsaktier på Stockholmsbörsen till ett värde av totalt 5,8 Mdkr (6,0) motsvarande 134 000 aktier (153 000) per dag. Det innebär en omsättningshastighet om 44 procent (50) av antalet utestående aktier.

Börsvärdet 31 december 2016 var i princip oförändrat 13,0 Mdkr, jämfört med 13,1 Mdkr föregående år. Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV) uppgår till 194,76 kr (155,54) per årsskiftet. Börskursen uppgick vid samma tidpunkt till 169,40 (171,00).

Styrelsen föreslår årsstämman att ge styrelsen ett fortsatt bemyndigande att dels återköpa maximalt 10 procent av antalet registrerade aktier, vilket skulle kunna innebära förvärv av maximalt 7 685 672 aktier, dels besluta om nyemission motsvarande maximalt 10 procent av utestående aktier.

Ägarförhållande

Den största ägaren i Wihlborgs den 31 december 2016 är Erik Paulsson med familj, privat och via bolag, som äger 10,3 procent (10,1) av såväl kapital som röster. Andelen aktieägare registrerade i utlandet uppgår till 36,7 procent (39,4). De tio största svenska ägarna i Wihlborgs vid årets slut ägde 32,1 procent (30,7) av utestående aktier. Antalet aktieägare vid årsskiftet uppgick till 24 112 stycken (23 458).

Vinstandelsstiftelse

Anställdas aktieinnehav via Wihlborgs Vinstandelsstiftelse uppgår till 281 392 aktier (277 970) per den 31 december 2016.

Bolagsstyrningsrapport

En särskild bolagsstyrningsrapport finns på sid 117-123.

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.

Ersättning till ledande befattningshavare

Till styrelsens ordförande och ledamöter utgår arvode enligt årsstämman beslut. Till ledningen har årsstämman 2016 beslutat om följande riktlinjer avseende ersättning. Ersättning till verkställande direktören och andra ledande befattningshavare utgörs av grundlön, övriga förmåner och pension. Grundlönen omförhandlas årligen, för belopp 2016 se not 8. Övriga förmåner avser tjänstebil samt sjukvårdsförsäkring. Inga särskilda rörliga eller aktiekursrelaterade ersättningar utgår till koncernledningen. Pensionsåldern 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. Med andra ledande befattningshavare avses de fyra personer som tillsammans med verkställande direktören utgör koncernledningen. För koncernledningens sammansättning se sid 123.

Utsikter inför 2017

Wihlborgs affärsmodell bygger på tillväxt genom projektutveckling och fastighetsförvaltning. Vi räknar med ett ökat driftsoverskott för 2017 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 2017. Vi ser en god efterfrågan i centrala lägen och första byggnaden i Hyllie påbörjas i början av 2017.

Förslag till vinst-disposition m m

Till årsstämman förfogande finns i moderbolaget följande vinstmedel:

Balanserat resultat	2 230 314 537
Årets resultat	864 566 836
Summa, kr	3 094 881 373

Styrelsen föreslår att vinsten disponeras enligt följande:

Till aktieägarna utdelas 5,75 kr per aktie	441 926 186
I ny räkning balanseras	2 652 955 187
Summa, kr	3 094 881 373

Wihlborgs har registrerat 76 856 728 aktier. Om antalet utestående aktier ändras innan avstämningsdagen kommer utdelningsbeloppet om 441 926 186 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 Rapporteringsrekommendation RFR 1 Kompletterande redovisningsregler för koncerner. Moderbolagets egna kapital har beräknats i enlighet med svensk lag och med tillämpning av Rådet för Finansiell Rapporteringsrekommendation 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 konjunkturläget.

Konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt

Styrelsen har företagit en allsidig bedömning av bolagets och koncernens ekonomiska ställning och dess möjligheter att infria sina åtaganden. Föreslagen utdelning utgör knappt 3,9 procent av koncernens och 13,4 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. Derivatinstrument och andra finansiella instrument har värderats till verkligt värde enligt 4 kap 14 a § årsredovisningslagen. Effekten av denna värdering har påverkat det egna kapitalet negativt med 1 144 Mkr (879).

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 men även 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 hyresintäkterna. I Wihlborgs hyresavtal med längre löptid än tre år 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 2016 har ökat med 1,0 procent jämfört med samma tidpunkt föregående år. Ökningen beror dels på KPI och fast procentuell indexökning per år men även på nyuthyrningar med högre hyra. Hyresnivåerna ligger relativt stabilt trots den ökade konkurrensen i framför allt Malmö. Den genomsnittliga löptiden för Wihlborgs hyreskontrakt uppgick vid årsskiftet till 4,3 år (4,4). I nedanstående tabell visas avtalstidens slut för lokalhyreskontrakten.

Lokalhyreskontraktens löptider

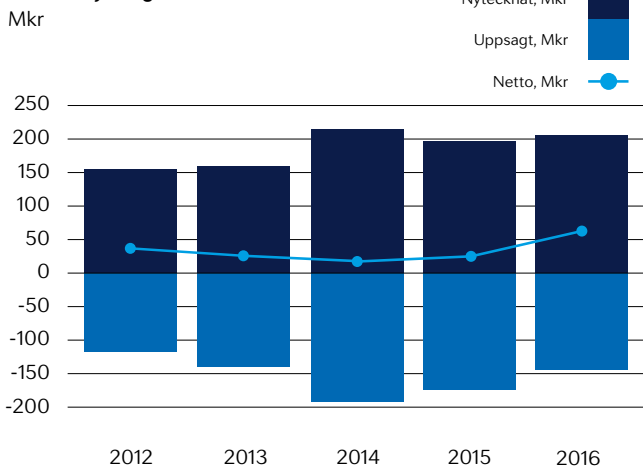
	Antal avtal	Mkr	Andel, %
2017	934	318	15
2018	504	421	20
2019	399	335	16
2020	266	283	14
2021	81	112	6
2022	34	106	5
>2022	80	502	24
Summa	2 298	2 077	100

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. T ex är den planerade produktionen av nya kontorsytor fortsatt hög i Malmö vilket ger ökad konkurrens om hyresgästerna.

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 en positiv nettouthyrning är viktig för tillväxt.

Nettouthyrning**Utfall**

För nionde året i rad visar Wihlborgs positiv nettouthyrning och aktiviteten på marknaden bedöms fortsatt hög, se tabell över nettouthyrning nedan. Vakansen i kronor under 2016 uppgick till 263 Mkr (228), ökningen beror till stor del på flera stora omflyttningar av befintliga hyresgäster som alla var slutförda vid årsskiftet. Per den 1 januari 2017 uppgick vakanserna till 212 Mkr på årsbasis, uthyrningsgraden var vid samma tidpunkt 92 procent (91). Under året genomfördes en kundundersökning (Nöjd kund-index) hos våra hyresgäster som bland annat visade att 82 procent av våra hyresgäster i stor eller mycket stor utsträckning kan tänka sig att rekommendera Wihlborgs till andra företag, jämfört med 74 procent 2014.

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 kontraktssstock 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 2 300 lokalhyresavtal fördelat på kontor, butik, industri/lager, utbildning/vård samt hotell. De tio största hyresgästerna står för 21 procent (22) av hyresintäkterna per 1 januari 2017. 21 procent (19) av intäkterna vid samma tillfälle kommer från kommuner, landsting och myndigheter. Kundförlusterna för 2016 uppgick till 0,1 procent (0,3) av totala intäkterna, vilket motsvarar 2 Mkr (6).

Räntekostnader**Beskrivning av risk**

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

Riskhantering

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 4,8 år (4,8) vid årsskiftet. Den genomsnittliga räntan, inklusive kostnad för kreditavtal och effekten av räntederivaten, har ökat något och uppgick till 2,80 procent (2,76). På grund av räntegolv i kreditavtal har Wihlborgs ingen möjlighet att dra full nytta av negativa marknadsräntor. Sjunkande marknadsräntor har gjort att undervärdet på Wihlborgs räntederivatportfölj påverkat resultatet negativt med 265 Mkr (+269).

Fastighetskostnader

Beskrivning av risk

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

Riskhantering

Många av Wihlborgs miljömål är kopplade till energieffektivisering för att begränsa kostnadsökningar samt miljöpåverkan. Arbetet pågår både internt och tillsammans med hyresgästerna då det oftast är de som står för driftskostnaderna. 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 9 Mkr jämfört med föregående år, främst kopplat till ökat bestånd och därmed ökade driftskostnader. Wihlborgs projektarbete med att minska energiförbrukningen fortsätter leda till minskade energikostnader. Av kostnadsökningen för reparationer, 4 Mkr jämfört med föregående år, är 2 Mkr hänförliga till storm-, vattenskador och skade-görelse efter beaktande av ersättning från försäkringsbolaget.

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	+/- 23
Hyresintäkter	+/- 1%	+/- 20
Fastighetskostnader	+/- 1%	+/- 5
Marknadsränta	+/- 1%-enhet	- 29,7/-30,4

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 81-82. 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 Malmö, Helsingborg, Lund och Köpenhamn.

Utfall

Wihlborgs värdeförändringar 2016 uppgick till 2 504 Mkr varav 529 Mkr (232) är hänförlig till projektutvecklingen. Resterande ökning är hänförlig till förvaltningsfastigheterna och beror i huvudsak av generellt sänkta direktavkastningskrav i beståndet samt till viss del uthyrningssituationen. Tabellen nedan visar

påverkan på Wihlborgs resultat och ställning om fastighetsvärdet skulle förändrats +/- 5–10 procent.

Känslighetsanalys värdetförändring fastigheter

	-10 %	-5 %	0	5 %	10 %
Resultat före skatt, Mkr	-2 163	3 274	4 912	6 550	
Soliditet, %	29,6	32,1	34,3	36,3	38,2
Belåningsgrad fastigheter, %	59,5	56,4	53,6	51,0	48,7

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 15 fastigheter förvärvats, främst i Köpehamn där efterfrågan på lokaler och därmed tillväxtpotentialerna ökat. Även 2016 har varit intensivt vad gäller investeringar i befintliga och nya projekt. Vid årsskiftet fanns beslutade investeringar uppgående till 1 487 Mkr varav 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.

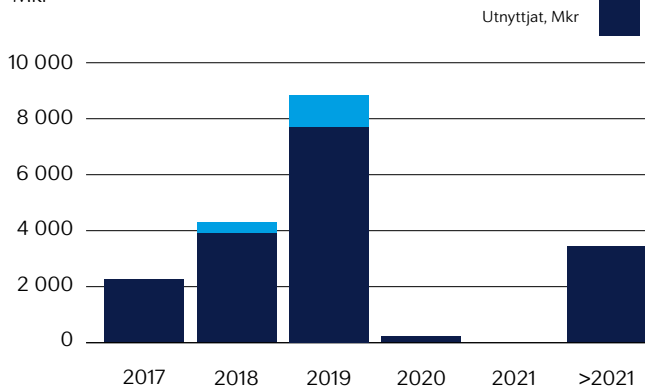
Riskhantering

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 53,6 procent (56,8) och det fanns sju huvudsakliga kreditgivare, varav den största motsvarar 18 procent (19) av den totala lånestocken. 82 procent (84) är lån från banker och 18 procent (16) obligationslån (inkl Svensk FastighetsFinansiering). Lånens förfallotider samt utnyttjat låneutrymme framgår av tabellen nedan.

Låneförfall



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.

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 skall bedriva verksamheten på ett ansvarsfullt sätt. Samtliga medarbetare genomgår regelbundet utbildningar för att bibehålla och utveckla sin kompetens inom relevanta områden.

Utfall

Under året har ekonomisystemet uppgraderats. Investeringar har även skett i system för budgetering samt vidareutveckling av projektledarnas och ledningens uppföljning av projekten.

Miljö

Beskrivning av risk

Såväl befintliga fastigheter som uppförandet av nya fastigheter påverkar miljön på olika sätt. Klimatförändringar, ökade krav från myndigheter och ökad medvetenhet från hyresgäster ställer höga krav på att ha en organisation och ett arbetssätt som kan hantera utmaningarna inom området både för miljöns och för företagets fortlevnads skull. Enligt miljöbalken gäller att den som bedrivit en verksamhet och 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.

Riskhantering

Wihlborgs arbetar aktivt för att minska negativ miljöpåverkan och har uppsatta miljömål, dessa redovisas under avsnittet Hållbart företagande sid 61-65. I samband med förvärv görs analys och bedömning av miljörisker.

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 i Sverige till 22 procent (22) och i Danmark till 22 procent (23,5). Bolagsskatten i Danmark sänktes från och med 2016 till 22 procent.

Pågående utredningar och förslag

Enligt ett direktiv från regeringen ska den sammantagna skattesituationen för företag i fastighetsbranschen samt effekter av paketering av fastigheter utredas. Enligt direktiven ska utredningen bedöma om det är befogat att förhindra paketering, generellt eller vid vissa typer av paketeringar och föreslå lagändringar. Utgångspunkten är att systemet med skattefrihet för kapitalvinster från näringsbetingade andelar ska vara kvar men med en översyn av regelverket kring underprisöverlåtelser och försäljning av näringsbetingade andelar med paketerade fastigheter. Uppdraget ska redovisas senast mars 2017. Utredningen ska även titta på förvärv genom fastighetsbildningsåtgärder. Under 2017 förväntas också ett nytt förslag till ränteavdragsbegränsning presenteras som troligtvis bygger på att ränteavdragen begränsas till viss procent av ett skattemässigt EBITDA.

Aktuell skatt

Wihlborgs aktuella skatt uppgick 2016 till 7 Mkr (4). 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 102 framgår hur det skattepliktiga resultatet framräknats.

Uppskjuten skatt

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

Skattemässiga avskrivningar

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

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

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

I Danmark sker fördelningen på följande avskrivningsklasser:

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

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

Skattemässiga direktavdrag för mindre ombyggnationer

För 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 3 120 Mkr (1 059).

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 2016 till 96 Mkr (94).

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 2016 till 6 Mkr (6), denna skatt redovisas som en driftskostnad i årsbokslutet. Ej avdragsgill ingående moms på investeringar uppgår för år 2016 till 11 Mkr (8) 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 2016 erlades 11 Mkr (15) 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 2016 uppgick denna skatt till 17 Mkr (1).

Energiskatter

Wihlborgs köpte år 2016 energi för 134 Mkr (131) att användas i fastigheterna främst för uppvärmning, kyla, ventilation och belysning. Av detta belopp avser 19 Mkr (20) 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 2016 sammanlagt 167 Mkr (148) i olika slag av skatter, vilka beskrivits ovan och specificeras nedan:

Specifikation betalda skatter (Mkr)	2016	2015
Inkomstskatt	7	4
Fastighetsskatt	96	94
Mervärdesskatt	17	14
Stämpelskatt	28	16
Energiskatt	19	20
Summa betalda skatter	167	148

Wihlborgs har, utöver betalda skatter, skulder avseende skatter vars betalning skjutits upp. Uppskjuten inkomstskatt uppgår till 2 362 Mkr (2 199) och stämpelskatt till 27 Mkr (30). Med en bibehållen expansionstakt bedöms de uppskjutna inkomstskatterna inte förfalla till betalning inom en överskådlig framtid.

Värderingsprinciper fastigheter

Marknadsvärdering

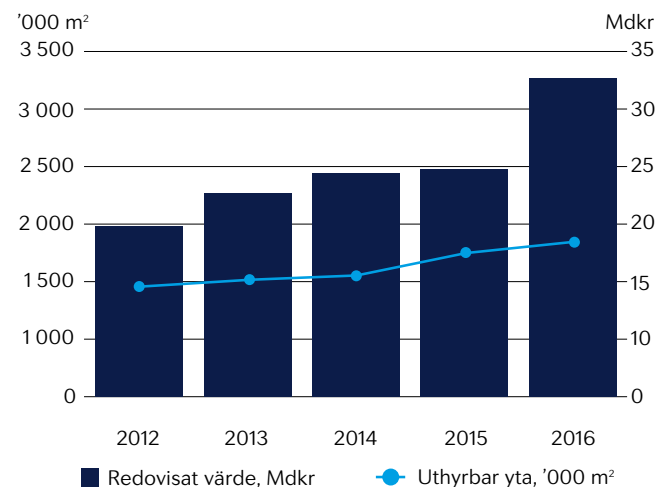
Wihlborgs koncernredovisning upprättas i enlighet med International Financial Reporting Standards (IFRS) och vi har valt att redovisa våra fastigheter till verkligt värde, det vill säga marknadsvärdet. Fastigheternas redovisade värde uppgick per den 31 december 2016 till 32 755 Mkr (28 623), värdeökningen var 2 504 Mkr (1 615) under året.

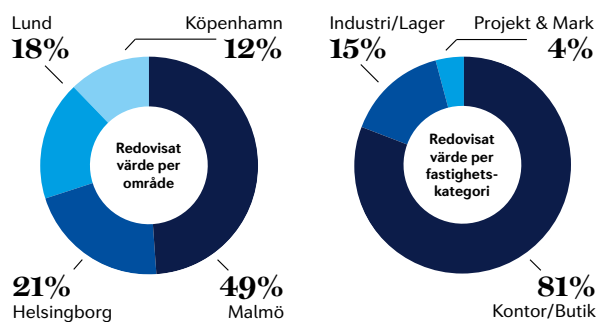
För samtliga förändringsposter, se tabell nedan.

Förändring av fastigheternas redovisade värde 2016

Förändringspost	Koncernen totalt, Mkr
Redovisat värde 1 januari 2016	28 623
Förvärv	1 074
Investeringar	989
Avyttringar	-581
Värdeförändring	2 504
Valutaomräkningar	146
Redovisat värde 31 december 2016	32 755

Förändring av fastigheternas redovisade värde samt uthyrbar yta 2012–2016



Redovisat värde per fastighetskategori samt per område 2016

Exklusive fastighetsadministration uppgår direktavkastningen för förvaltningsfastigheterna, exklusive projekt, till 5,4 procent (5,8). Nedbrutet per fastighetskategori blir den 5,0 procent (5,5) för kontorsfastigheterna och 7,3 procent (7,5) för industri- och lagerfastigheterna.

Extern marknadsvärdering

Wihlborgs har vid värdetidpunkten 2016-12-31 låtit göra en extern värdering av hela fastighetsbeståndet, där de individuella marknadsvärdena bedömts. Det svenska beståndet har värderats av Aspect-auktoriserade värderare på Malmöbryggan Fastighetsekonomi AB, medan det danska beståndet är värderat av Newsec. 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 2014–2016.

Värderingsmetoder

Vid värderingen tillämpas en kombination av avkastningsbaserad metod (marknadssimulering) och ortsprismetod där analyser av genomförda transaktioner på berörda delmarknader utnyttjas för att kalibrera parametrarna i den avkastningsbaserade metoden (kassaflödesmetod). Bland de marknadsparametrar

som härleds ur analyser av sålda jämförbara objekt återfinns bl a 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 planföresättningar 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 3,3 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	9,1
Marknadshyresnivå	-10	-10,6
Drift- och underhållskostnader	20	-6,6
Drift- och underhållskostnader	-20	5,6
Direktavkastning, restvärde	0,25	-4,0
Direktavkastning, restvärde	-0,25	3,3

Källa: Malmöbryggan Fastighetsekonomi AB

Alla antaganden som ligger till grund för värdebedömningen speglar marknadsförhållanden kända vid värdetidpunkten.

- Efter hyreskontraktens utgång har hyresnivån marknadsanpassats samtidigt som hänsyn har tagits till en objektspecifik, långsiktig vakansrisk. Den långsiktiga hyresutvecklingen för kontors- och verksamhetslokaler i befintligt skick beräknas till högst inflationen.
- Drift- och underhållskostnader bedöms öka med 0,5 procentenheter mer än inflationen under kalkylperioden. I värdebedömningen används, med hänsyn till objektets speciella egenskaper, normaliserade drift- och underhållskostnader. Uppskattningen av dessa baseras på analyser av historiska utfall och budgeterade kostnader på såväl objektsnivå som på aggregerad nivå för berörda marknadssegment och objektstyper.
- Under kalkylperioden bedöms KPI bli 1,4 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, %
Västra Hamnen	5-7	4-5,25
Centrum Malmö	4,5-7,2	4,25-5,5
Fosie och Limhamn	6,5-8,7	5-7,25
Norra Hamnen och Arlöv	7,1-8,6	5,75-7,25
Centrum Helsingborg	5-7,3	4,75-5,75
Berga	6,5-8,3	5,5-7
Söder	5,75-8,4	5,5-7
Ideon	6-7,2	4,75-5,75
Övriga Lund	5,25-8,1	4,25-7
Köpenhamn	–	6-9



Finansiella rapporter

RESULTAT OCH TOTALRESULTAT FÖR KONCERNEN

Belopp i Mkr	Not 1-3	2016	2015
Hysesintäkter	4	2 030	1 910
Övriga intäkter	5	5	43
Fastighetskostnader	6-8	-517	-508
Driftsöverskott		1 518	1 445
Övriga intäkter	9	4	8
Central administration och marknadsföring	7-8,10-11	-53	-51
Ränteutgifter		12	10
Räntekostnader		-459	-437
Andel i joint ventures resultat		13	0
Förvaltningsresultat		1 035	975
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	12	2 504	1 615
Värdeförändring derivat	13	-265	269
Resultat före skatt		3 274	2 859
Aktuell skatt	14	-7	-4
Uppskjuten skatt	14	-291	-577
Årets resultat		2 976	2 278
Övrigt totalresultat	15		
Poster som kommer att återföras till årets resultat			
Årets omräkningsdifferenser vid omräkning av utländska verksamheter		47	-23
Årets säkring valutarisk i utlandsverksamheten		-38	23
Skatt hänförligt till poster som kan komma att återföras till årets resultat		5	-4
Årets övrigt totalresultat		14	-4
Årets totalresultat		2 990	2 274
Årets resultat hänförligt till:			
Moderbolagets aktieägare		2 976	2 278
Innehav utan bestämmande inflytande		-	-
Årets totalresultat hänförligt till:			
Moderbolagets aktieägare		2 990	2 274
Innehav utan bestämmande inflytande		-	-
DATA PER AKTIE (UTSPÄDNINGSEFFEKT FINNS EJ, DÅ INGA POTENTIELLA AKTIER FÖREKOMMER)			
Vinst per aktie, kr		38,72	29,64
Utdelning per aktie (2016, föreslagen utdelning)		5,75	5,25
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	2016	2015
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	16	32 755	28 623
Inventarier	17	10	8
Andelar i joint ventures	18	19	6
Andra långfristiga värdepappersinnehav	20	21	21
Långfristiga fordringar	21	240	212
Summa anläggningstillgångar		33 045	28 870
Omsättningstillgångar			
Kundfordringar	22	27	21
Övriga fordringar		55	31
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	23	35	36
Likvida medel	24	252	75
Summa omsättningstillgångar		369	163
Summa tillgångar		33 414	29 033
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	25		
Aktiekapital		192	192
Övrigt tillskjutet kapital		2 178	2 178
Reserver	15	60	46
Balanserat resultat inklusive årets resultat		9 033	6 460
Eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare		11 463	8 876
Innehav utan bestämmande inflytande		-	-
Summa eget kapital		11 463	8 876
Långfristiga skulder			
Uppskjuten skatteskuld	26	2 362	2 199
Andra avsättningar	27	38	39
Långfristiga räntebärande skulder	28	16 680	15 083
Derivatinstrument	29	1 144	879
Förutbetald intäkt		15	15
Summa långfristiga skulder		20 239	18 215
Kortfristiga skulder			
Kortfristiga räntebärande skulder	28	873	1 182
Leverantörsskulder		188	148
Aktuella skatteskulder		6	4
Övriga skulder		137	142
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	30	508	466
Summa kortfristiga skulder		1 712	1 942
Summa eget kapital och skulder		33 414	29 033

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 2015		192	2 178	50	4 547	6 967	-	6 967
Årets totalresultat								
Årets resultat		-	-	-	2 278	2 278	-	2 278
Övrigt totalresultat		-	-	-4	-	-4	-	-4
Årets totalresultat		-	-	-4	2 278	2 274	-	2 274
Transaktioner med koncernens ägare								
Lämnad utdelning		-	-	-	-365	-365	-	-365
Summa transaktioner med koncernens ägare		-	-	-	-365	-365	-	-365
Eget kapital 31 december 2015		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

KASSAFLÖDEN FÖR KONCERNEN			
Belopp i Mkr	Not	2016	2015
LÖPANDE VERKSAMHETEN			
Driftsöverskott		1 518	1 445
Övriga intäkter		4	8
Central administration		-53	-51
Avskrivningar		2	1
Erhållen ränta		12	10
Erlagd ränta		-454	-431
Betald inkomstskatt		-5	-5
Kassaflöden före förändring av rörelsekapital		1 024	977
FÖRÄNDRING AV RÖRELSEKAPITAL			
Förändring av rörelsefordringar		-28	24
Förändring av rörelseskulder		68	23
Summa förändring av rörelsekapital		40	47
Kassaflöde från den löpande verksamheten		1 064	1 024
INVESTERINGSVERKSAMHETEN			
Förvärv av fastigheter		-1 074	-2 155
Investeringar i befintliga fastigheter		-989	-1 047
Avyttring av fastigheter		581	411
Ökning övriga anläggningstillgångar		-31	-52
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-1 513	-2 843
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN			
Lämnad utdelning		-403	-365
Upptagna lån		5 653	6 567
Amortering låneskuld		-4 499	-4 378
Minskning övriga långfristiga skulder		-125	-1
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		626	1 823
Förändring likvida medel		177	4
Likvida medel vid periodens början		75	71
Likvida medel vid periodens slut	24	252	75

RESULTATRÄKNING FÖR MODERBOLAGET

Belopp i Mkr	Not 1-2	2016	2015
Nettoomsättning	32	131	147
Rörelsekostnader	8,11,32	-138	-127
Rörelseresultat		-7	20
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag	33	1 182	1 283
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar	34	345	342
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	35	-535	-504
Värdeförändring derivat	13	-265	269
Resultat efter finansiella poster		720	1 410
Bokslutsdispositioner	36	56	119
Resultat före skatt		776	1 529
Skatt på årets resultat	14	89	-55
Årets resultat		865	1 474

RAPPORT ÖVER RESULTAT OCH ÖVRIGT TOTALRESULTAT FÖR MODERBOLAGET

Årets resultat	865	1 474
Årets övrigt totalresultat	-	-
Årets totalresultat	865	1 474

BALANSRÄKNING FÖR MODERBOLAGET			
Belopp i Mkr	Not	2016	2015
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Inventarier	17	5	3
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	37	8 472	8 624
Fordringar hos koncernföretag		10 432	10 954
Andelar i joint ventures	18	22	36
Fordringar hos joint ventures	19	17	17
Andra långfristiga värdepappersinnehav	20	21	21
Andra långfristiga fordringar	21	208	207
Uppskjuten skattefordran	38	302	213
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		19 474	20 072
Summa anläggningstillgångar		19 479	20 075
Omsättningstillgångar			
Kundfordringar		0	1
Övriga fordringar		1	1
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	23	11	7
Kassa och bank	24	152	0
Summa omsättningstillgångar		164	9
Summa tillgångar		19 643	20 084
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	25		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		192	192
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		2 230	1 159
Årets totalresultat		865	1 474
<i>Summa fritt eget kapital</i>		3 095	2 633
Summa eget kapital		3 287	2 825
Avsättningar			
Avsättningar till pensioner	27	11	9
Långfristiga skulder			
Långfristiga räntebärande skulder	28	12 638	11 983
Skulder till koncernföretag		1 988	3 196
Derivatinstrument	29	1 144	879
Summa långfristiga skulder		15 770	16 058
Kortfristiga skulder			
Kortfristiga räntebärande skulder	28	453	1 076
Leverantörsskulder		5	3
Övriga skulder		6	9
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	30	111	104
Summa kortfristiga skulder		575	1 192
Summa eget kapital och skulder		19 643	20 084

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 2015		192	0	1 524	1 716
Lämnad utdelning		–	–	-365	-365
Årets totalresultat		–	–	1 474	1 474
Eget kapital 31 december 2015		192	0	2 633	2 825
Eget kapital 1 januari 2016		192	0	2 633	2 825
Lämnad utdelning		–	–	-403	-403
Årets totalresultat		–	–	865	865
Eget kapital 31 december 2016		192	0	3 095	3 287

KASSAFLÖDESANALYS FÖR MODERBOLAGET

Belopp i Mkr	Not	2016	2015
LÖPANDE VERKSAMHETEN			
Rörelseresultat		-7	20
Avskrivningar		1	0
Erhållen ränta och utdelning		1 672	2 460
Erlagd ränta		-493	-516
Kassaflöden före förändring av rörelsekapital		1 173	1 964
FÖRÄNDRING AV RÖRELSEKAPITAL			
Förändring av rörelsefordringar		-3	2
Förändring av rörelseskulder		2	-48
Summa förändring av rörelsekapital		-1	-46
Kassaflöde från den löpande verksamheten		1 172	1 918
INVESTERINGSVERKSAMHETEN			
Förvärv av anläggningstillgångar		-3	0
Lämnade aktieägartillskott		-215	-485
Förvärv av andelar i koncernföretag		-8	-477
Försäljning andelar i koncernföretag		214	144
Minskning/ökning fordringar på koncernföretag		537	-1 931
Minskning/ökning övriga finansiella anläggningstillgångar		15	-23
Kassaflöde från investeringsverksamheten		540	-2 772
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN			
Lämnad utdelning		-403	-365
Upptagna lån		3 881	4 415
Amortering låneskuld		-3 886	-3 485
Minskning/ökning övriga långfristiga skulder och avsättningar		-1 208	137
Erhållna koncernbidrag		56	119
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-1 560	821
Förändring likvida medel		152	-33
Likvida medel vid periodens början		0	33
Likvida medel vid periodens slut	24	152	0

Noter

Belopp i Mkr om inget annat anges.

NOT 1 Väsentliga redovisningsprinciper

Allmän information

Koncernredovisningen och årsredovisningen för Wihlborgs Fastigheter AB (moderbolaget) för räkenskapsåret 2016 har godkänts av styrelsen och verkställande direktören för publicering den 10 mars 2017 och föreläggs årsstämman den 26 april 2017 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 rapporteringsrekommendation RFR 1 Kompletterande redovisningsregler för koncerner. Moderbolagets årsredovisning är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen och med tillämpning av Rådet för finansiell rapporteringsrekommendation RFR 2 Redovisning för juridiska personer. Avvikelserna mellan koncernens och moderbolagets redovisningsprinciper framgår i avsnittet "Moderbolagets redovisningsprinciper" nedan.

Grunder för redovisningen

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

Användning av bedömningar och uppskattningar

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

Redovisningen är särskilt känslig för de bedömningar och antaganden som ligger till grund för värderingen av förvaltningsfastigheter. Ytterligare information om värderingsunderlag och värderingsmetoder gällande fastighetsvärderingen finns på sidan 81–82 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 2016

Nya standarder som trätt ikraft 2016 har inte haft någon väsentlig påverkan på Wihlborgs finansiella rapporter.

Nya standarder och tolkningar från 1 januari 2017 och framåt

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. 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, men kan innebära ytterligare dokumentation. IFRS 9 medför högre flexibilitet för vilka transaktioner som säkringsredovisning kan tillämpas på. Wihlborgs säkrar nettoinvesteringen i Danmark via lån i danska kronor och säkringsredovisar redan det. Enligt de nya reglerna finns även möjlighet att säkringsredovisa ej stängningsbara ränteswappar. Wihlborgs har ännu ej beslutat om så kommer att ske. Utöver eventuell förändring i säkringsredovisningen kommer IFRS 9 främst påverka dokumentation och upplysningar.

IFRS 15 Intäkter från avtal med kunder börjar gälla från och med 1 januari 2018 och innebär en modell för intäktsredovisning som baseras på när kontrollen av en vara eller tjänst överförs till kunden. Wihlborgs intäkter består av hyresintäkter och försäljningsintäkter från fastigheter. Vad gäller fastighetsförsäljningar redovisar Wihlborgs idag, givet sedvanliga avtalsvillkor, dessa på tillträdesdagen och bedöms inte påverkas av de nya reglerna. Vidare medför standarden utökat upplysningskrav kring försäljningen, t ex om det finns det någon form av rörlig eller villkorad köpeskilling och/eller inslag av finansiering. Vad gäller hyresintäkter ska bolaget dra gräns mellan hyres- och tjänsteintäkter, och det kan bli så att det som benämns vidarefakturerings ska redovisas som tjänsteintäkt enligt IFRS 15. För olika vidarefakturerings kan distinktionen mellan huvudman och agent påverka intäktsredovisningen vilket i sin tur avgörs av om Wihlborgs agerar som huvudman eller agent. Under 2017 kommer en genomgång göras av hyresavtalen för att klargöra om vidarefakturerings ska redovisas enligt IFRS 15 och i så fall huvudman vs agentförhållandet.

IFRS 16 Leases, kommer att ersätta IAS 17 Leasingavtal från och med 1 januari 2019 men har ännu inte godkänts av EU. IFRS 16 introducerar en "right of use model" och innebär för leasetagaren att i stort sett samtliga leasingavtal skall redovisas i rapporten över finansiell ställning. Klassificeringen i operationella och finansiella leasingavtal skall inte göras. I resultaträkningen redovisas avskrivningar på tillgången och räntekostnader på skulden. Standarden innebär mer omfattande upplysningskrav jämfört med nuvarande standard. För leasegivare innebär IFRS 16 inga större skillnader jämfört med IAS 17. För Wihlborgs del är bedömningen att IFRS 16 inte får någon väsentlig påverkan.

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 ekonomiska fördelar. Koncernredovisningen bygger på redovisningshandlingar upprättade för samtliga koncernbolag per 31 december och har upprättats enligt förvärvsmetoden. De koncernbolag som förvärvades i december 2004 tas i denna koncern upp till de värden de redovisats till i Fabegekoncernen enligt reglerna om gemensam kontroll.

Koncernens utlandsverksamheter har som funktionell valuta den valuta i vilken respektive koncernenhet bedriver sin affärsverksamhet. Resultat- och balansräkningar för utlandsverksamheter omräknas till SEK, vilket innebär att balansräkningarna omräknas till balansdagens kurs, förutom eget kapital som omräknas till historisk 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.

Samtliga förvärv som skett efter koncernens bildande har redovisats som tillgångsförvärv. Vid tillgångsförvärv redovisas ingen uppskjuten skatt på fastigheternas övervärde, eventuell rabatt hänförlig till den uppskjutna skatten minskar istället fastighetsvärdet. Vid värdering till verkligt värde efter förvärvstillfället justeras fastighetsvärdet med erhållen rabatt.

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.

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

Transaktioner i utländsk valuta

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

Säkring av nettoinvestering i en utlandsverksamhet

För att reducera valutarisker avseende nettotillgångar i utlandsverksamheter har lån upptagits i utländsk valuta. Vid bokslutstillfällena omräknas lån 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 tidigare 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 fastighets-skatt. 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 Wahlborgs 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 Wahlborgs Vinstandelsstiftelse, som är en från Wahlborgs 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.

Wahlborgs 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. I enskilda bolags redovisning belastar samtliga låneutgifter resultatet för det år till vilket de hänförs sig.

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 gällt på balansdagen.

Vid beräkning av uppskjutna skatter tillämpas balansräkningsmetoden. Enligt denna redovisas uppskjutna skatteskulder och fordringar för alla temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden för tillgångar och skulder samt för övriga skattemässiga avdrag eller underskott. Uppskjutna skatteskulder och skattefordringar beräknas utifrån den förväntade skattesatsen vid tidpunkten för återföring av den temporära skillnaden. Vid värdering av skattemässiga underskottsavdrag görs en bedömning av sannolikheten att underskotten kan utnyttjas. I underlaget för uppskjutna skattefordringar har underskott behäftade med betydande osäkerhet exkluderats.

Uppskjutna skattefordringar och uppskjutna skatteskulder kvittas om de avser inkomstskatt till samma skattemyndighet och om koncernen kan reglera skatten med ett nettobelopp. Såväl aktuell som uppskjuten skatt redovisas i resultaträkningen som intäkt eller kostnad utom i de fall då underliggande transaktion bokas i övrigt totalresultat. I dessa fall redovisas även skatten i övrigt totalresultat.

Bokslutsdispositioner och obeskattade reserver

Skattelagstiftningen i Sverige ger möjlighet att skjuta upp skattebetalning genom avsättning till obeskattade reserver i 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. 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. För bebyggda fastigheter används en värderingsmodell som bygger på en långsiktig avkastningsvärdering utifrån nuvärdet av framtida betalningsströmmar med differentierade avkastningskrav per fastighet, beroende på bland annat läge, ändamål, skick och standard. För obebyggda fastigheter, som utgör ca 2 procent av fastighetsbeståndet, sker värderingen enligt ortsprismetoden, nivå 2 i verkligtvärdehierarkin. 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.

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

På sid 81-82 samt not 16 finns ytterligare information om värderingen av fastighetsbeståndet och redogörelse för dess redovisade värden.

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 låneskulderna 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 förhållan-

de 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 resultateffekt 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. Finanspolycyn 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 finanspolycyn. 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 234 Mkr, varav 32 Mkr var utnyttjade.

Finansieringsrisk är risken för att finansiering saknas eller är mycket oförmånlig vid en viss tidpunkt. Enligt finanspolicyn 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 17 553 Mkr (16 265), är upptagna i moderbolaget mot ställande av säkerheter i form av reversfordringar på dotterbolagen, med däri pantförskrivna fastighetsinteckningar. Säkerheterna kompletteras i merparten av fallen med villkor i avtalen med kreditgivarna om belåningsgrad och räntetäckningsgrad, så kallade finansiella covenant. Covenanterna till kreditgivarna är utfärdade med betryggande marginal till Wihlborgs mål för kapitalstruktur. Målen är att uppvisa en soliditet om lägst 30 procent samt en belåningsgrad om högst 60 procent. Per den 31 december var soliditeten 34,3 procent (30,6) och belåningsgraden 53,6 procent (56,8), 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 marknads-mässigt möjligt. Wihlborgs har ett totalt kreditutrymme om 18 900 Mkr (17 189), varav 17 553 Mkr (16 265) var utnyttjat per 31 december 2016. Genom långfristiga kreditlöften har Wihlborgs tillgång till finansiering säkerställt. Den genomsnittliga kapitalbindningstiden inklusive lånelöfte uppgick till 5,9 år (4,1). I nedanstående tabell visas de kreditfaciliteter som fanns vid årsskiftet.

Kreditfaciliteter

	2016		2015	
	Belopp, Mkr	Utnyttjat, Mkr	Belopp, Mkr	Utnyttjat, Mkr
Långfristiga bindande låneavtal i bank	15 161	14 016	13 762	13 301
Kortfristiga bindande låneavtal i bank	2 220	2 220	1 931	1 630
Checkkredit	234	32	211	49
Summa låneavtal	17 615	16 268	15 904	14 980
Obligation säkerställd, ram 880 Mkr	785	785	785	785
Obligation icke-säkerställd, ram 4 000	500	500	500	500
	18 900	17 553	17 189	16 265

Förfallostruktur kreditramavtal

	2016-12-31		2015-12-31	
	Avtal, Mkr	Utnyttjat	Avtal, Mkr	Utnyttjat
0-1 år	2 220	2 220	2 106	1 680
1-2 år	4 310	3 960	4 875	4 727
2-3 år	8 716	7 719	6 768	6 418
3-4 år	226	226	1 290	1 290
4-5 år	0	0	0	0
> 5 år	3 428	3 428	2 150	2 150
	18 900	17 553	17 189	16 265

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 29,7 Mkr respektive 30,4 Mkr. Att en räntenedgång medför en ökad räntekostnad beror på att den rörliga räntebasen (STIBOR) i ett antal bankavtal inte kan gå lägre än noll, medan den rörliga räntan i räntederivat kan gå under noll.

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 finanspolicyn ska räntetäckningsgraden alltid överstiga 2,0 gånger, per årsskiftet var räntetäckningsgraden 3,3 gånger (3,2).

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 tabell visar ränteförfallostruktur per 31 december 2016.

Ränteförfallostruktur 2016

	Exkl derivat	Räntederivat	Netto, Mkr	Snittränta, %
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

Ränteförfallostruktur 2015

	Exkl derivat	Ränte- derivat	Netto, Mkr	Snittränta, %
2016	15 342	-9 500	5 842	1,14
2017	300	0	300	0,80
2018	0	0	0	0,00
2019	0	0	0	0,00
2020	0	1 000	1 000	3,00
>2020	623	8 500	9 123	3,79
	16 265	0	16 265	2,73

Wihlborgs räntederivatportfölj består av sammanlagt 9,5 miljarder kronor fördelat på elva olika ränteswappar. För mer detaljerad information, se nedanstående tabell. Genom sänkta marknadsräntor har undervärdet på Wihlborgs räntederivatportfölj ökat till 1 144 Mkr (879), vilket inneburit en negativ värdeförändring om 265 Mkr (+269) 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 slutamorterats.

Framtida likviditetsflöden krediter, beräknade per 2016-12-31

	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

Framtida likviditetsflöden krediter, beräknade per 2015-12-31

	Förfall krediter	Ränta krediter	Ränta derivat	Totalt
2016	1 680	152	290	2 122
2017	4 727	124	290	5 141
2018	6 418	77	290	6 785
2019	1 290	36	290	1 616
2020	0	33	285	318
>2020	2 150	174	530	2 854
	16 265	596	1 975	18 836

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 sju huvudsakliga kreditgivare, varav den största motsvarar 17 procent (19) av lånestocken. Utöver dessa har Wihlborgs sedan tidigare gett ut egna säkerställda obligationer uppgående till 785 Mkr samt 500 Mkr i ickesäkerställd obligation i ett Medium Term-Note program. Andelen obligationslån (inkl utgivna via SFF) av totala lånen vid årsskiftet uppgår till 18 procent.

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 dotterbolaget Wihlborgs A/S. För att till största delen eliminera effekterna av förändrade valutakurser är fastigheterna i Danmark finansierade i danska kronor dels direkt i det danska bolaget dels via lån i moderbolaget i Danska kronor. 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	
Poster fördelade per segment	2016	2015	2016	2015	2016	2015	2016	2015	2016	2015
Hysesintäkter	914	903	522	508	373	370	221	129	2 030	1 910
Övriga intäkter	1	36	3	6	1	1	0	0	5	43
Fastighetskostnader	-226	-226	-145	-145	-92	-100	-54	-37	-517	-508
Driftsöverskott	689	713	380	369	282	271	167	92	1 518	1 445
Värdeförändring fastigheter	1 358	930	475	315	627	375	44	-5	2 504	1 615
Segmentsresultat	2 047	1 643	855	684	909	646	211	87	4 022	3 060
POSTER EJ FÖRDELADE PER SEGMENT										
Övriga intäkter	-	-	-	-	-	-	-	-	4	8
Central administration	-	-	-	-	-	-	-	-	-53	-51
Räntenetto m m	-	-	-	-	-	-	-	-	-434	-427
Värdeförändring derivat	-	-	-	-	-	-	-	-	-265	269
Skatt på årets resultat	-	-	-	-	-	-	-	-	-298	-581
Nettoresultat	-	-	-	-	-	-	-	-	2 976	2 278
FASTIGHETSVÄRDEN OCH INVESTERINGAR PER SEGMENT										
Fastigheter	15 839	14 139	6 890	6 377	5 979	5 242	4 047	2 865	32 755	28 623
Årets fastighetsförvärv	78	882	32	247	0	0	964	1 026	1 074	2 155
Övriga investeringar i fastigheter	617	455	234	443	110	76	28	73	989	1 047

Hysesintäkter och fastighetsvärde per land

	Hysesintäkter		Fastighetsvärde	
	2016	2015	2016	2015
Danmark	221	129	4 047	2 865
Sverige	1 809	1 781	28 708	25 758
	2 030	1 910	32 755	28 623

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

NOT 4 | Hyresintäkter

	Koncernen	
	2016	2015
Hyresintäkter, brutto	2 293	2 138
Outhyrt	-263	-228
	2 030	1 910

I hyresintäkter, brutto ingår förutom kallhyra, vidaredebiterade tillägg för bland annat uppvärmning, elektricitet, VA och fastighets-skatt, samt avdrag för lämnade hyresrabatter. Av hyresintäkterna utgör 52 Mkr (52) omsättningsbaserade lokalhyror. Hyror och hyres-rabatter 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 uppsägningsbara hyresbetalningarna fördelade på förfallotid är som följer:

	Koncernen	
	2016	2015
Inom ett år	2 040	1 939
Mellan 1 och 5 år	4 565	4 343
Senare än 5 år	3 192	2 814
	9 797	9 096

Av ovan redovisade framtida icke uppsägningsbara hyresbetalningar avser 818 Mkr (564) 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	
	2016	2015
Värme, elektricitet och VA	145	141
Övriga driftskostnader	101	100
Reparation och underhåll	76	72
Fastighetsskatt	96	94
Tomträttsavgäld	5	5
Fastighetsadministration	94	96
	517	508

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 real-ränta på markens uppskattade marknadsvärde. Tomträttsavgälden är fördelad över tiden och omförhandlas oftast med 10 till 20 års intervall. Wihlborgs 10 tomträttsavtal förfaller mellan åren 2028–2048.

Avtalade framtida tomträttsavgälder*

	Koncernen	
	2016	2015
Avtalade tomträttsavgälder år 1	4	5
Avtalade tomträttsavgälder mellan år 2 och 5	17	18
Avtalade tomträttsavgälder senare än 5 år	105	106
Totalt	126	129

* Finns ej i moderbolaget

NOT 7 | Kostnadsslag

Nedan visas fastighetskostnader och kostnader för central adminis-tration uppdelad på kostnadsslag.

	Koncernen	
	2016	2015
Ersättningar till anställda	108	96
Värme, elektricitet och VA	145	141
Reparation och underhåll	76	72
Fastighetsskatt	96	94
Övrigt	145	156
	570	559

NOT 8 | Anställda, personalkostnader och ledande befattningshavares ersättningar

Medelantalet anställda	2016		2015	
	varav män		varav män	
Moderbolaget, Sverige	97	63	92	58
Dotterföretag, Sverige	6	0	5	0
Dotterföretag, Danmark	24	16	22	15
Koncernen totalt	127	79	119	73

Könsfördelning styrelse och ledande befattningshavare	Styrelse		Ledande befattningshavare	
	2016	2015	2016	2015
Män	4	4	2	2
Kvinnor	3	3	3	3
Totalt	7	7	5	5

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader	Koncernen		Moderbolag	
	2016	2015	2016	2015
Styrelsearvode	0,9	0,9	0,9	0,9
Verkställande direktör				
Löner och andra ersättningar	4,4	4,2	4,4	4,2
Förmåner	0,1	0,1	0,1	0,1
Övriga ledande befattningshavare				
Löner och andra ersättningar	4,5	4,0	4,5	4,0
Förmåner	0,2	0,1	0,2	0,1
Övriga anställda	62,0	53,9	47,8	41,7
Summa	72,1	63,2	57,9	51,0

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader	Koncernen		Moderbolag	
	2016	2015	2016	2015
Pensionkostnader (exkl särskild löneskatt)				
Verkställande direktör	1,5	1,5	1,5	1,5
Övriga ledande befattningshavare	1,5	1,6	1,5	1,6
Övriga anställda	7,3	6,4	6,1	5,7
Övriga sociala kostnader	22,8	20,1	22,2	19,6
Summa	33,1	29,6	31,3	28,4

Ersättning till ledande befattningshavare

Principer

Till styrelsens ordförande och ledamöter utgår arvode enligt årsstämans beslut och är oförändrade jämfört med föregående år. Styrelsens ordförande har erhållit 230 tkr och övriga ledamöter, förutom verkställande direktören, 135 tkr 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 tryggs ITP 2-planens förmånsbestämda pensionsåtaganden för ålders- och familjepension genom en försäkring i Alecta. Enligt ett uttalande från Rådet för finansiell rapportering, UFR 3 Klassificering av ITP-planer som finansieras genom försäkring i Alecta, är detta en förmånsbestämd plan som omfattar flera arbetsgivare. För räkenskapsåret 2016 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 tryggs 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 2,5 Mkr (2,3). Den kollektiva konsolideringsnivån utgörs av marknadsvärdet på Alectas tillgångar i procent av försäkringsåtagandena beräknade enligt Alectas försäkringstekniska metoder och antaganden, vilka inte överensstämmer med IAS 19. Den kollektiva konsolideringsnivån ska normalt tillåtas variera mellan 125 och 155 procent. Om Alectas kollektiva konsolideringsnivå understiger 125 procent eller överstiger 155 procent ska åtgärder vidtas i syfte att skapa förutsättningar för att konsolideringsnivån återgår till normalintervallet. Vid låg konsolidering kan en åtgärd vara att höja det avtalade priset för nyteckning

och utökning av befintliga förmåner. Vid hög konsolidering kan en åtgärd vara att införa premiereduktioner. Vid utgången av 2016 uppgick Alectas överskott i form av den kollektiva konsolideringsnivån till 149 procent (153).

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 2016 har beslutats av styrelsen. Andra ledande befattningshavares ersättning 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 2016 ingår avsättning till vinstandelsstiftelsen med 4,3 Mkr (4,0).

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	
	2016	2015	2016	2015
Deloitte AB				
Revisionsuppdrag	2 300	2 250	2 300	2 250
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	524	420	524	420
Skatterådgivning	162	157	162	157
Andra uppdrag	270	106	270	106
Aaen & Co. statsautoriserade revisorer p/s				
Revisionsuppdrag	89	67	–	–
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	165	29	–	–
Skatterådgivning	38	32	–	–
Andra uppdrag	187	133	–	–

Arvoden för svenska dotterbolag faktureras moderbolaget.

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

Detta inkluderar övriga arbetsuppgifter som det ankommer på bolagets revisor att utföra samt rådgivning eller annat biträde som 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	
	2016	2015
Värdeförändring sålda fastigheter	101	55
Värdeförändring fastighetsbestånd 31 dec	2 403	1 560
	2 504	1 615

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 210 Mkr (141). 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. Malmöbryggan Fastighetsekonomi AB har per 2016-12-31 genomfört värdering av Wahlborgs samtliga fastigheter i Sverige. Fastighetersnas 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 81–83 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 ränte-derivat redovisas under rubriken "Värdeförändring derivat" i resultaträkningen. Principerna för värdering av derivat framgår av not 1.

NOT 14 | Skatt på årets resultat

	Koncernen		Moderbolag	
	2016	2015	2016	2015
Aktuell skatt på årets resultat	-7	-4	–	–
Justeringspost till justering av aktuell skatt tidigare år	–	–	–	–
Summa aktuell skatt	-7	-4	0	0
Uppskjuten skatt	-291	-577	89	-55
Summa skatt	-298	-581	89	-55
Nominell skatt på resultat före skatt	-720	-629	-170	-336
Skatteeffekter justeringsposter				
– Utdelning från koncernbolag	–	–	295	331
– Nedskrivning/reversering andelar i koncernbolag	–	–	-75	-68
– Försäljning fastighet via bolag	78	32	–	–
– Effekt av förvärv av tidigare delägt bolag	302	–	–	–
– Resultat försäljning dotterbolag	–	–	40	19
– Omvärdering tidigare reservering	34	-4	–	–
– Övriga justeringsposter	8	20	-1	-1
Summa skatt exkl. aktuell skatt tidigare år	-298	-581	89	-55
Justering aktuell skatt tidigare år	–	–	–	–
	-298	-581	89	-55

Utöver vad som redovisats ovan finns i koncernen en skatteintäkt hänförlig till komponenter i övrigt totalresultat uppgående till 5 (-4).

Från och med 1 januari 2016 sänktes bolagsskatten i Danmark till 22 procent, vilket innebär att den nominella skatten är 22 procent både i Sverige och Danmark.

Koncernen redovisar en aktuell skatt uppgående till -7 Mkr (-4). 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		
	2016	2015
Resultat före skatt	3 274	2 859
Värdeförändringar	-2 239	-1 884
Skattemässiga avskrivningar fastigheter	-704	-614
Direktavdrag hyresgästpassningar och komponentbyten m m	-355	-335
Skattepliktigt resultat fastighetsförsäljningar	9	75
Övrigt	-12	38
Skattepliktigt resultat före underskottavdrag	-27	139
Underskottsavdrag, ingående balans	-1 059	-1 178
Justering ingående underskott för omvärdering och förvärv	-2 004	–
Underskottsavdrag, utgående balans	3 120	1 059
Skattepliktigt resultat	30	20
Aktuell skatt på årets resultat	-7	-4

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
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
2015				
Omräkning nettoinvesteringar i utländska verksamheter	33	-23	–	10
Säkring av valutarisk i utlandsverksamheten	28	23	–	51
Skatt hänförligt till ovanstående poster	-11	-4	–	-15
	50	-4	–	46

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 1 487 Mkr (1 288), varav 386 Mkr (789) var nedlagt vid årsskiftet.

Av fastigheternas redovisade värden beräknas 138 Mkr (131) avse aktiverade låneutgifter. Vid beräkning av låneutgift att aktivera har en räntesats motsvarande den genomsnittliga räntan på låneportföljen använts. Per 2016-12-31 uppgick räntesatsen till 2,80 procent (2,76).

Fastighetsbeståndets skattemässiga restvärde uppgick vid årets slut till 14 387 Mkr (13 274).

	2016	2015
Taxeringsvärde svenska fastigheter	10 896	10 769
Redovisat värde svenska fastigheter	28 708	25 758

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 förvaltningsfastigheterna 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 Malmöbryggan Fastighetsekonomi AB. I Danmark har fastigheterna värderats av Newsec Egeskov & Lindquist A/S. Ytterligare information kring värderingarna av fastighetsinnehavet finns på sid 81–83.

Årets förändring av redovisat värde

	Koncernen	
	2016	2015
Redovisat värde årets ingång	28 623	24 299
Fastighetsförvärv	1 074	2 155
Investeringar	989	1 047
Avyttrade fastigheter	-581	-411
Värdeförändring	2 504	1 615
Valutaomräkningar	146	-82
Redovisat värde	32 755	28 623

Aggregerad känslighetsanalys, bebyggda svenska fastigheter

Parameter	Antagen ändring, %	Avkastnings- värde ändring, %	
		2016	2015
Marknadshyresnivå	10	9,1	8,7
Marknadshyresnivå	-10	-10,6	-10,4
Drift- och underhållskostnader	20	-6,6	-6,8
Drift- och underhållskostnader	-20	5,6	6,3
Direktavkastning, restvärde	0,25	-4,0	-3,6
Direktavkastning, restvärde	-0,25	3,3	3,4

Källa: Malmöbryggan Fastighetsekonomi AB

Sammanfattning värderingsantaganden

Värdetidpunkt	2016-12-31	2015-12-31
Verkligt värde	32 755 Mkr	28 623 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 procent (4,5) och 9 procent (8,25).	
Kalkylränta	Mellan 4,50 procent (4,75) och 8,7 procent (8,6).	
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 2017 då KPI endast bedöms öka med 1,4 procent (1,40).	

NOT 17 | Inventarier

	Koncernen		Moderbolag	
	2016	2015	2016	2015
Ingående anskaffningsvärde	42	40	10	10
Investeringar	4	2	3	0
Försäljningar och utrangeringar	-0	-0	-0	-0
Utgående anskaffningsvärden	46	42	13	10
Ingående avskrivningar	-34	-33	-7	-7
Försäljningar och utrangeringar	0	0	0	0
Årets avskrivning	-2	-1	-1	-0
Utgående avskrivningar	-36	-34	-8	-7
Redovisat värde	10	8	5	3

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

I enlighet med IFRS 11 skall samarbetsarrangemang bedömas vara antingen gemensam verksamhet eller joint venture beroende på om koncernen har direkt rätt till tillgångar och åtagande i skulder (gemensam verksamhet) eller inte (joint venture). Bedömningen utgår från strukturen på investeringen, den legala formen, avtalsmässiga överenskommelser samt övriga faktorer och omständigheter. För Wihlborgs del innebär detta att Dockan Exploatering AB och Svensk FastighetsFinansiering AB klassificeras som gemensamma verksamheter vilket fått till följd att Wihlborgs andel av tillgångar, skulder, intäkter och kostnader i dessa bolag konsolideras in i koncernredovisningen. Nyckeln 0328 AB, som tidigare redovisades som en gemensam verksamhet, förvärvades i sin helhet av Wihlborgs under 2016 och ingår därefter i koncernen som ett helägt koncernbolag. Joint ventures redovisas enligt kapitalandelsmetoden. För ytterligare beskrivning av redovisningsprinciperna se not 1 sidan 94.

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

	Koncernen		Moderbolag	
	2016	2015	2016	2015
Redovisat värde vid årets ingång	6	6	36	36
Resultatandel	13	-	-	-
Återbetalt aktieägartillskott	-	-	-14	-
Redovisat värde vid årets utgång	19	6	22	36

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

- Hälsofastaden 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 beräknas pågå till år 2018. Investeringen är beräknad till 700 Mkr och finansieras genom Nordiska Investeringsbanken (NIB) och Europeiska Investeringsbanken.
- Medeon AB marknadsför Medeon Science Park, en forskningspark i Malmö med inriktning på life science (läkemedel, medicin-teknik, 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.
- I januari 2015 lanserade Svensk FastighetsFinansiering AB, ett nybildat finansbolag, ett säkerställt MTN-program om 8 Mdkr. Bolaget ägs av Catena AB, Diös Fastigheter AB, Fabege AB, Platzer Fastigheter Holding AB och Wihlborgs Fastigheter AB till 20 procent vardera. 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 6 260 Mkr, varav Wihlborgs andel uppgick till 1 874 Mkr. Under januari 2017 har ramen för MTN-programmet höjts till 12 Mdkr.

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

Resultat	2016	2015
Rörelseintäkter	86	83
Rörelsekostnader	-63	-61
Finansnetto	-10	-9
Värdeförändringar	39	-13
Skatt	-12	0
	40	0
Tillgångar		
Anläggningstillgångar	800	564
Omsättningstillgångar	40	27
	840	591
Skulder och eget kapital		
Eget kapital	61	20
Långfristiga skulder	744	540
Kortfristiga skulder	35	31
	840	591
Redovisat värde	19	6

NOT 19 | Fordringar hos joint ventures

	Koncernen		Moderbolag	
	2016	2015	2016	2015
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	
	2016	2015	2016	2015
Ingående värde	21	1	21	1
Aktieägartillskott	–	20	–	20
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. 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 (obetalad men ej förfallen) skuld till 738 Mkr (748). 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 räntointäkter från Fastighets AB ML4.

I september 2016 tillträdde Lunds universitet en tillbyggnad av anläggningen. Investeringen uppgick till 83 Mkr.

NOT 21 | Långfristiga fordringar

	Koncernen		Moderbolag	
	2016	2015	2016	2015
Förfallotidpunkt mellan 1–5 år från balansdagen	28	5	–	–
Förfallotidpunkt senare än 5 år från balansdagen	212	207	208	207
Redovisat värde	240	212	208	207

Av fordringarna ovan är 218 Mkr (207) räntebärande fordringar.

NOT 22 | Kundfordringar

	Koncernen	
	2016	2015
Åldersfördelning – förfallna kundfordringar		
Kundfordringar som är varken förfallna eller nedskrivna	18	13
Kundfordringar som är förfallna		
0–30 dagar	1	2
31–60 dagar	1	2
61–90 dagar	0	1
>90 dagar	24	19
Varav reserverat (exklusive moms)	-17	-16
Summa	27	21

Totalt uppgick årets kostnad för konstaterade och befarade kundförluster till 2 Mkr (6).

NOT 23 | Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	Koncernen		Moderbolag	
	2016	2015	2016	2015
Hysesintäkter	8	7	–	–
Övrigt	27	29	11	7
Summa	35	36	11	7

NOT 24 | Likvida medel

Likvida medel utgörs av banktillgodohavanden. Outnyttjade checkräkningskrediter som ej ingår i likvida medel uppgår till 202 Mkr (126), varav i moderbolaget 200 Mkr (126).

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 2016 har aktieägarna erhållit utdelning per aktie med 5,25 kr (4,75) eller totalt 403 Mkr (365).

VINSTDISPOSITION

Styrelsen har föreslagit att till stämmans förfogande stående vinstmedel om 3 094 881 373 kr skall disponeras enligt följande; utdelning till aktieägarna 5,75 kr/aktie, totalt 441 926 186 kr och att i ny räkning överföra 2 652 955 187 kr.

Utdelningen blir föremål för fastställelse på årstämman den 26 april 2017.

Den föreslagna utdelningen anknyter 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 företagets kapital har ett antal finansiella mål ställts upp som ska ge Wihlborgs en kapitalstruktur som ger aktieägarna den bästa avkastningen med beaktande av risk. Med kapital avses eget kapital. Se definitioner och beräkningsunderlag på sid 129–130.

	Mål 2016	Utfall 2016	Genomsnitt 2012–2016
Räntabilitet på eget kapital ska överstiga den riskfria räntan med minst sex procentenheter, %	5,8	29,3	18,8
Soliditet, %	>30,0	34,3	30,6
Belåningsgrad, %	<60,0	53,6	57,7
Räntetäckningsgrad, ggr	>2,0	3,3	2,9

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 2016. På sidan 14 och 16 finns ytterligare information om koncernens finansiella mål, utdelningspolicy med mera.

NOT 26 | Uppskjuten skatteskuld

	Koncernen	
	2016	2015
Uppskjuten skatt har beräknats på nettot av:		
– Underskottsavdrag	-686	-233
– Skillnad redovisat och skattemässigt värde avseende fastigheter	3 245	2 576
– Skillnad redovisat och skattemässigt värde avseende derivat	-252	-193
– Andra temporära skillnader	55	49
2 362	2 199	

De underskottsavdrag som har beaktats vid beräkning av uppskjuten skatt uppgår till 3 120 Mkr (1 059). Av dessa är 1 990 Mkr (8) koncernbidrags- eller fusionsspärrade underskott.

Vid beräkning av uppskjuten skatt på outnyttjade underskottsavdrag, har underskott behäftade med betydande osäkerhet exkluderats. Ej beaktade underskott uppgår till 552 Mkr (540)

NOT 27 | Andra avsättningar

	Koncernen		Moderbolag	
	2016	2015	2016	2015
Stämpelskatt, fastighetsförvärv	27	30	–	–
Avsättningar till pensioner	11	9	11	9
Redovisat värde	38	39	11	9

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	
	2016	2015	2016	2015
Förfallotidpunkt upp till 1 år från balansdagen	2 220	1 680	1 800	1 574
Förfallotidpunkt mellan 1 och 5 år från balansdagen	11 905	12 435	10 364	11 092
Förfallotidpunkt senare än 5 år från balansdagen	3 428	2 150	927	393
	17 553	16 265	13 091	13 059
– varav långfristig del	16 680	15 083	12 638	11 983
– varav kortfristig del	873	1 182	453	1 076
	17 553	16 265	13 091	13 059

I belopp ovan ingår utnyttjad del av checkräkningskredit med 32 Mkr (84) för koncernen och för moderbolaget med 0 Mkr (49). Beviljad kreditlimit för checkräkningskredit uppgår för koncernen till 234 Mkr (211) och för moderbolaget till 200 Mkr (175). 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 1 874 Mkr (1 343) och egna obligationslån om 1 285 Mkr (1 285).

NOT 29 | Derivatinstrument

Fördelning värde utifrån derivatinstrumentens slutförfallotidpunkt				
	Koncernen		Moderbolag	
	2016	2015	2016	2015
Mindre än 1 år från balansdagen	–	–	–	–
Mellan 1 och 5 år från balansdagen	–	–	–	–
Senare än 5 år från balansdagen	1 144	879	1 144	879
	1 144	879	1 144	879
varav redovisas som				
Långfristig fordran				
– Räntederivat, övervärde	–	–	–	–
Långfristig skuld				
– Räntederivat, undervärde	1 144	879	1 144	879

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). Räntederivaten beräknas ej regleras med kontanter. Se även not 1 – Redovisningsprinciper.

Värdeförändringen på räntederivat redovisas i resultaträkningen på separat rad benämnd "Värdeförändring derivat". Årets värdeförändringar för räntederivat uppgår till -265 Mkr (+269) som samtliga är orealiserade.

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

	Koncernen/ moderbolaget	
	2016	2015
Swapar värde IFRS 7, nivå 3	2016	2015
Ingående verkligt värde - skuld	235	327
Värdeförändringar	110	-92
Utgående verkligt värde - skuld, nivå 3	345	235
Utgående verkligt värde - skuld, nivå 2	799	644

NOT 30 | Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	Koncernen		Moderbolag	
	2016	2015	2016	2015
Förskottsbetalda hyror	287	277	–	–
Räntekostnader	89	85	86	82
Tillkommande kostnader sålda fastigheter	18	14	–	–
Övrigt	114	90	25	22
	508	466	111	104

NOT 31 | Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	Koncernen		Moderbolag	
	2016	2015	2016	2015
Ställda säkerheter				
Fastighetsinteckningar	17 670	16 607	–	–
Andelar i koncernföretag	1 727	1 944	1 101	1 102
Andra andelar	21	21	21	21
Kapitalförsäkring	8	7	8	7
Reverser	–	–	12 585	13 551
Bankmedel	85	–	85	–
	19 511	18 579	13 800	14 681
Eventalförpliktelser				
Borgensåtagande för dotterbolag	–	–	2 609	1 878
Övriga ansvarsförbindelser	245	174	245	174
	245	174	2 854	2 052

NOT 32 | 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	2016	2015
Personalkostnader	95	86
Administrationskostnader	43	41
	138	127

NOT 33 | Resultat från andelar i koncernföretag

	Moderbolaget	
	2016	2015
Utdelning på andelar	1 342	1 506
Nedskrivning andelar	-343	-308
Resultat försäljning andelar	183	85
	1 182	1 283

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 2016 har nedskrivning av andelsvärdet skett i 3 koncernföretag.

NOT 34 | Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar

	Moderbolaget	
	2016	2015
Ränteintäkter, koncernbolag	334	332
Ränteintäkter, övriga	11	10
	345	342

NOT 35 | Räntekostnader och liknande resultatposter

	Moderbolaget	
	2016	2015
Räntekostnader, koncernbolag	72	112
Räntekostnader, övriga	463	392
	535	504

NOT 36 | 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 37 | Andelar i koncernföretag

	Moderbolaget	
	2016	2015
Ingående anskaffningsvärde	10 609	9 706
Förvärv	8	474
Lämnade aktieägartillskott /nyemissioner	215	485
Försäljning	-33	-56
Likvidation	-163	-
Utgående anskaffningsvärde	10 636	10 609
Ingående nedskrivningar	-1 985	-1 677
Försäljning	2	-
Likvidation	162	-
Årets nedskrivningar	-343	-308
Utgående nedskrivningar	-2 164	-1 985
Redovisat värde	8 472	8 624

Dotterbolag		Redovisat värde
Namn	Org nr	
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	24
Bunium Fastigheter AB	556700-5474	24
Exab Utvecklings AB	556353-2828	0
Fastighets AB Altimeter	556786-2213	5
Fastighets AB Bergakniven	556742-7454	11
Fastighets AB Flygvärdinnan 5	556708-8512	19
Fastighets AB Fortet	556090-5621	97
Fastighets AB Hundstjärnan	556824-7679	2
Fastighets AB Kastrullen	556754-8812	0
Fastighets AB Kvävet	556222-8071	7
Fastighets AB Oxigenium	556754-8820	207
Fastighets AB Plinius	556033-6538	23
Fastighets AB Stillman	556082-1752	39
Fastighets AB Yxstenen	556691-4437	7
Första Fastighets AB Ideon	556233-7765	842
Förvaltnings AB Haspen	556466-2533	17
Hilab Fastigheter AB	556112-0345	17
Hundlokan 10 i Malmö AB	556730-4489	32
Ishavet Malmö AB	556928-0737	15
Kalinehuset AB	556129-5824	129
Kniven 2 AB	556706-9355	4
Kolgafour AB	556627-7843	7
Lund Lagret 1 AB	556730-3820	35
M2 Fastigheter AB	556101-4332	47
Malmö Börshus AB	556115-8543	109
Medeon Fastigheter AB	556034-1140	31
Neptuninnan AB	556743-5465	96
Ringcentralen i Hälsingborg Fastighets AB	556115-9483	0

Dotterbolag Namn	Org nr	Redovisat värde	Dotterbolag Namn	Org nr	Redovisat värde
Spillepengen Fastighets AB	556107-5002	67	Wihlborgs Rikken AB	556701-5028	202
Studentkåren 6 Fastighets AB	556730-3499	129	Wihlborgs Ritaren 1 AB	556675-2605	1
Tågarp 16:19 Fastighets AB	556692-9336	8	Wihlborgs Rosengård AB	556699-7986	48
Utvecklings AB Kranen	556286-9999	117	Wihlborgs Rubinen AB	556862-2855	3
Weraco AB	556509-6418	58	Wihlborgs Skrovet 3 AB	556468-5385	170
Wihlborgs A/S	14 12 50 43	421	Wihlborgs Skrovet 4 AB	556173-9417	5
Wihlborgs Ametisten 5 AB	556686-0457	7	Wihlborgs Skrovet 5 AB	556237-6268	145
Wihlborgs Armorstet 6 AB	556966-7081	15	Wihlborgs Skrovet 6 AB	556681-1898	281
Wihlborgs Boplatsgatan 5 AB	556675-2449	0	Wihlborgs Spanien 5 AB	556710-4574	0
Wihlborgs Borgeby AB	556675-2639	0	Wihlborgs Sparven 15 AB	556704-3624	292
Wihlborgs Bronsdolken AB	556232-5919	4	Wihlborgs Spettet 11 AB	556761-9050	12
Wihlborgs Bytarebacken AB	556822-0171	257	Wihlborgs Stenåldern 7 AB	556120-9759	0
Wihlborgs Cinder AB	556518-5732	6	Wihlborgs Stridsyxan 4 AB	556825-9948	4
Wihlborgs Cityfastighet AB	556862-2848	1	Wihlborgs Stångbettet 15 AB	556683-1615	14
Wihlborgs Cylindern 2 AB	559015-5023	7	Wihlborgs Sufflören 3 AB	556704-3640	6
Wihlborgs Erik Menved 37 AB	556704-3699	417	Wihlborgs Sunnanå 12:27 AB	556766-4098	50
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 Fiske 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 Uvenine AB	556695-2502	30
Wihlborgs Fosieberg AB	556188-3223	50	Wihlborgs Våktaren 3 AB	556743-6109	173
Wihlborgs Fosiering AB	556721-4225	21	Wihlborgs Zirkonen 2 AB	556788-4852	17
Wihlborgs Gallerian AB	556704-3632	181	Wihlborgs Östersjön 1 AB	556637-7361	138
Wihlborgs Gjuteriet 18 AB	556717-2282	0	Wihlborgsporten AB	556630-3797	87
Wihlborgs Gåsebäck AB	556303-1326	9	Wihlodia AB	556301-8109	2
Wihlborgs Gäddan 6 AB	556704-3681	0	WJ Bygg AB	556060-0529	0
Wihlborgs Gångtappen 1 AB	556776-3585	324			
Wihlborgs Gångtappen 2 AB	556813-3572	147			8 472
Wihlborgs Havskryssaren AB	556703-0613	54			
Wihlborgs Holding AB	556701-2827	0			
Wihlborgs Hordaland 1 AB	556704-3731	0			
Wihlborgs Ideon Fastigheter AB	556239-8718	194			
Wihlborgs Karin 13 AB	556761-8987	148			
Wihlborgs Kirseberg AB	556691-4874	0			
Wihlborgs Kranen 10 AB	556824-7703	33			
Wihlborgs Kranen AB	556704-6387	112			
Wihlborgs Kroksabeln 12 AB	556654-0331	101			
Wihlborgs Kärnan Södra 9 AB	556824-7661	76			
Wihlborgs Lönnegatan AB	556704-3657	10			
Wihlborgs Mauritzborg AB	556753-3483	339			
Wihlborgs Mobergsgården Västra 8 AB	556831-9130	23			
Wihlborgs Motorseglaren AB	556703-0605	0			
Wihlborgs Musköten 17 AB	559021-1081	21			
Wihlborgs Måsen 17 AB	556627-7835	2			
Wihlborgs Nora 11 AB	556761-9001	204			
Wihlborgs Obligation Holding AB	556240-3633	246			
Wihlborgs Olsgård 8 AB	556775-6019	10			
Wihlborgs Pajao 1 AB	559012-4995	0			
Wihlborgs Pajao 8 AB	559025-2598	0			
Wihlborgs Pajao 9 AB	559025-2614	0			
Wihlborgs Pajao 10 AB	559063-5479	0			
Wihlborgs Pajao 11 AB	559063-5487	0			
Wihlborgs Pajao 12 AB	559063-5495	0			
Wihlborgs Pajao 13 AB	559063-5511	0			
Wihlborgs Pajao 14 AB	559063-5503	0			
Wihlborgs Pajao 15 AB	559063-5529	0			
Wihlborgs Pajao 16 AB	559063-5537	0			
Wihlborgs Pajao 17 AB	559063-3821	0			
Wihlborgs Pajao 18 AB	559063-5545	0			
Wihlborgs Polisett AB	556703-0589	90			

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 10 st moderbolag i underkoncerner. Samtliga dotterbolag är helägda bolag och alla har säte i Malmö utom Wihlborgs A/S som har säte i Köpenhamn. Totalt finns i koncernen 155 (155) bolag.

NOT 38 | Uppskjuten skattefordran

	Moderbolaget	
	2016	2015
Uppskjuten skatt har beräknats på:		
– Underskottsavdrag	35	13
– Skillnad redovisat och skattemässigt värde avseende derivat	252	193
– Övriga temporära skillnader	15	7
	302	213

Moderbolaget hade vid årets slut outyttjade underskottsavdrag uppgående till 159 Mkr (60).

NOT 39 | Verkliga värden för finansiella tillgångar och skulder

	Finansiella tillgångar som kan säljas		Låne- och kundfordringar	
	2016	2015	2016	2015
Koncernen				
Långfristiga fordringar			240	212
Finansiella placeringar	21	21		
Kundfordringar			27	21
Övriga fordringar			55	31
Likvida medel			252	75
Moderbolaget	2016	2015	2016	2015
Långfristiga fordringar			240	212
Finansiella placeringar	21	21		
Kundfordringar			27	21
Övriga fordringar			55	31
Likvida medel			252	75

	Finansiella skulder värderade till verkligt värde via resultatet		Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	
	2016	2015	2016	2015
Koncernen				
Räntebärande skulder			-17 553	-16 265
Derivat	-1 144	-879		
Leverantörsskulder			-188	-148
Övriga skulder			-137	-157
Moderbolaget	2016	2015	2016	2015
Räntebärande skulder			-13 091	-16 255
Derivat	-1 144	-879		
Leverantörsskulder			-5	-3
Övriga skulder			-6	-9

Kundfordringar, övriga fordringar, kassa och bank, leverantörsskulder samt övriga skulder redovisas till upplupet anskaffningsvärde med avdrag för eventuell nedskrivning, varför det verkliga värdet bedöms överensstämma med redovisat värde. Räntebärande skulder löper i huvudsak med kort räntebindning innebärande att upplupet anskaffningsvärde överensstämmer med verkligt värde.

NOT 40 | Närstående relationer

Samarbetsarrangemang

Koncernen och moderbolaget har närståenderelation med joint venture-företag samt gemensamma verksamheter, se not 18. För de samarbetsarrangemang där Wihlborgs under 2016 förvärvat resterande andelar ingår transaktioner fram till förvärvstillfället i nedanstående tabell för samarbetsarrangemang. Transaktioner därefter samt ställning på balansdagen ingår dessa bolag i tabellen för koncernbolag.

Koncernbolag

Moderbolaget har närståenderelation med sina dotterföretag, se not 37.

Ledande befattningshavare

Vad gäller styrelse, vd:s och andra ledande befattningshavares löner och ersättningar, kostnader och förpliktelser som avser pensioner och liknande förmåner samt avtal avseende avgångsvederlag, se not 8. Två av styrelseledamöterna har fakturerat sina styrelsearvoden via bolagen InPower AB respektive PEKE Konsult AB.

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

Sammanställning över närståendetransaktioner

	Koncernen	
	2016	2015
TRANSAKTIONER MED SAMARBETSARRANGEMANG		
Försäljning till samarbetsarrangemang	1	1
Fakturerat från samarbetsarrangemang	6	6
Förvärv av fastighet från samarbetsarrangemang	7	17
Räntetäkter från samarbetsarrangemang	1	1
Räntekostnader till samarbetsarrangemang	8	94
Utdelning från samarbetsarrangemang	121	107
Fordran på samarbetsarrangemang per 31 december	17	2 177
Skuld till samarbetsarrangemang per 31 december	1 987	4 098

	Moderbolaget	
	2016	2015
TRANSAKTIONER MED SAMARBETSARRANGEMANG		
Försäljning till samarbetsarrangemang	0	1
Räntetäkter från samarbetsarrangemang	1	1
Fordran på samarbetsarrangemang per 31 december	17	–

TRANSAKTIONER MED KONCERNBOLAG		
	2016	2015
Försäljning till koncernbolag	125	114
Inköp från koncernbolag	5	5
Räntetäkter från koncernbolag	334	333
Utdelning från koncernbolag	1 342	1 506
Räntekostnader till koncernbolag	72	114
Fordran på koncernbolag per 31 december	10 432	10 954
Skuld till koncernbolag per 31 december	1 988	3 196

NOT 41 | Händelser efter balansdagen

I januari respektive februari förvärvades fastigheterna Gimle 1 och Benkammen 16 i Malmö. Dessutom tecknades avtal om förvärv av fastigheterna Ackumulatör 15 och 17 i Helsingborg med tillträde i mars 2017. I januari har Wihlborgs via Svensk Fastighetsfinansiering lånat 500 Mkr genom emission av en tvåårig obligation vilken löper med en fast ränta om 0,5 procent.

Årsredovisningens undertecknande

Koncernens rapport över resultat och rapport över finansiell ställning samt moderbolagets resultat- och balansräkning blir föremål för fastställelse på årsstämman den 26 april 2017.

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 10 mars 2017

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 10 mars 2017
Deloitte AB

Torbjörn Svensson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till årsstämman i Wihlborgs Fastigheter AB (publ) organisationsnummer 556367-0230

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Wihlborgs Fastigheter AB (publ) för räkenskapsåret 2016-01-01 - 2016-12-31 med undantag för bolagsstyrningsrapporten på sidorna 117-124. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 72-111 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 2016 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 2016 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt International Financial Reporting Standards (IFRS), såsom de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Våra uttalanden omfattar inte bolagsstyrningsrapporten på sidorna 117-124. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget och koncernen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt

dess 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.

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

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 32 755 Mkr och årets värdeförändringar uppgår till 2 504 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 i årsredovisningen.

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 antagande kring underliggande parametrar avseende inflation, hyresutveckling, kostnadsutveckling, direktavkastning och vakanser. Vi har även utvärderat kompetensen och objektiviteten hos de externa värderarna.
- Vi har granskat och bedömt Wihlborgs rutin för utveckling och förädling av fastigheter, däribland processen för investeringsbeslut, attestinstruktioner och uppföljning av projektutfall.
- Vi har granskat att ändamålsenliga redovisningsprinciper tillämpas och att erforderliga upplysningar lämnas i relevanta noter till de finansiella rapporterna

Redovisning av derivat

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 2016 uppgick undervärdet i räntederivatportföljen till 1 144 Mkr.

För ytterligare information hänvisas till avsnittet om risker och osäkerhetsfaktorer på sidan 75, koncernens redovisningsprinciper på sidan 93, not 2, 13 och not 29 i årsredovisningen.

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

Wihlborgs verksamhet beskattas på ett flertal områden bl a inkomstskatt och mervärdesskatt vilka kräver att bolaget gör bedömningar av hur skatter skall beräknas, redovisas och klassificeras i aktuell och uppskjuten skatt. Tiden skattemyndigheter har att göra sin slutliga bedömning i skattefrågor kan vara upp till fem år och skattelagstiftning samt dess tolkning är komplex och

förändras över tid. Felaktiga bedömningar och antaganden kan 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 i årsredovisningen.

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 125-131. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för den andra informationen.

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 såsom de antagits av EU. Styrelsen och verkställande direktören ansva-

rar 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.

Revisorns ansvar

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

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen och koncernredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken 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 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 eller när, i ytterst sällsynta fall, vi bedömer att en fråga inte ska kommuniceras i revisionsberättelsen på grund av att de negativa konsekvenserna av att göra det rimligen skulle väntas vara större än allmänintresset av denna kommunikation.

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 2016-01-01 - 2016-12-31 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 och till bolagets och koncernens konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlopande bedöma bolagets och koncernens ekonomiska situation, tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt. Den verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god 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 117–124 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

Vår granskning har skett enligt FARs uttalande RevU 16 Revisorns granskning av bolagsstyrningsrapporten. Detta innebär att vår granskning av bolagsstyrningsrapporten har en annan inriktning och en väsentligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige har. Vi anser att denna granskning ger oss tillräcklig grund för våra uttalanden.

En bolagsstyrningsrapport har upprättats. Upplýsningar i enlighet med 6 kap. 6 § andra stycket punkterna 2–6 årsredovisningslagen samt 7 kap. 31 § andra stycket samma lag är förenliga med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar samt är i överensstämmelse med årsredovisningslagen.

Malmö den 10 mars 2017

Deloitte AB

Torbjörn Svensson

Auktoriserad revisor

Flerårsöversikt

	2016	2015	2014	2013	2012
Totalresultat, Mkr					
Hysesintäkter	2 030	1 910	1 856	1 704	1 497
Driftsöverskott	1 518	1 445	1 406	1 238	1 099
Förvaltningsresultat	1 035	975	888	749	685
Värdeförändringar	2 239	1 884	-396	616	4
Skatt	-298	-581	-97	-302	134
Årets resultat	2 976	2 278	395	1 063	823
Årets totalresultat	2 990	2 274	400	1 063	826
Finansiell ställning, Mkr					
Förvaltningsfastigheter	32 755	28 623	24 299	22 584	19 876
Övriga anläggningstillgångar	290	247	197	469	382
Kortfristiga fordringar	117	88	111	126	89
Likvida medel	252	75	71	11	102
S:a tillgångar	33 414	29 033	24 678	23 190	20 449
Eget kapital	11 463	8 876	6 967	6 894	6 138
Uppskjuten skatteskuld	2 362	2 199	1 627	1 598	1 314
Övriga långfristiga skulder	17 877	16 016	15 349	13 350	12 412
Kortfristiga skulder	1 712	1 942	735	1 348	585
S:a eget kapital och skulder	33 414	29 033	24 678	23 190	20 449
Finansiella nyckeltal					
Räntabilitet på eget kapital, %	29,3	28,8	5,7	16,3	14,0
Räntabilitet på totalt kapital, %	12,8	11,3	8,4	6,4	6,2
Soliditet, %	34,3	30,6	28,2	29,7	30,0
Räntetäckningsgrad, ggr	3,3	3,2	2,8	2,6	2,7
Belåningsgrad fastigheter, %	53,6	56,8	58,2	60,8	59,3
Skuldsättningsgrad, ggr	1,5	1,8	2,0	2,0	1,9
Aktierelaterade nyckeltal					
Resultat per aktie, kr	38,72	29,64	5,14	13,83	10,71
Resultat före skatt per aktie, kr	42,60	37,20	6,40	17,76	8,96
Förvaltningsresultat per aktie, kr	13,47	12,69	11,55	9,75	8,91
Kassaflöde från löpande verksamhet per aktie, kr	13,84	13,32	12,30	10,02	9,72
Eget kapital per aktie I, kr	149,15	115,49	90,65	89,7	79,86
Eget kapital per aktie II, kr	179,88	144,10	111,82	110,49	96,96
EPRA NAV (långsiktigt substansvärde) per aktie, kr	194,76	155,54	126,76	111,92	104,23
Börskurs per aktie, kr	169,40	171	142,75	115,25	101,50
Utdelning per aktie, kr (år 2016 = föreslagen utdelning)	5,75	5,25	4,75	4,25	4,00
Aktiens direktavkastning, %	3,4	3,1	3,3	3,7	3,9
Aktiens totalavkastning, %	2,1	23,1	27,5	17,5	15,7
P/E-tal I, ggr	4,4	5,8	27,8	8,3	9,5
P/E-tal II, ggr	16,1	17,3	15,8	15,2	15,5
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
Fastighetsrelaterade nyckeltal					
Antal fastigheter	282	276	269	264	253
Fastigheternas redovisade värde, Mkr	32 755	28 623	24 299	22 584	19 876
Direktavkastning, % – Alla fastigheter	4,9	5,1	5,6	5,9	5,6
Direktavkastning, % – Exkl projektfastigheter	5,1	5,5	5,9	6,0	6,1
Uthyrbar yta, m ²	1 848 738	1 745 992	1 551 666	1 523 125	1 425 072
Hysesintäkter, kr per m ²	1 156	1 136	1 201	1 199	1 085
Driftsöverskott, kr per m ²	868	832	876	876	786
Ekonomisk uthyrningsgrad, % – Alla fastigheter	91	88	91	91	92
Ekonomisk uthyrningsgrad, % – Exkl projektfastigheter	92	91	91	91	92
Överskottsgrad, %	75	73	73	73	72
Medarbetare					
Antal anställda vid periodens slut	132	122	113	111	87

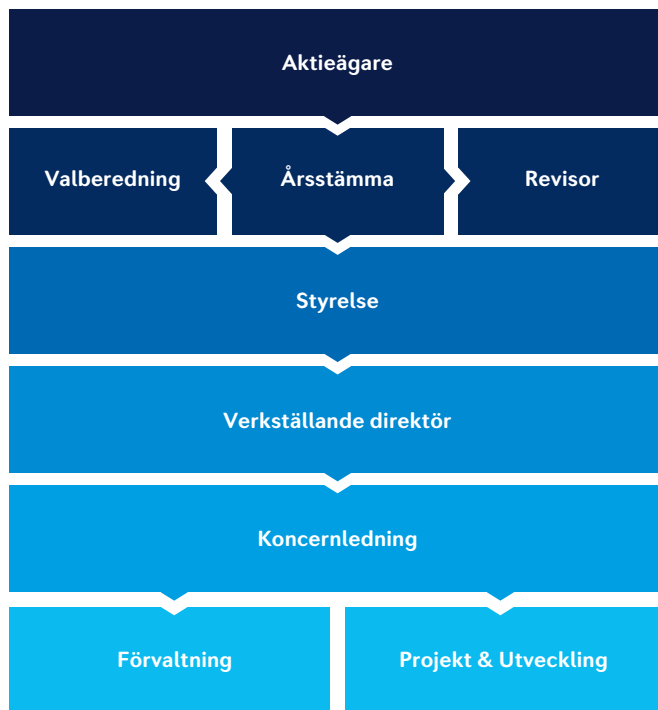
För beräkningsunderlag och definitioner till nyckeltal se sid 129-130

Bolagsstyrningsrapport

Wihlborgs är ett svenskt publikt aktiebolag noterat på Nasdaq Stockholm. Svensk kod för bolagsstyrning (koden) tillämpas av Wihlborgs. Denna rapport ingår ej i den formella årsredovisningen utan utgör en egen rapport. Wihlborgs bolagsstyrningsrapport är granskad av bolagets revisorer.

Aktieägarna påverkar bolagets styrning genom att delta och utöva sin rösträtt på årsstämman som är Wihlborgs högsta beslutande organ.

Wihlborgskoncernens ledning och ansvar är fördelat mellan styrelsen och verkställande direktören enligt aktiebolagslagen, andra lagar och förordningar, Nasdaq Stockholms regelverk för emittenter, svensk kod för bolagsstyrning, bolagsordningen och interna styrinstrument som styrelsens arbetsordning, instruktion för verkställande direktören och finanspolicyn.



Aktieägare

Wihlborgsaktien noterades på Stockholmsbörsen den 23 maj 2005. Wihlborgs återfinns sedan januari 2016 på Nordiska listans Large Cap-segment. Vid årets utgång uppgick aktiekapitalet till 192 Mkr. Antal registrerade och utestående aktier uppgick till 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 företrädde aktier.

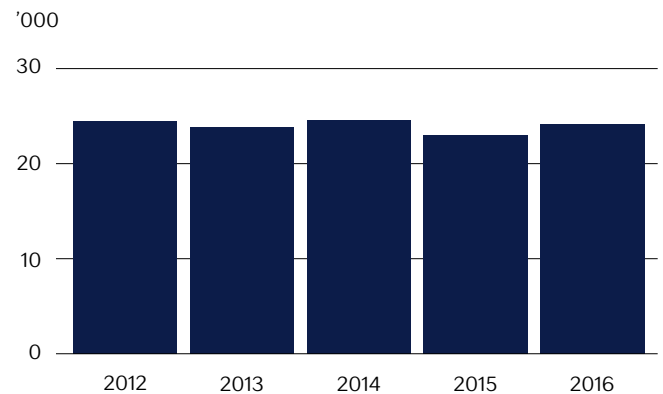
Samtliga aktier äger lika rätt till andel i Wihlborgs vinst.

Den största ägaren i Wihlborgs är Erik Paulsson med familj, privat och via bolag, som äger 10,3 procent av de utestående aktierna. De tio största ägarna ägde vid utgången av december 2016 32,1 procent. Antalet aktieägare uppgick till 24 112 vilket är ca 650 fler än vid föregående årsskifte. Andelen juridiska personer av ägandet uppgår till 78 procent och fysiska personer till 22 procent.

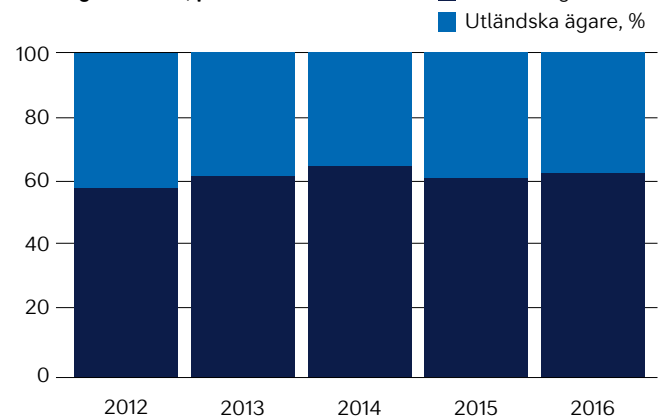
Andelen utländska ägare uppgick vid utgången av december till 36,7 procent vilket är en minskning med 2,7 procentenheter sedan förra årsskiftet.

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

Antal aktieägare, per 31 december



Aktieägarstruktur, per 31 december



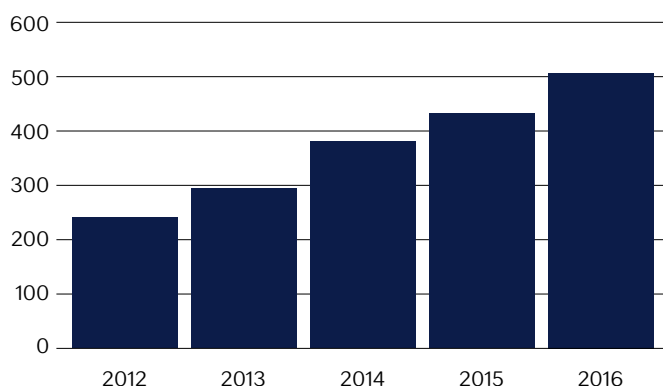
Bolagsordning

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 2016

Wihlborgs årsstämma ägde rum den 28 april 2016. Vid stämman var 505 aktieägare närvarande, personligen eller genom ombud. Dessa representerade 48,2 procent av rösterna. Stämmoprotokollet finns tillgängligt på www.wihlborgs.se.

Antal deltagande vid årsstämmor 2012–2016



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 Torbjörn Svensson 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 2017

Koden anger att årsstämmans beslut om tillsättning av styrelse respektive revisorer bör beredas genom en av ägarna styrd, strukturerad och transparent process som ger alla aktieägare möjlighet att ge sin syn på och lämna förslag i respektive fråga och som skapar goda förutsättningar för väl underbyggda beslut. Valberedningen är årsstämmans organ för beredning av stämmans beslut i tillsättningsfrågor. Valberedningen i Wihlborgs har därför arbetat med förslag till årsstämmoordförande, styrelseordförande, styrelseledamöter, arvoden till styrelsen samt revisorer och deras arvode.

I enlighet med årsstämmans beslut offentliggjordes namnen på valberedningens ledamöter i september 2016. 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 två gånger. Som underlag för sitt arbete har valberedningen haft samtal med styrelsens ledamöter samt möten med ordförande, och vd. Valberedningen har informerats om bolagets strategi, riskhantering och kontrollfunktioner. Valberedningen har också tagit del av styrelsens egen utvärdering, vilken genomförts i form av en enkät som besvarats av samtliga styrelseledamöter.

Inför årsstämman den 26 april 2017 föreslår valberedningen att styrelsen består av sju ledamöter. Valberedningen föreslår vidare omval av styrelseledamöterna Tina Andersson, Anders Jarl, Sara Karlsson, Helen Olausson, Erik Paulsson, Per-Ingemar Persson och Johan Qviberg. Till styrelsens ordförande föreslås Erik Paulsson. Arvodet till styrelsen föreslås utgå med totalt 1 000 000 kronor (905 000). Till styrelsens ordförande utgår ett arvode om 250 000 kronor (230 000) och till övriga ledamöter 150 000 kronor (135 000), förutom till vd Anders Jarl.

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

Valberedningen inför årsstämman 2017

Namn	Företrädare	Andel av Roster 2016-08-31	Andel av Roster 2016-12-31
Bo Forsén	Erik Paulsson med familj, privat och via bolag	10,3	10,3
Eva Gottfridsdotter-Nilsson	Länsförsäkringar Fonder	4,6	4,9
Hans Ek	SEB Fonder	5,0	4,5
Krister Eurén	De mindre aktie-ägarna	-	-

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 10
Per-Ingemar Persson, vice ordf	ja	ja	10 av 10
Tina Andersson	ja	ja	9 av 10
Anders Jarl	nej	ja	10 av 10
Sara Karlsson	ja	ja	10 av 10
Helen Olausson	ja	ja	10 av 10
Johan Qviberg	ja	ja	10 av 10

Övriga beslut inför årsstämman 2017

Inför årsstämman den 26 april har styrelsen föreslagit:

- En utdelning om 5,75 kr per aktie med avstämningsdag den 28 april
- Riktlinjer för ersättning till koncernledningen
- Bemyndigande för styrelsen att till nästa årsstämma förvärva och överlåta Wihlborgsaktier motsvarande maximalt tio procent av utestående aktier
- Bemyndigande för styrelsen att till nästa årsstämma besluta om nyemission, motsvarande maximalt tio procent av utestående aktier.

Styrelsen

Styrelsens övergripande uppgift är att för ägarnas räkning förvalta bolagets angelägenheter på ett sådant sätt att ägarnas intresse av långsiktigt god kapitalavkastning tillgodoses på bästa möjliga sätt enligt en fastställd arbetsordning. Enligt Wihlborgs bolagsordning ska styrelsen bestå av minst fyra och högst åtta ledamöter. Vid årsstämman i april 2016 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 2016 har styrelsen haft tio styrelsemöten inklusive konstituerande- och per capsulam sammanträden. Av de tio styrelsesammanträdena har sju sammanträden varit ordinarie.

Styrelsens arbete

februari	Nr 1	Bokslutskommuniké, slutrevision, finansrapport, projekt, beslut inför årsstämma, efterkalkyler på färdigställda projekt, anställningsvillkor för vd och företagsledning
mars	Nr 2	Fastighetsförsäljning
april	Nr 3	Fastighetsförsäljning
april	Nr 4	Kvartalsrapport 1, finansrapport, och projekt
april	Nr 5	Konstituerande sammanträde
maj	Nr 6	Fastighetsförvärv
juni	Nr 7	Projekt, förvärv och försäljningar, finansrapport, marknadsanalys
augusti	Nr 8	Kvartalsrapport 2, projekt, förvärv och försäljningar, finansrapport, genomgång av arbetsordningen och etiska riktlinjer
november	Nr 9	Kvartalsrapport 3, förvärv, finansrapport, utvärdering av vds prestationer, planering av revisionen, principer för ersättning till bolagsledningen, utvärdering av styrelsens arbete
december	Nr 10	Budget, strategi, finansiella- och miljömål, marknad, finansrapport, delårsrevision, förvärv och försäljningar, översyn finanspolicy

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. Arbetsordningen, som utgör ett komplement till aktiebolagslagens bestämmelser och Wihlborgs bolagsordning är föremål för årlig översyn.

Styrelsen ska enligt arbetsordningen tillse att verkställande direktören fullgör sina åligganden. Verkställande direktörens prestationer utvärderas årligen och jämförs då med fastställda lång- och kortsiktiga mål.

Styrelsen ska vidare fortlöpande utvärdera Wihlborgs handläggningsrutiner, riktlinjer för förvaltning och placering av bolagets medel. Styrelsen ska fastställa mål, väsentliga policies och strategiska planer för Wihlborgs samt fortlöpande övervaka såväl efterlevnaden av dessa som att de, efter rapport från verkställande direktören, blir föremål för uppdatering och översyn.

Normalt ska sex ordinarie styrelsemöten hållas per kalenderår, utöver det konstituerande mötet. Sammanträdena behandlar bland annat ekonomiska rapporter, finansrapporter, försäljningar och investeringar, aktuella marknadsfrågor samt personfrågor. 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 anställnings-

villkor för koncernledningen. Styrelsen i Wihlborgs föreslår att ersättningar och andra anställningsvillkor ska vara marknadsmässiga och konkurrenskraftiga. Ersättningen utgår med en fast lön för samtliga i koncernledningen. Eventuell ersättning utöver den fasta lönen ska vara maximerad och relaterad till 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 2016, tkr

	Lön	Övriga förmåner	Pension	Summa
Verkställande direktör	4 406	68	1 538	6 012
Övriga i koncernledningen	4 548	210	1 454	6 212

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 2016 omvaldes Deloitte AB med huvudansvarig revisor Torbjörn Svensson som Wihlborgs revisor för en period om ett år och nästa val blir därför i samband med årsstämman 2017. Han saknar uppdrag i bolag vilka är närstående till Wihlborgs större ägare eller verkställande direktör. Torbjörn Svensson är, vid sidan av Wihlborgs revisionsuppdrag, revisor i följande större uppdrag: Mellby Gård, Braganza, Fairford samt Copenhagen Malmö Port.

Vid styrelsesammanträdet som behandlar bokslutet är Torbjörn Svensson personligen närvarande och lämnar en rapport över den slutliga granskningen av bolagets räkenskaper.

Styrelsen



Erik Paulsson

Styrelseordförande
Båstad, född 1942
Invald i styrelsen 2004

Övriga styrelseuppdrag
Styrelseordförande i Backahill AB,
Faberge AB och SkiStar AB.
Styrelseledamot i Catena 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
Styrelseordförande i Ingager AB.
Styrelseledamot i eWork 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
Entreprenör Båstad Företagsby.

Övriga styrelseuppdrag
Styrelseledamot i Topeja Holding AB,
Scandinavian Resort AB och Backahill AB.

Innehav i Wihlborgs
21 880 aktier med familj.

Dessutom lämnar revisorn fortlöpande information till styrelsen över de granskningar som genomförs under året.

Förutom sitt revisionsuppdrag har Deloitte bistått Wihlborgs i uppdrag som rört skatt och redovisningsfrågor.

Inför årsstämman 2017 har upphandling av revisionstjänster genomförts där tre revisionsbyråer lämnat anbud. Valberedningen har föreslagit omval av Deloitte AB som revisor med Richard Peters som huvudansvarig revisor.

Arvode och kostnadsersättning till revisorerna, tkr

Koncernen	2016	2015
Deloitte AB		
Revisionsuppdrag	2 300	2 250
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	524	420
Skatterådgivning	162	157
Andra uppdrag	270	106
Aaen & Co. statsautoriserade revisorer p/s		
Revisionsuppdrag	89	67
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	165	29
Skatterådgivning	38	32
Andra uppdrag	187	133

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:s riktlinjer (G4) på tillämpningsnivån Core avseende verksamhetsåret 2016. 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 börskontraktet. I bolagets informationspolicy beskrivs bland annat hur den finansiella rapporteringen ska ske.

Styrelsen får information om risker för fel i den finansiella

rapporteringen och den interna kontrollen från revisorerna i samband med helårsbokslutet samt delårsrevisionen.

Genom intranätet får Wihlborgs medarbetare kontinuerlig information kring uppdatering av riktlinjer och 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
518 714 aktier i eget innehav och via bolag.



Ulrika Hallengren
Projekt- och utvecklingschef
Lomma, född 1970
Anställd i Wihlborgs sedan 2010

Innehav i Wihlborgs
7 395 aktier via bolag.



Karin Wittsell Heydl
Kommunikationschef
Lomma, född 1972
Anställd i Wihlborgs sedan 2014

Innehav i Wihlborgs
-



Anna Nambord
HR- och CSR-chef
Lomma, född 1973
Anställd i Wihlborgs sedan 2013

Innehav i Wihlborgs
7 395 aktier via bolag.



Arvid Liepe
Ekonomi- och finanschef
Falsterbo, född 1967
Anställd i Wihlborgs sedan 2013

Innehav i Wihlborgs
14 790 aktier via bolag.

Bolagsstyrningsrapportens undertecknande

Malmö den 10 mars 2017

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 har vi i år valt att rapportera hållbarhetsarbetet i årsredovisningen. Årsredovisningen med tillhörande GRI-bilaga utgör Wihlborgs hållbarhetsredovisning för 2016 enligt nivån GRI G4 Core. Hållbarhetsredovisningen omfattar perioden 1 januari–31 december 2016 och innehåller inga väsentliga förändringar i omfattning, avgränsning eller mätmetoder jämfört med tidigare redovisningar.

Wihlborgs hållbarhetsredovisning omfattar samtliga dotterbolag (155 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 G4 Sector Disclosures). Beteckningen GRI vid sidhänvisning i indexet avser den separata GRI-bilagan som finns tillgänglig på wihlborgs.se/gri.

Föregående hållbarhetsredovisning, som avsåg 2015, publicerades den 20 april 2016. Nästa hållbarhetsredovisning publiceras i april 2018.

Kontaktperson för hållbarhetsredovisningen:

Anna Nambord, HR- och CSR-chef.

anna.nambord@wihlborgs.se, 040-690 57 54.

GENERELLA STANDARDUPPLYSNINGAR

STRATEGI OCH ANALYS	SIDA
G4-1 Vd-ord	6–9
ORGANISATIONEN	SIDA
G4-3 Organisationens namn	2
G4-4 Huvudsakliga produkter och tjänster	10
G4-5 Huvudkontorets lokalisering	72
G4-6 Länder där verksamheten är verksam	18
G4-7 Ägarstruktur och bolagsform	21, 93
G4-8 Marknader	26–27, 30
G4-9 Bolagets storlek	4, 11
G4-10 Total personalstyrka, uppdelat på anställningsform, region, kön etc. samt väsentliga förändringar under redovisningsperioden	67, GRI 2
G4-11 Andel medarbetare som omfattas av kollektivavtal	GRI 2
G4-12 Organisationens värdekedja	59–60
G4-13 Större förändringar under redovisningsperioden avseende storlek, organisationsstruktur eller ägarskap	29
G4-14 Redovisa om, och i så fall hur, försiktighetsprincipen hanteras av organisationen	61–65
G4-15 Externt utvecklade ekonomiska, miljömässiga och sociala deklARATIONER, principer eller andra initiativ som organisationen anslutit sig till eller stödjer	61, 128
G4-16 Medlemskap/Deltagande i organisationer	69

REDOVISNINGENS OMFATTNING OCH AVGRÄNSNING	SIDA
G4-17 Eventuella skillnader mellan vad som omfattas av denna redovisning och vad som omfattas av bolagets finansiella redovisning.	125
G4-18 Processer för att identifiera redovisningens innehåll och avgränsningar	56–57, GRI 3
G4-19 Väsentliga aspekter som identifierats i processen med att definiera rapportens innehåll	56–57, GRI 4
G4-20 Avgränsningar inom organisationen, för varje väsentlig aspekt	GRI 4
G4-21 Avgränsningar utanför organisationen, för varje väsentlig aspekt	GRI 4
G4-22 Väsentliga förändringar i omfattning, avgränsning eller mätmetoder jämfört med tidigare redovisningar	125
G4-23 Väsentliga förändringar jämfört med tidigare redovisningsperioder, med avseende på aspekternas omfattning och avgränsningar	125
KOMMUNIKATION MED INTRESSENTER	
G4-24 Intressentgrupper	57, GRI 3
G4-25 Principer för urval av intressenter	57, GRI 3
G4-26 Intressentdialoger	57, GRI 4
G4-27 Viktiga områden och frågor som har lyfts via kommunikationen med intressenter och hur dessa områden och frågor hanterats	57, GRI 3
INFORMATION OM REDOVISNINGEN	
G4-28 Redovisningsperiod	125
G4-29 Datum för senaste redovisningen	125
G4-30 Redovisningscykel	125
G4-31 Kontaktpersoner för rapporten	125
G4-32 Vald nivå för redovisningen samt tillhörande GRI-index	125–127
G4-33 Policy och tillämpning avseende extern granskning av rapporten	125
BOLAGSSTYRNING	
G4-34 Organisationens bolagsstyrning, inklusive kommittéer underställda styrelsen, samt kommittéer ansvariga för beslut kring ekonomisk, miljömässig och social påverkan	57, 117–124, GRI 5
ETIK OCH INTEGRITET	
G4-56 Organisationens värderingar, principer, standarder och normer för uppträdande, till exempel uppförandekoder eller etiska koder	58–60

VALDA ASPEKTER OCH SPECIFIKA INDIKATORER

ASPEKT	STYRNING/INDIKATOR	KOMMENTAR	SIDA
Ekonomisk prestanda	Upplysningar om styrning		58–60
	EC 1 Skapat och levererat direkt ekonomiskt värde		GRI 6
Antikorrupktion	Upplysningar om styrning		59
	SO4 Kommunikation och utbildning kring policy och arbetssätt med avseende på anti-korrupktion	Avsteg: informerar inte aktivt framåt i kedjan kring antikorrupktion. Därav inget mättal.	59
	SO5 Bekräftade fall av korrupktion och vidtagna åtgärder		59
Certifierade byggnader	Upplysningar om styrning	Motsvarar del av GRI's benämning Märkning av produkter och tjänster	61–62
	CRE8 Andel certifierade byggnader		GRI 7
Energiförbrukning	Upplysningar om styrning		62–63
	EN 3 Energiförbrukning i den egna organisationen		62–64, GRI 8
	EN 6 Energibesparing		62–64
	CRE1 Relativ energiförbrukning i byggnader		GRI 9
Utsläpp	Upplysningar om styrning		64–65
	EN 15 Direkta utsläpp av växthusgaser (Scope 1)		64, GRI 10
	EN16 Indirekta utsläpp av växthusgaser (Scope 2)		64, GRI 10
	EN 17 Övriga indirekta utsläpp av växthusgaser (Scope 3)		64, GRI 10
	EN 19 Åtgärder för att minska utsläpp av växthusgaser		64–65, GRI 10
	CRE 3 Relativa utsläpp från byggnader		GRI 10
Arbetsmiljö och säkerhet	Upplysningar om styrning		66
	LA5 Procentandel av medarbetarna som representeras av kommittéer för hälsa och säkerhet.		67
	LA6 Skador, sjukdomar, frånvaro samt dödsfall orsakade av arbete, per region och kön	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 11
Kompetensutveckling	Upplysningar om styrning		66–67
	LA11 Procentandel av medarbetarna som fått regelbundna medarbetarsamtal, per kön och anställningskategori		67
Mångfald och jämlikhet	Upplysningar om styrning		67
	LA12 Sammansättning av styrelse, ledning och övriga medarbetare utifrån ålder och kön.		67
Lokala investeringar och inköp	Upplysningar om styrning	Motsvarar GRI's aspekt Indirekt ekonomisk påverkan samt Inköp	68
	EC9 Andel inköp från lokala leverantörer		68
Socialt engagemang	Upplysningar om styrning		68–69
	Andel sponsringsinitiativ direkt kopplade till socialt engagemang/samhällsengagemang	Egen indikator	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 augusti 2016 lämnades den senaste Communication on Progress i enlighet med riktlinjerna för Global Compact. Denna årsredovisning innehåller Wihlborgs Communication on Progress för 2016.

PRINCIP	SIDA
MÄNSKLIGA RÄTTIGHETER	
1. Företagen ombeds att stödja och respektera skydd för internationella mänskliga rättigheter inom den sfär som de kan påverka	59, 67
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. Avskaffande av alla former av tvångsarbete	60, 67
5. Faktiskt avskaffande av barnarbete	60, 67
6. Avskaffande av diskriminering vid anställning och yrkesutövning	60, 67
MILJÖ	
7. Företag ombeds att stödja försiktighetsprincipen vad gäller miljörisker	61–65
8. Ta initiativ för att främja större miljömässigt ansvarstagande	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.	59–60

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

	2016-12-31	2015-12-31
Räntabilitet på eget kapital		
Periodens resultat	2 976	2 278
Eget kapital, IB	8 876	6 967
Eget kapital, UB	11 463	8 876
Genomsnittligt eget kapital	10 170	7 922
Räntabilitet på eget kapital, %	29,3	28,8
Räntabilitet på totalt kapital		
Resultat före skatt	3 274	2 859
Räntekostnader	459	437
Värdeförändring derivat	265	-269
	3 998	3 027
Balansomslutning, IB	29 033	24 678
Balansomslutning, UB	33 414	29 033
Genomsnittligt totalt kapital	31 224	26 856
Räntabilitet på totalt kapital, %	12,8	11,3
Soliditet		
Eget Kapital	11 463	8 876
Balansomslutning	33 414	29 033
Soliditet, %	34,3	30,6
Räntetäckningsgrad		
Förvaltningsresultat	1 035	975
Räntekostnader	459	437
	1 494	1 412
Räntekostnader	459	437
Räntetäckningsgrad, ggr	3,3	3,2
Belåningsgrad fastigheter		
Låneskulder	17 553	16 265
Redovisat värde förvaltningsfastigheter	32 755	28 623
Belåningsgrad fastigheter, %	53,6	56,8

	2016-12-31	2015-12-31
Skuldsättningsgrad		
Räntebärande skulder	17 553	16 265
Eget Kapital	11 463	8 876
Skuldsättningsgrad, ggr	1,5	1,8
Resultat per aktie (definieras enligt IFRS)		
Årets resultat	2 976	2 278
Genomsnittligt antal aktier, miljoner	76,9	76,9
Resultat per aktie, kr	38,72	29,64
Resultat före skatt per aktie		
Resultat före skatt	3 274	2 859
Genomsnittligt antal aktier, miljoner	76,9	76,9
Resultat före skatt per aktie, kr	42,60	37,20
Förvaltningsresultat per aktie		
Förvaltningsresultat	1 035	975
Genomsnittligt antal aktier, miljoner	76,9	76,9
Förvaltningsresultat per aktie, kr	13,47	12,69
Kassaflöde från den löpande verksamheten per aktie		
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 064	1 024
Genomsnittligt antal aktier, miljoner	76,9	76,9
Kassaflöde per aktie, kr	13,84	13,32
Eget kapital per aktie I		
Eget kapital	11 463	8 876
Antal aktier vid årets slut, miljoner	76,9	76,9
Eget kapital per aktie I, kr	149,15	115,49
Eget kapital per aktie II		
Eget kapital	11 463	8 876
Uppskjuten skatteskuld	2 362	2 199
	13 825	11 075
Antal aktier vid årets slut, miljoner	76,9	76,9
Eget kapital per aktie II, kr	179,88	144,10
EPRA NAV (långsiktigt substansvärde), per aktie		
Eget Kapital	11 463	8 876
Uppskjuten skatteskuld	2 362	2 199
Derivat	1 144	879
	14 969	11 954
Antal aktier vid årets slut, miljoner	76,9	76,9
EPRA NAV per aktie	194,76	155,54

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 balansoms slutning. Med genomsnittlig balansoms slutning avses genomsnittet av ingående och utgående värden för respektive period. Nyckeltalet visar lönsamheten på det totala kapitalet.

Soliditet

Eget kapital i procent av balansoms slutningen 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 (långsiktigt substansvärde) per aktie

Eget kapital per aktie med återläggning av räntederivat och uppskjuten skatt enligt balansräkningen.

Aktiens direktavkastning

Föreslagen utdelning i procent av börskursen vid årets slut.

Aktiens totalavkastning

Aktiens kursutveckling plus faktisk utdelning i relation till börskursen vid årets början.

P/E-tal I, ggr

Börskurs per aktie dividerad med resultat per aktie.

P/E-tal II, ggr

Börskurs per aktie dividerad med 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.

Inbjudan till årsstämma

Årsstämma i Wihlborgs Fastigheter AB (publ) äger rum onsdagen den

26 april 2017 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 20 april 2017
- anmäla sitt och eventuella biträdens deltagande senast klockan 16.00 torsdagen den 20 april 2017.

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 20 april 2017.

Ekonomisk information 2017

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 2017 års delårsrapporter är:

Delårsrapport jan–mars **26 april**

Delårsrapport jan–juni **10 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