



Wihlborgs  
Årsredovisning

**2013**



# Inbjudan till årsstämma

Årsstämma i Wihlborgs Fastigheter AB (publ) äger rum tisdagen den **29 april 2014 klockan 16.00 på Slagthuset**, Jörgen Kocksgatan 7 A i Malmö. Aktieägare som önskar delta i årsstämman ska dels:

- vara införd i den av Euroclear Sweden AB förda aktieboken onsdagen den 23 april 2014.
- anmäla sitt och eventuella biträdens deltagande senast klockan 16:00 onsdagen den 23 april 2014.

## **Anmälan om deltagande i årsstämman kan ske på något av följande sätt:**

- post till: Wihlborgs Fastigheter AB, Box 97, 201 20 Malmö
- telefon: 040-690 57 32
- e-post: [catharina.lachmann@wihlborgs.se](mailto:catharina.lachmann@wihlborgs.se)
- via Wihlborgs webbplats: [www.wihlborgs.se](http://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 23 april 2014.

Wihlborgs Fastigheter AB (publ) är ett fastighetsbolag med fokus på kommersiella fastigheter i Öresundsregionen. Fastighetsbeståndet finns i Malmö, Helsingborg, Lund och Köpenhamn. I Malmö, Lund och Helsingborg är Wihlborgs det ledande fastighetsbolaget. Fastigheternas redovisade värde uppgår till 22,6 Mdkr med ett årligt hyresvärde om 2 Mdkr. Wihlborgs är noterat på OMX Nordiska listan, Mid Cap.

## Året i sammandrag

Hysesintäkterna ökade med 13 procent till 1 707 Mkr (1 505)

Driftsöverskottet ökade med 13 procent till 1 238 Mkr (1 099)

Förvaltningsresultatet ökade med 9 procent till 749 Mkr (685)

Årets resultat uppgick till 1 063 Mkr (823), motsvarande ett resultat per aktie om 13,83 kr (10,71)

Styrelsen föreslår en utdelning om 4,25 kronor (4,00)

Koncernens nyckeltal, Mkr	2013 jan–dec	2012 jan–dec
Hysesintäkter	1 707	1 505
Driftsöverskott	1 238	1 099
Förvaltningsresultat	749	685
Värdoförändringar	616	4
Periodens resultat	1 063	823
Resultat per aktie, kr	13,83	10,71
Överskottsgrad, %	73	73
Soliditet, %	29,9	30,0
Uthyrningsgrad, %	91	92

## Ekonomisk information 2014

Wihlborgs trycker årsredovisning och hållbarhetsredovisning på både svenska och engelska. Årsredovisningen skickas till de aktieägare som anmält att de vill ha dokumentet i tryckt format. Redovisningarna finns även digitalt på wihlborgs.se. Vårt hållbarhetsarbete redovisas enligt Global Reporting Initiative (GRI), B+. På vår hemsida publicerar vi även våra delårsrapporter enligt följande:

Delårsrapport jan–mars **29 april**

Delårsrapport jan–juni **7 juli**

Delårsrapport jan–sept **21 oktober**

# Viktiga händelser

## Kvartal 1

### Modern fastighet förvärfvas vid Centralstationen

- 🏠 Kontorsfastigheten Östersjön 1 i centrala Malmö förvärfvas för 241 Mkr. Fastigheten ligger i anslutning till Centralstationen och Citytunneln.
- 🏠 Arvid Liepe tillträder som ny CFO.

## Kvartal 2

### Wihlborgs emitterar obligationer

- 🏠 Wihlborgs emitterar för första gången företagsobligationer i eget namn för totalt 750 Mkr.
- 🏠 Wihlborgs satsar på uppförandet av sin första solcells-anläggning i egen regi på Berga i Helsingborg.
- 🏠 Wihlborgs enskilt största utvecklingsfastighet, Landsdomaren 6 i Lund, färdigställs för Psykiatri Skånes räkning.
- 🏠 Wihlborgs förvärfvar utvecklingsfastigheten Landstinget 2 i Lund för 29 Mkr.

## Kvartal 3

### Wihlborgs blir ägare till hela Ideon

- 🏠 Wihlborgs förvärfvar Ikanos tio fastigheter på Ideon för totalt 1,5 miljarder.
- 🏠 Wihlborgs emitterar ytterligare 250 Mkr i företagsobligationer.
- 🏠 Anna Nambord anställs som HR- och CSR-chef.

## Kvartal 4

### Wihlborgs köper logistikfastighet i Malmö

- 🏠 Sunnanå 12:27, en stor modern logistikbyggnad strax utanför Malmö, förvärfvas för 181 Mkr.



# 08

VD har ordet

---

# 11

Historik

---

# 13

Affärsidé, mål  
och strategi

---

# 17

Hållbart  
företagande

---

# 29

Aktien

---

# 33

Öresundsregionen

---

# 49

Projekt och  
utveckling

---

# 55

Förvärv och  
försäljning

---

# 61

Våra fastigheter

---

# 77

Värderings-  
principer

---

# 81

Risker och möjligheter  
Skatter

---

# 89

Förvaltnings-  
berättelse

---

## Finansiella rapporter

**Koncernen**  
Totalresultat **94**  
Finansiell ställning **95**  
Förändring i eget kapital **96**  
Kassaflödesanalys **97**

---

**Moderbolaget**  
Resultaträkning **98**  
Balansräkning **99**  
Förändring i eget kapital **100**  
Kassaflödesanalys **100**

---

Noter, Koncernen & Moderbolaget **101**  
Årsredovisningens undertecknande **123**

---

Revisionsberättelse **124**  
Bolagsstyrningsrapport **126**  
Flerårsöversikt **134**  
Definitioner **135**  
Bolagsordning **137**

# Genom samverkan får vi en dubbel framtid

Vår egen framtid och samhällets framtid.

Det vi gör hänger ihop med vad andra gör och det är när vi får en samverkan av beslut och strategier från olika aktörer som tillväxten och utvecklingen gynnas.

Vårt ansvar att hjälpa samhället att växa bygger på denna växelverkan – att allting går hand i hand.

Dockan i Malmö är ett bra exempel, ett område som vuxit tack vare att Malmö växer. Men tvärtom är lika relevant, Malmö har också vuxit tack vare Dockan.

När vi skapar attraktiva miljöer ökar lusten att etablera sig där – och samlas många företag på samma plats ger det ytterligare tillväxt. Det är så vi försöker tänka när vi är med och påverkar utvecklingen – i Malmö, i Lund, i Helsingborg och i Köpenhamn.

Under 2013 har vårt arbete med att skapa bra förutsättningar för våra kunder gett oss en ökning av förvaltningsresultatet med 9 procent, från 685 till 749 Mkr. Ett bevis så gott som något på att det slitna uttrycket kunden i centrum fortsatt är en lönsam idé.

Också i bistra tider, eller kanske framförallt då.

## Inte så illa som det låter

Många rapporter andas pessimism.

Det talas om bristande tillväxt, ökade vakanser, prispress på hyror och en allmänt återhållen vilja att satsa.

Visst, konjunkturen runt om i världen har varit svag länge nu, men Sverige har lidit relativt lite av det. För Wihlborgs del har vi valt att inte vara så aggressiva, vi har byggt mindre och koncentrerat oss på förvaltningen.

Men när inte vi har byggt så har andra gjort det i spekulation vilket skapat en viss obalans på marknaden. Tillväxten i mark-

naden har inte avtagit, det är tillgången på nya kontorsytor som blivit större. Så ökningen av vakanserna i Malmö beror inte på att efterfrågan minskat, utan på att tillgången på lediga ytor har blivit större än efterfrågan.

I vår närhet är det Danmark och Köpenhamn som har drabbats hårdast av sämre tider. Förhoppningsvis har man det värsta bakom sig, och vänder trenden kan det vända med kraft och spilla över på oss. Köpenhamn är en storstad och där finns potential för oss att växa ordentligt under många år när tiderna ljusnar på den danska sidan. Tittar man längre fram tyder allt på att det är Öresundsregionen som kommer att växa mest, oavsett vad pessimisterna säger.

## Nya Lund

Nu är Wihlborgs ensam fastighetsägare på Ideon.

En fantastisk möjlighet att vara en del av framtiden i en större dimension. Med närheten till Lunds Universitet och Lunds Tekniska Högskola är Ideon grogrunden för många nya affärsidéer baserade på forskning och utveckling. Det är här nya idéer tar sina första kommersiella steg och det är här morgondagens framgångsrika företag föds och växer upp under sina första år.

Som fastighetsägare kan vi hitta lösningar både för den lilla verksamheten, för verksamheten som växer och för verksamheter som vill vara en del av detta idéintensiva område – det är vår idé med Ideon.

I Lund har vi också färdigställt projektet Landsdomaren och byggt till 13 000 kvm till de befintliga 17 000 kvm – och därmed skapat förutsättningar för modern psykiatri i direkt anslutning till sjukhusområdet. Med MAX IV och ESS utanför Lund accelererar





"När vi får en samverkan av beslut och strategier från olika aktörer gynnas tillväxten och utvecklingen" säger Anders Jarl, VD för Wihlborgs sedan 2004.

också förvandlingen av Lunds centrum och Lunds stad har en vision om hur stadskärnan kan förbättras och göras mer attraktiv – och den utvecklingen vill vi vara en del av.

## Och nya Helsingborg

I Helsingborg tar nu arbetet med förvandlingen av Knutpunkten ny fart.

För att Helsingborg ska hänga med i konkurrensen och vara en attraktiv stad att etablera sig i, vill vi öka möjligheterna för företag att flytta in i lokaler som lever upp till den nya tidens krav – inte minst när det gäller miljöklassning. Det finns knappast ett bättre kontorsläge i Helsingborg än Knutpunkten, alldeles vid kanten av sundet med utblick mot resten av världen.

På Bergaområdet bygger vi nu också ett nytt kontorshus. Med sina nio våningar blir det ett lyft för hela Berga. Det blir det första högre huset i området som stolt kommer att resa sig som en symbol för det Helsingborg som vill framåt och uppåt.

## Vi är till för våra kunder – aldrig tvärtom

Det är en fördel att vara störst.

Wihlborgs är nu större än fastighetsbolagen på andra och tredje plats tillsammans – i alla de svenska städer där vi koncentrerat verksamheten. När vi är stora kan vi alltid hitta nya lösningar för kunder som hamnar i nya situationer – som behöver större, eller för den delen, mindre lokaler att flytta till.

Men vi kan också bry oss om kunder och hyresgäster utanför våra formella avtal. Vi har utökat resurserna för kundrelationer och bjuder in kunder till olika nätverksträffar för att få fler att

skapa nya relationer och hitta nya affärsmöjligheter. Vårt arbete med hållbarhet får allt större uppmärksamhet och vår miljöchef Hanna Claesson blir ofta inbjuden till olika seminarier för att berätta om vårt arbete.

Under året har vi också utökat antalet medarbetare till 113. Vi växer i takt med att vi förverkligar våra idéer – det är vår tolkning av arbetsglädje.

## Vi har alltid tittat framåt

Och inte bara på det som ligger mitt framför oss.

Konkurrensen har ökat, det finns en del vakanser, men inflyttningen av nya företag är fortfarande stor.

I förlängningen ser vi också hur Köpenhamn reser sig och blir en ännu starkare motor för hela regionen.

Ska vi växa måste vi också bygga – och den tiden kommer. När vi bygger så bygger vi för långsiktigt ägande och därför tittar vi på den långsiktiga ekonomin.

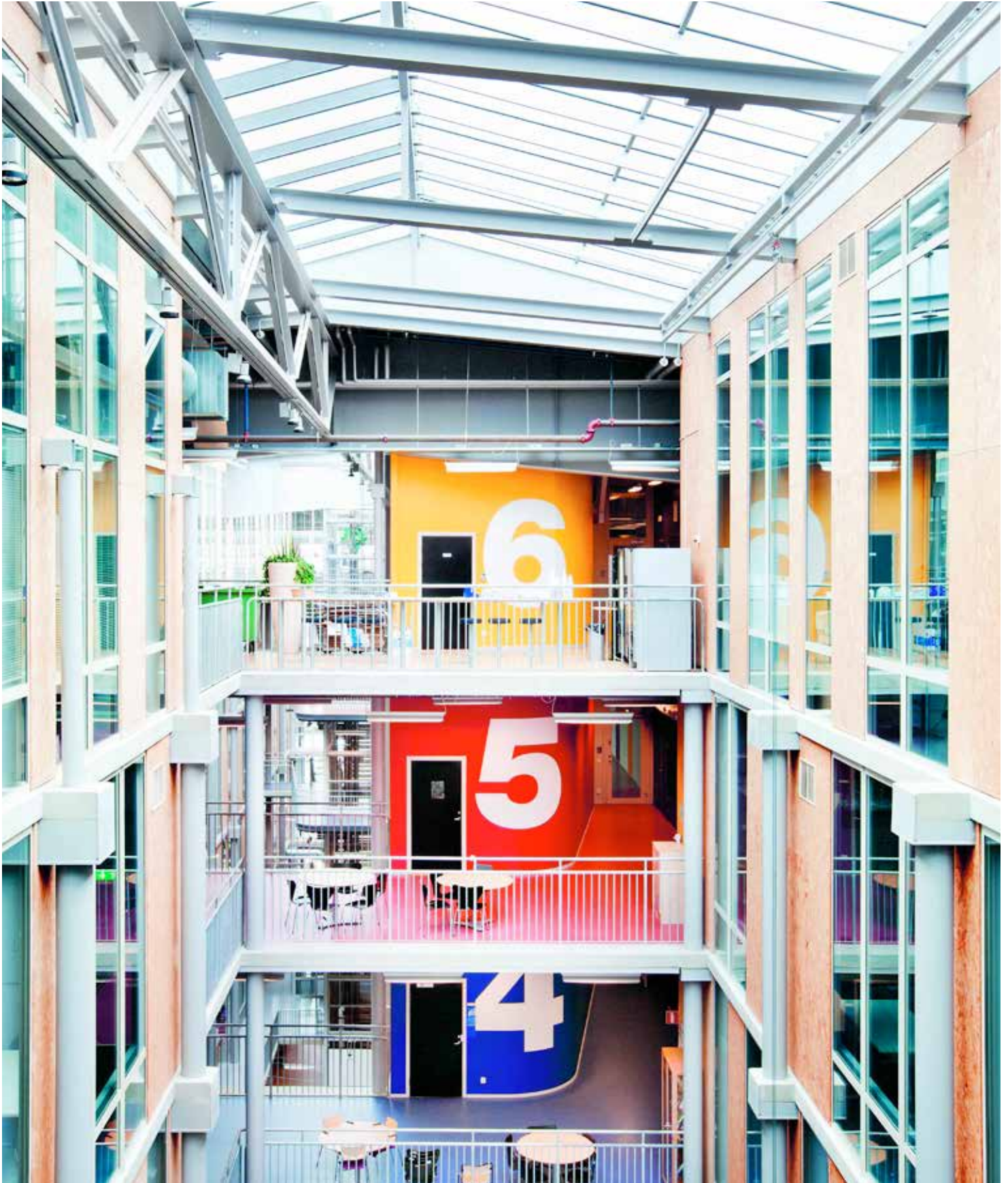
Gärna tillsammans med samhällets och näringslivets övriga aktörer för att få maximal utväxling på de idéer som leder framåt.

Det är så vi kan dubbla framtiden och skapa en fortsatt gemensam utveckling både för oss själva och för samhället i övrigt.

Malmö, i mars 2014

Anders Jarl, Verkställande direktör

## Historik



Interiör från Ubåtshallen, Kranen 2, på Dockan i Malmö.



# Vi kan vår historia

Och den har lärt oss att tiderna förändras och vi med dem. Det har alltid varit en styrka att tidigt se tidens tecken och agera efter det.

Att inte vänta på att något ska hända – utan vara med och se till att det händer. Vi vet att det alltid kommer att blåsa nya vindar. Men vi står stadigt.

## De första decennierna

Redan 1924 grundade byggmästare O.P. Wihlborg ett byggnadsbolag i Malmö. Under många år är bolaget verksamt som byggar, ägare och förvaltare av fastigheter i Malmö. 1985 avyttras byggverksamheten och bolaget blir ett traditionellt fastighetsbolag. Fem år senare noteras Wihlborgs på Stockholmsbörsens O-lista.

Bolaget innehar efterhand en koncentration av fastigheter dels i Öresundsområdet, dels i Stockholm. Det senare blir ännu tydligare när Fastighets AB Storheden förvärvas 1998.

## Vårt ”nya liv”

**År 2000** bildar JM, Peab och Wihlborgs ett gemensamt exploateringsbolag för utveckling av Dockan, Västra Hamnen i Malmö. När Wihlborgs fyra år senare förvärvar det Stockholmsbaserade fastighetsbolaget Fabege tas beslut på den ordinarie bolagsstämman 2005 att fastighetsbeståndet i Öresundsregionen ska delas ut och särnoteras.

**2005** börjar vi därför skriva andra delen av vår historia. Det utdelade bolaget får namnet Wihlborgs Fastigheter AB och det utdelande bolaget namnändrar till Fabege AB. Den 23 maj 2005 noteras Wihlborgs Fastigheter AB på Stockholmsbörsens O-lista.

**2006** förvärvar Wihlborgs 14 fastigheter i Malmö från Tornet med en total uthyrningsbar yta om 182 000 m<sup>2</sup>. Under juni förvärvas Ideon AB i Lund, varvid Wihlborgs tillträder 40 procent av aktierna i Ideon AB. I förvärvet ingår fastigheten Betahuset (kv Vätet 1) om totalt 24 000 m<sup>2</sup>. Under maj genomförs en aktiesplit 2:1, varvid en gammal aktie ersätts med två nya aktier.

**2007** fortsätter Wihlborgs att investera i Lund på Ideonområdet och öppnar sitt fjärde lokalkontor här. Wihlborgs inleder ett återköpsprogram av egna aktier.

**2008** förvärvar Wihlborgs fastigheten Scandinavian Center i Malmö om 8 000 m<sup>2</sup>.

**2009** förvärvar Wihlborgs Gångtappen på Dockan och SVT-huset på det intilliggande området Varvsstaden. Vi förvärvar resterande 60 procent av aktierna i Ideon.

**2010** vinner Wihlborgs, tillsammans med Peab, upphandlingen av forskningsanläggningen MAX IV i Lund och den 22 november tas det första spadtaget. I centrala Helsingborg förvärvas Knutpunkten som innehåller 18 500 m<sup>2</sup> kontor, resecentrum, butiker och restauranger. I centrala Lund förvärvas Bytarebacken 39, totalt 15 400 m<sup>2</sup> butiker och kontor.

**2011** beslutar årsstämman att genomföra en aktiesplit 2:1. Första dag för handel med aktier efter split blev måndagen den 23 maj. Antalet utestående och registrerade aktier ökade därigenom till 76 856 728. Wihlborgs utnyttjar en ny finansieringsväg genom det delägda finansbolaget Svensk FastighetsFinansiering AB. Under året startar Wihlborgs sitt enskilt största ny- och ombyggnadsprojekt, Landsdomaren 6, i Lund.

**2012** färdigställs projektet Media Evolution City på Dockan. Det är en fastighet på 7 600 m<sup>2</sup> och samlingsplats för olika verksamheter inom mediebranschen. Fastigheten Baltzar City i centrala Malmö förvärvas för 473 Mkr. Två fastigheter förvärvas i Danmark inom Wihlborgs delmarknad Herlev/Ballerup. Projektet Magasinet vid Centralstationen i Malmö genomförs.

**2013** förvärvar Wihlborgs resterande tio fastigheter på Ideon och Wihlborgs blir därigenom ensam ägare till hela Ideon. Wihlborgs största ny- och ombyggnadsprojekt, Landsdomaren 6 i Lund, färdigställs och Psykiatri Skåne flyttar in.



# Andra ska dra nytta av oss, det är den enkla idén

Alla förändringar och nya situationer hos våra kunder ställer nya krav på oss själva.

Det är när läget förändras som det är så viktigt att det finns upparbetade relationer och en öppen dialog, så att vi snabbt kan parera en ny situation och hitta nya lösningar.

Denna extra nytta ska man känna tydligt när man som företag väljer Wihlborgs som hyresvärd. Fler kan äga fastigheter, fler kan erbjuda lokaler, men vi vill vara tydliga med att agera som en partner och inte bara som en hyresvärd.

Genom vårt dagliga agerande vill vi visa att vi har strategier som är baserade på kunskap om framtidens behov och krav - och göra dessa strategier till en del av vår identitet som näringslivets fastighetsbolag.

Det är med den starka plattformen vi kan skapa fördelar som våra kunder kan dra nytta av. Och som samtidigt gör oss till en samhällsaktör i utvecklingen av Öresundsregionen.

### Vår affärsidé

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

### Övergripande mål och strategi

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

- Befästa och ytterligare stärka marknadspositionen i Öresundsregionen genom koncentration till utvalda delmarknader.
- Aktivt förbättra fastighetsportföljen genom köp, förädling och försäljning av fastigheter. Realisering av förädlingsvinster ska utgöra en central del av verksamheten.
- Aktivt och effektivt förvalta fastighetsbeståndet med fokus på god kostnadseffektivitet och hög uthyrningsgrad genom att vara marknadsledande inom 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.

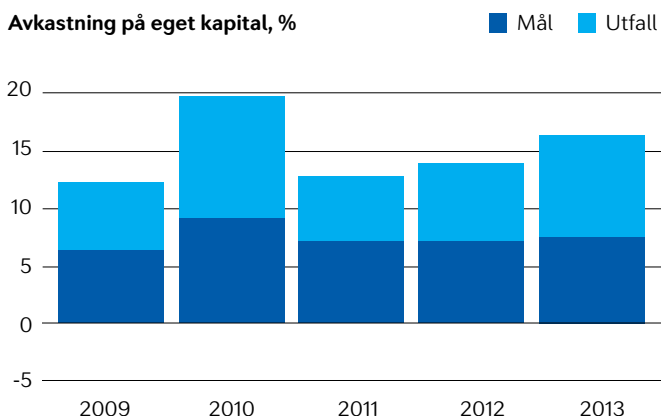
### Finansiella mål

Wihlborgs ska uppvisa:

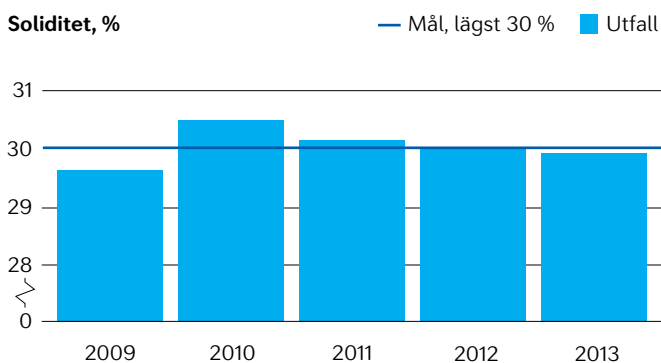
- En avkastning på eget kapital som överstiger den riskfria räntan med minst sex procentenheter.<sup>1</sup>
- Soliditeten ska vara lägst 30 procent.
- Belåningsgraden ska uppgå till högst 60 procent.
- Räntetäckningsgraden ska uppgå till minst 2,0.
- De finansiella målen ska uppnås genom ett aktivt arbete med såväl tillgångar och skulder som kapitalstruktur. Wihlborgs ska alltid ha en kapitalstruktur som ger bästa avkastning till aktieägarna med beaktande av risk.

<sup>1</sup> Riskfri ränta är definierad som räntan för en 5-årig svensk statsobligation.

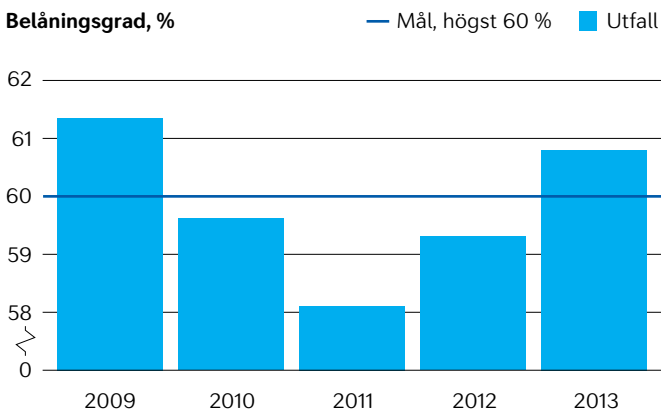
Avkastning på eget kapital, %



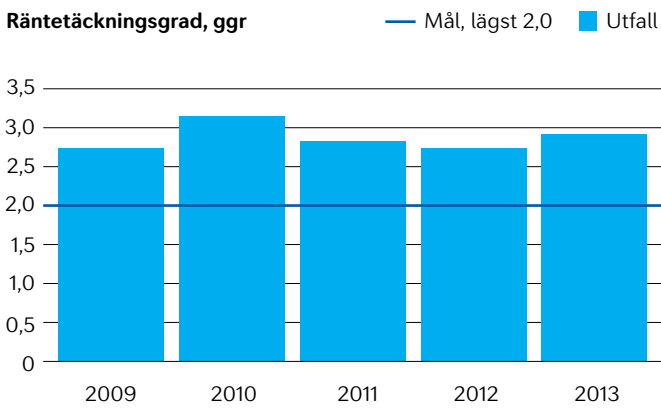
Soliditet, %



Belåningsgrad, %



Räntetäckningsgrad, ggr



## Affärsmodell och värdedrivande faktorer

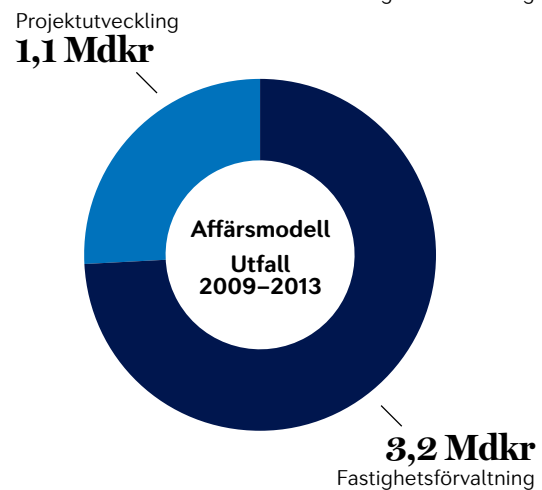
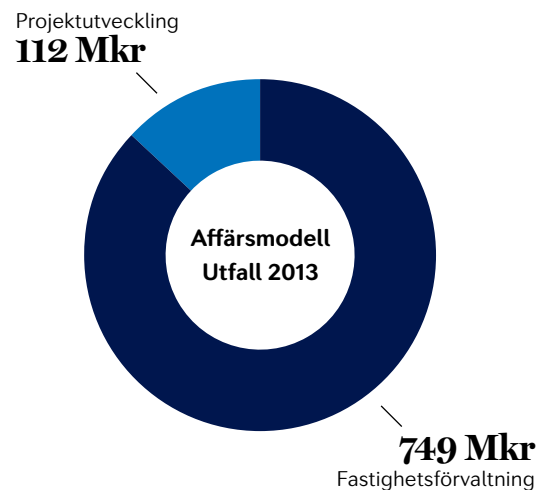
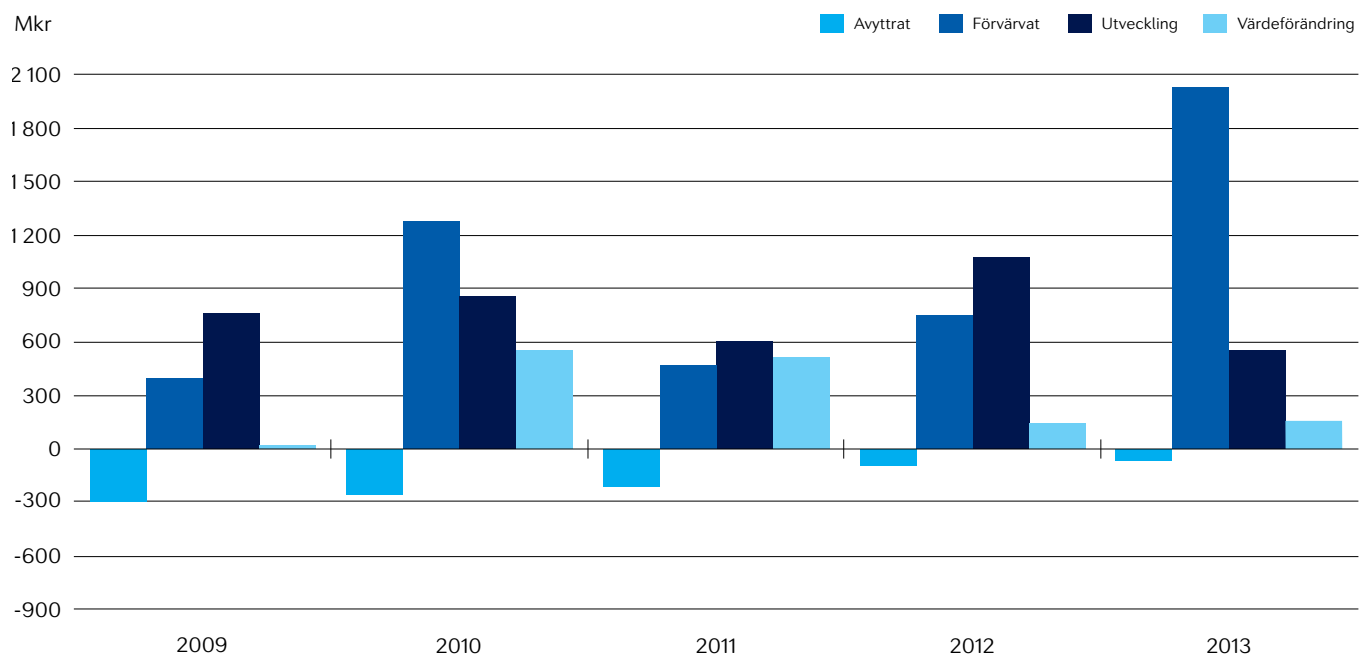
Wihlborgs affärsmodell bygger på tillväxt och vilar på två ben; projektutveckling och fastighetsförvaltning. Affärsmodellen innebär att aktivt förbättra fastighetsportföljen genom att:

- starta nya projekt, förvärva, förädla och försälja fastigheter.
- aktivt 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.

Det ekonomiska utfallet av modellen framgår av vidstående diagram till höger. Faktorer som driver värdet i affärsmodellen är att Wihlborgs har en fastighetsportfölj som innehåller ett attraktivt modernt bestånd som tilltalar våra hyresgäster att bedriva sin verksamhet i och därmed skapa förutsättningar för egen tillväxt. För att nå detta mål måste vi utveckla och förädla befintliga fastigheter i om- och tillbyggnader, kombinerat med förvärv av nya fastigheter och försäljning av fastigheter som är färdigutvecklade. Förändringarna i fastighetsportföljen kan utläsas i vidstående diagram. Genom nyproduktion kan ett betydande fastighetsvärde skapas då strategin är att inte bygga på spekulation utan att hyresgäster kontrakterats till merparten av projektet före byggstart. Marknadsförutsättningarna avgör storleken och i vilken takt projekten kan sättas igång.

Genom en egen erfaren projektorganisation kan budgeterade investeringsbelopp hållas. Wihlborgs har haft en betydande tillgång till markinnehav i det gamla varvsområdet, Dockan, i Malmö. Sedan år 2000 har 161 000 m<sup>2</sup> kommersiella lokaler utvecklats inom området och fler möjligheter finns.

### Utveckling av fastighetsvärdet 2009–2013







# Att duka bordet för fler än oss själva

Vi har märkt att vår tydliga hållbarhetsstrategi har gett oss en tätposition som innebär att andra tittar på oss och tar efter.

Allt fler är nu medvetna om vilka vinster ett tydligt hållbarhetsarbete ger, inte bara för det egna företaget, utan för omvärlden i stort.

Vårt fokus på hållbarhetsfrågorna har bidragit till en större uppmärksamhet också på aktiemarknaden där hållbart företagande får allt större betydelse hos tunga investerare.

Allt hänger ihop och allt vi gör påverkar i stort och smått världen i övrigt. Att höja blicken och titta in i framtiden är nödvändigt för att förstå konsekvenserna av det egna handlandet och agera därefter.

Det finns fler runt det bord vi kallar vår jord.



Wihlborgs CSR-grupp: Anna Nambord, Iréne Johansson, Mats Wessman, Hanna Claesson, Tobias Andersson och Arvid Liepe.

# Vi vill göra rätt, inte bara prata om att göra rätt

Som ett tydligt bevis på vårt fördjupade arbete med hållbarhetsfrågor lämnar Wihlborgs sedan 2011 in en bestyrkt hållbarhetsredovisning enligt GRI (Global Reporting Initiative). Redovisningen är ett viktigt steg i vår egen utveckling för att tydligt visa att Wihlborgs är ett sunt och etiskt tänkande företag att arbeta och investera i. Vår hållbarhetsredovisning granskas av fristående revisorer.

Begreppet CSR (Corporate Social Responsibility) grundar sig på att företag på frivillig grund integrerar social och miljömässig hänsyn i sin verksamhet utöver vad lagen föreskriver, helt enkelt är hållbar i själva kärnaffären. I sammanhanget nämns oftast begreppet "Triple Bottom Line" som innebär ansvar för People, Planet och Profit, det vill säga människor, miljö och lönsamhet.

## Vårt ekonomiska ansvar

Ansvar för att driva verksamheten så att vi tjänar pengar och kan trygga företagets finansiella ställning, erbjuda arbetstillfällen och ge ägarna avkastning på investerat kapital.

## Vårt miljöansvar

Ansvar för att driva verksamheten så att den inte påverkar jorden och naturresurserna på ett långsiktigt negativt sätt.

Exempel på områden som vi arbetar med är energieffektivisering i våra fastigheter, transporter med mindre miljöpåverkan, återvinning samt miljöhänsyn vid inköp.

## Vårt sociala ansvar

Ansvar för att driva verksamheten som en god samhällsmedborgare och ta hänsyn till andra medborgares hälsa och välbefinnande, oavsett roll.

# Detta är Wihlborgs

## Organisation

All vår förvaltning sker med egen personal (förvaltare och värdar) som känner kundkretsen och finns tillgängliga för att snabbt kunna möta våra kunders förväntningar och krav.

Varje förvaltningsenhet har ett tydligt resultatansvar och förvaltare och fastighetschefer lägger upp riktlinjerna för sin verksamhet i nära samarbete med koncernledningen. Detta arbetsätt ger oss närhet till hyresgästerna och operativ handlingskraft som vi tror är både effektiv och uppskattad.

Vi har fyra regioner, med en ansvarig regionchef, som driver verksamheten framåt i Wihlborgs anda. I varje region har vi också ett lokalt kontor som vi utgår ifrån: Malmö HK (Dockan), Lund (Ideon), Helsingborg (Berga) och Köpenhamn (Herlev).

Utöver förvaltningen har Wihlborgs ett antal koncerngemensamma funktioner: Ekonomi/Finans, Inköp, Miljö, HR/CSR, Kommunikation, Customer Relations (sälj- och marknadsavdelning), Transaktioner och IT. Dessa funktioner driver koncerngemensamma utvecklingsinitiativ och stöttar förvaltningen med funktionell expertis.

När det gäller förbättringar i fastighetsportföljen har vi en projektavdelning med dedikerade projektledare. De ansvarar för ny- och ombyggnadsprojekt, upphandlingar och uppföljningar. Förvaltning och projektavdelning arbetar tätt tillsammans när det gäller att förbereda och utvärdera investeringar i nya fastigheter.

Wihlborgs koncernledning består av VD, ekonomi/finanschef, informationschef, HR/CSR-chef och projekt/utvecklingschef. Koncernledningen har övergripande samordningsansvar för Wihlborgs verksamhet.

## Medarbetare

Vid årsskiftet hade Wihlborgs 113 (89) medarbetare, varav 75 (61) tjänstemän och 38 (28) fastighetsvärdar. 104 personer arbetar heltid och nio personer deltid. Fördelningen män/kvinnor bland tjänstemännen är 49 respektive 51 procent. Totalt inom koncernen uppgår andelen kvinnor till 39 (35) procent.

Ökningen av antalet anställda beror främst på att verksamhet knuten till Ideon efter förvärvet under det tredje kvartalet nu konsolideras. Dessutom har vissa organisationsförändringar i Köpenhamn ökat antalet anställda.

Medelåldern uppgick till 45 (47) år. Av våra medarbetare har 31 (34) procent en akademisk utbildning. Personalomsättningen uppgick under 2013 till 9,9 (9,1) procent.

Wihlborgs har en låg sjukfrånvaro och under 2013 var den 1,42 (1,96) procent. Andelen långtidsfrånvaro (60 dagar eller mer) av den totala sjukfrånvaron var 17,10 (29,89) procent.

## Företagskultur

Våra värdeord Handlingskraft, Ärlighet, Kunskap och Gemenskap utgör ett kitt som håller oss samman. Vår företagskultur bygger på dessa värdeord och är något konkret som vi kan referera till när vi introducerar nya medarbetare, men också när det gäller beteenden, attityder och förhållningsätt mot varandra och mot kunder.

## Trygghet och säkerhet

Självklart ska vi ha en trygg och säker arbetsplats utan risk för tillbud eller olyckor. Vi har en arbetsmiljögrupp som driver och utvärderar förbättringsarbetet med vår gemensamma arbetsmiljö. Ansvar för arbetsmiljön delas av alla som arbetar i företaget. Vi har upprättat ett system för internkontroll enligt arbetsmiljölagen, vars intentioner vi strävar efter att överträffa.

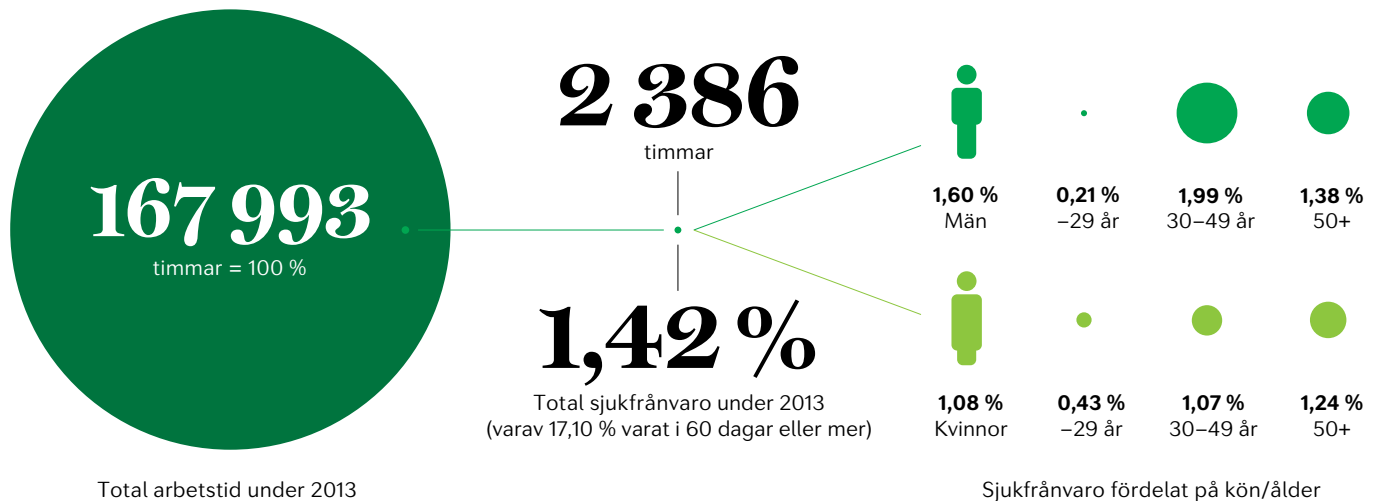
Vår systematiska hantering av arbetsmiljöfrågor påverkar hur vi planerar, leder och följer upp alla delar av verksamheten.

För att underlätta det dagliga arbetet med arbetsmiljöfrågor finns rutiner kring sjukfrånvaro, rehabilitering, ergonomi, hantering av ohälsa och olycksfall samt tillbudsrapportering.

Genom personligt engagemang och ömsesidig omsorg minimeras risken för arbetsskador och vi får en god arbetsmiljö. Var och en är också formellt skyldig att följa instruktioner och rutiner, och att vara uppmärksam på och genast rapportera eventuella risker och hot som kan uppträda i arbetsmiljön.

När det gäller själva fastighetsbeståndet genomförs regelbundet skyddsronder. De utförs av personal som har särskild kompetens att undersöka arbetsmiljöer och bedöma risker. De protokollför riskerna och upprättar handlingsplaner som leder till goda resultat.





## Arbetsglädje och utveckling

På Wihlborgs ska alla medarbetare känna trivsel och arbetsglädje och ambitionen är att våra medarbetare ska utvecklas och växa med företaget. En förutsättning för att kunna fortsätta vara framgångsrika som bolag och arbetsgivare är att lyssna till både kunder och anställdas feedback på verksamheten och vårt sätt att bedriva den. Förutom daglig öppen dialog, genomför vi olika enkätundersökningar där medarbetare får ge sina synpunkter.

Under 2013 genomförde vi en medarbetarundersökning. Den gav oss en "Nöjd medarbetar Index på 3,3 (3,5)". Resultatet, som var något sämre än 2010, har lett till en handlingsplan med ett antal förbättringsinitiativ, som medarbetare från olika delar av organisationen har varit med och tagit fram. Ny undersökning planeras till hösten 2014.

Vi har också årliga utvecklingssamtal med syfte att ge feedback på prestation och skapa förutsättningar för utveckling i arbetet. I dessa samtal sätts individuella mål som kopplas till företagets. Vi uppmuntrar medarbetare som kommer med förbättringsinitiativ och vilja till kompetensutveckling. Personalen har under året deltagit i ett flertal intern- och externutbildningar och kurser.

Vidare har fyra förvaltare befordrats till ledarroller (fastighetschefer) inom organisationen under 2013.

## Incitament

För att stimulera medarbetarna att nå uppsatta mål och öka delaktigheten i Wihlborgs verksamhet finns för alla anställda, exklusive VD, sedan 2005 en vinstandelsstiftelse. Samtliga medel som avsätts till vinstandelsstiftelsen ska investeras i Wihlborgsaktier. Avsättningen är maximerad till ett prisbasbelopp per anställd och år. Aktierna i stiftelsen är bundna i fem år efter avsättningen.



Fastighetsvärdarna Petra Westman och Stefan Carlén hjälper till med källsorteringen.

# 113 viktiga investeringar

Vi är ingenting utan våra medarbetare.

Ska Wihlborgs växa och må bra måste man som medarbetare på Wihlborgs känna att man själv har en möjlighet att växa.

Vi är nu totalt 113 medarbetare som med sin samlade kompetens är vår viktigaste framgångsfaktor. För att vi ska kunna fortsätta vara med längst fram i utvecklingen investerar vi ständigt i nytt lärande på alla nivåer.

När medarbetarna utvecklas då utvecklas Wihlborgs, enklare kan det inte sägas.



## Mats Wessman, inköpschef

### Vad går ditt jobb ut på?

Att ständigt utveckla inköpen och inköpsrutinerna på Wihlborgs utgör en stor del av vardagen. Vi ställer allt högre krav på våra leverantörer ut ett CSR perspektiv som är en viktig del av inköpsarbetet och som följs upp löpande. Ökade informationsinsatser om nya avtal och kommande upphandlingar såsom lokal närvaro på våra kontor är nyckeln till framgång för ett lyckat inköpsarbete.

### Har du någon speciell utmaning framför dig under 2014?

Att få en ännu större köptrohet på våra inköpsavtal.

### Vad gillar du hos Wihlborgs som arbetsgivare?

Wihlborgs är ett tryggt och stabilt företag att arbeta på med bra personalpolitik och många förmåner för oss anställda.



## Camilla Asplund, uthyrare i Malmö

### Vad går ditt jobb ut på?

Jag ingår i ett team som heter Customer Relations. Vi arrangerar kundaktiviteter och olika PR-event med befintliga kunder. Min huvudsakliga arbetsuppgift i gruppen är uthyrning. Jag arbetar tätt tillsammans med förvaltningen. Vi diskuterar kommande vakanser, tittar om vi har några potentiella kunder eller om några andra åtgärder ska göras i lokalerna inför visningar. Jag marknadsför kommande och vakanta lokaler på vår hemsida.

### Har du någon speciell utmaning framför dig under 2014?

Fokus under första halvåret kommer att ligga på hemsidan och få en intressant sida för våra lediga lokaler. Dessutom ska vi starta upp ett CRM-system. Utmaningen ligger också i att arbeta med våra större vakanser under 2014.

### Vad gillar du hos Wihlborgs som arbetsgivare?

Jag uppskattar de korta beslutsvägarna när vi står inför något beslut. Wihlborgs satsar på oss anställda med utbildningar, friskvård, sjukförsäkring och andra förmåner. Vi har en mycket god stämning och arbetar tillsammans, alla blir sedda och hörda. Det är lätt att trivas på Wihlborgs.



## Marjan Lokar, fastighetsvärd i Malmö

### Vad går ditt jobb ut på?

Jag sköter den dagliga driften i "mina" fastigheter. Det är allt från kontakt med våra hyresgäster till att vara med och fatta beslut om drift och ekonomi i fastigheten.

### Har du någon speciell utmaning framför dig under 2014?

Att bli bättre på att planera och strukturera mina jobb gentemot våra kunder. På så sätt skapas ännu bättre service och det ger ett mervärde för kunderna.

Detta gör förhoppningsvis kunderna nöjda så de stannar kvar som Wihlborgs hyresgäster.

### Vad gillar du hos Wihlborgs som arbetsgivare?

Frihet under ansvar, jag får själv planera och strukturera upp min arbetsdag. Arbetsuppgifterna är väldigt skiftande, den ena dagen är inte den andra lik.

Och att jag trivs syns på min anställningstid – jag har varit anställd på Wihlborgs sedan 1984.

# Globala principer i vårt lokala samhälle

## Tredje året med hållbarhetsredovisning i bagaget

Under år 2013 gav vi ut vår tredje hållbarhetsredovisning enligt GRI (Global Reporting Initiative). Redovisningen gjordes på nivå B+ (nivåskala C–A), där plustecknet innebär att redovisningen är externt bestyrkt. De områden vi valt att redovisa, speglar även de tio globala principerna som vi signerat genom FNs Global Compact.

Att vi numera hållbarhetsredovisar, utesluter inte att vi fortfarande årligen signerar FN Global Compacts tio principer inom områdena mänskliga rättigheter, arbetsrätt, miljö och bekämpning av korruption.

Under 2012 valde vi att kartlägga vad sex utvalda representanter i chefsställning från Wihlborgs nyckelintressenter, hade för åsikter om vad som bör prioriteras inom hållbarhetsområdet.

Under år 2013 tog vi denna kartläggning vidare och genomförde djupgående intervjuer med personerna i fråga. Du kan ta del av detta underlag i Wihlborgs hållbarhetsredovisning för 2013 som finns på vår hemsida.

## Wihlborgs fortsätter att prata hållbart

Det utbildningsmaterial som togs fram under år 2012 när det gäller teman för att stärka vår hållbarhetsprofil, fortsatte under år 2013. Under år 2013 hade vi stort fokus på två områden.

Det ena var att informera om det bedömningsunderlag som tagits fram för att ha bättre koll på Wihlborgs leverantörskedja.

Det andra området omfattar anti-korruption. I slutet av 2013 medverkade samtliga av Wihlborgs anställda vid en workshop vars syfte var att behandla ämnet god affäretik, och inte minst diskutera de dilemman som kan förekomma inom bygg- och fastighetsbranschen.

## CSR-Skåne och CSR-drivet företagande

För tredje året i rad fortsatte vi vårt medlemskap i CSR-Skåne, ett nätverk för företag och organisationer som vill skaffa sig kunskap, erfarenheter och verktyg för att ta samhällsansvar.

Under 2013 fortlöpte och avslutades projektet "CSR-drivet företagande" där Wihlborgs medverkade i kvalitetsgruppen. Projektets syfte var att uppmuntra mindre företag att stärka sitt varumärke ur ett CSR-perspektiv.

Wihlborgs medverkan i kvalitetsgruppen innebar att kontinuerligt bedöma kvaliteten och säkerheten i de metoder och stödjande verktyg som arbetats fram.





## Solceller på Berga

Under 2013 uppfördes Wihlborgs första solcellsanläggning i egen regi. Anläggningen omfattar 380 m<sup>2</sup> och finns på Berga Centrum i Helsingborg. Den kommer uppskattningsvis att medföra en elproduktion om 53 500 kWh/år.

Vi ser även anläggningen som en del av den interna utbildningen och utvecklingen inom miljöområdet. Den kommer även att användas som referensskälla för eventuellt fler framtida solcellsanläggningar.

Elen som produceras kommer att förbrukas internt i fastigheten. Eventuellt överskott säljs till Öresundskraft och genom dem hanteras och säljs även elcertifikaten.

## Koll på koldioxid

Wihlborgs redovisar årligen sina totala koldioxidutsläpp. För att ha koll på vår koldioxidförbrukning samlar vi varje år in data för de områden där vi påverkar miljön. Scope 1, 2 och 3 visar de områden som innefattas i tabellen för ton koldioxid.

Vill du ha ytterligare information om koldioxidutsläpp, energiförbrukning och mätbara klimatdata, se Wihlborgs hållbarhetsredovisning.

### Wihlborgs totala koldioxidutsläpp i ton de senaste tre åren:

År	Scope 1 Ton	Scope 2 Ton	Scope 3 Ton	Totalt Ton
2011	336	9 362	101	9 798
2012	515	8 267	97	8 879
2013	652	9 559	168	10 379

Wihlborgs miljövision mot år 2020 är att fortsätta växa men med minskad miljöpåverkan. I förhållande till föregående år har miljöpåverkan ökat. Totalt ökade utsläppen med 1 500 ton eller 17 procent. Den största ökningen representeras av fjärrvärme där utsläppen ökade med 1 318 ton jämfört med 2012. Ökningen beror främst på ett ökat fastighetsbestånd.

I takt med den omställning många energibolag står inför, kommer vår möjlighet till att köpa in produkter med mindre miljöpåverkan att öka. Det i kombination med andra insatser gör att visionen kommer att kunna uppfyllas till måläret.

# Våra miljömål

Vi tar fram miljömål om tre år i taget. De mål som var aktuella för 2013 sträcker sig över perioden 2012–2014. Målen har tagits fram genom en workshop där samtliga anställda medverkat. Resultatet för målen 2013 presenteras på höger sida.



## Miljövision 2020

Wihlborgs ska fortsätta växa,  
men med minskad  
miljöpåverkan.

1. FÖRVALTNING & DRIFT	ÅR 2013	Utfall 2013	ÅR 2014
1.1 Energieffektivisering kWh/m <sup>2</sup>	Wihlborgs fastigheter ska ha en genomsnittlig energiförbrukning som inte överstiger 148 kWh/m <sup>2</sup> avseende fastigheter inom ramen för miljömål. <sup>1</sup>	Målet helt uppnått. Per sista december 2013 var snittförbrukningen inom miljömålsfastigheterna 142,8 kWh/m <sup>2</sup> .	Wihlborgs fastigheter ska ha en genomsnittlig energiförbrukning som inte överstiger 142 kWh/m <sup>2</sup> avseende fastigheter inom ramen för miljömål. <sup>1</sup>
1.2 Gröna hyreskontrakt	Vid de omförhandlingar som sker under 2013 ska 100 procent fått möjligheten att teckna Gröna hyresavtal.	Målet påbörjat. Under andra halvåret 2013 tecknades inom Wihlborgs 13 gröna hyresavtal. Vi har konstaterat att det behövs ytterligare utbildning internt, därför har vi inte uppnått målet helt.	Vid de omförhandlingar som sker under 2014 ska 100 procent fått möjligheten att teckna Gröna hyresavtal.
1.3 Miljöklassning ur befintligt bestånd (GreenBuilding + miljöbyggnad)	Wihlborgs miljöklassar minst tre fastigheter ur det befintliga beståndet.	Målet delvis uppnått. Två fastigheter klassade ur det befintliga beståndet.	Wihlborgs miljöklassar minst fem fastigheter ur det befintliga beståndet.
2. UTHYRNING, INFO. & KOMMUNIKATION <sup>2</sup>	ÅR 2013	Utfall 2013	ÅR 2014
2.1 Miljöprospekt vid visning av lokaler	Under 2013 ska 20 procent ur Wihlborgs fastighetsbestånd ha ett miljöprospekt vid visning av lokaler.	Målet påbörjat. På webben kommer att finnas relevant miljöfakta knutet till Lediga Lokaler. Allt förarbete är klart och ska implementeras på webben efter kvalitetssäkring år 2014.	Under 2014 ska 50 procent ur Wihlborgs fastighetsbestånd ha ett miljöprospekt vid visning av lokaler.
3. AFFÄRSUTV. & PROJEKT	ÅR 2013	Utfall 2013	ÅR 2014
3.1 Miljöklassning vid nyproduktion	100 procent av Wihlborgs påbörjade nyproduktion om minimum 500 m <sup>2</sup> ska miljöklassas.	Ej mätbart 2013. Ingen påbörjad nyproduktion.	100 procent av Wihlborgs påbörjade nyproduktion om minimum 500 m <sup>2</sup> ska miljöklassas.
4. INKÖP	ÅR 2013	Utfall 2013	ÅR 2014
4.1 Rutiner inköp & upphandling	Utefter föregående års riskbedömningar, gör Wihlborgs kontroller på de leverantörer som klassats som risknivå 3. En förutsättning för vidare avtal är att de redovisar positiva förändringar.	Målet helt uppnått. 100 procent har kontrollerats.	Nya avtal tecknas inte med leverantörer/entreprenörer som riskklassats som risknivå 3.
5. TRANSAKTION & ANALYS	ÅR 2013	Utfall 2013	ÅR 2014
5.1 Miljö vid köp av fastigheter	100 procent av Wihlborgs transaktioner dokumenteras i miljöbarometern.	Målet påbörjat. Helt i drift först 2014. 0 procent dokumenterades 2013.	100 procent av Wihlborgs transaktioner dokumenteras i miljöbarometern.
6. ADMINISTRATION & IT	ÅR 2013	Utfall 2013	ÅR 2014
6.1 Energistatistik via webben	10 procent av våra fastigheters energistatistik finns tillgänglig via Wihlborgs hemsida.	Målet ej uppnått. Kommer att krävas mer tid och resurser än beräknat.	50 procent av våra fastigheters energistatistik finns tillgänglig via Wihlborgs hemsida.
6.2 EDI Fakturering	35 procent av Wihlborgs fakturor från Wihlborgs leverantörer ska faktureras genom EDI.	Målet delvis uppnått. 2013 blev resultatet 25 procent och antalet e-fakturor uppgick till 12 800. Detta är en ökning med 3 000 st.	50 procent av fakturorna från Wihlborgs leverantörer ska faktureras genom EDI.

<sup>1</sup> Med fastigheter inom ramen för miljömål menas att vi har valt ut cirka 70 procent av hela Wihlborgs bestånd där det finns någon form av potential till energibesparingar under åren 2012–2014. Detta betyder att om vi inkluderat samtliga fastigheter hade vi haft en betydligt lägre siffra för kWh/m<sup>2</sup>. Vår nya rutin innebär att alla inom Wihlborgs förvaltning från och med 2012, arbetar med ett individuellt målnyckeltalet där det individuella nyckeltalet har stor betydelse för det gemensamma målet. Målet är reviderat från 140 till 142 (efter inrapporterade förvaltningsmål).

<sup>2</sup> Med miljöprospekt menas att Wihlborgs uthyrare, vid visning av våra lokaler ska ha med sig information gällande fastighetens miljöpåverkan. Detta kan vara information över hur fastigheten värms upp, alternativt kyls, om den är miljöklassad, sanerad för utfasningsämnen, etc.



# En aktie med en tro på framtiden

Den går bra, Wihlborgsaktien.

Värdet växer i takt med hur våra strategier på marknaden utvecklas och hur väl vi lyckas förvalta vårt kapital. Viktigt för aktiens utveckling är bilden av Wihlborgs som ett företag man tror på. Vårt sätt att arbeta och känna av när man ska gasa och bromsa har lett till en ökande lönsamhet och detta påverkar också Wihlborgsaktien positivt. Med vårt hållbarhetsarbete, vår projektportfölj och våra förvärv visar vi att vi tror på framtiden och en fortsatt gynnsam utveckling för Wihlborgsaktien.

## Aktien

Wihlborgsaktien är noterad på Nasdaq OMX Nordiska börs i Stockholm och återfinns på Mid Cap-listan och sektorn Real Estate. Wihlborgs börsintroducerades 2005 sedan bolaget avknoppats från börsbolaget Fabegge.

Två gånger, år 2006 och 2011, har genomförts en aktiesplit med villkor 2:1 vilket innebar att en gammal aktie ersattes med två nya. Antalet aktier har ökat till 76 856 728.

Vid årets utgång uppgick aktiekapitalet till 192 Mkr. Varje aktie berättigar till en röst och varje röstberättigad får vid årsstämman rösta för fulla antalet av denne ägda och företrädda aktier.

Styrelsen har inte under året utnyttjat sitt bemyndigande att besluta om en nyemission på högst 10 procent av utestående aktier. Styrelsen har heller inte utnyttjat bemyndigandet att förvärva egna aktier. Wihlborgs saknar innehav av egna aktier per 2013-12-31.

Börsvärdet uppgick vid årets slut till 8,9 Mdkr.

## Omsättning

Under 2013 omsattes Wihlborgs aktier till ett värde av totalt 2,4 Mdkr (3,1) på Stockholmsbörsen. Totalt omsattes 22,6 miljoner (32,4) Wihlborgsaktier på Stockholmsbörsen under 2013 motsvarande 90 000 aktier (129 000) per dag. Detta motsvarar en omsättningshastighet om 29 procent (42) av det genomsnittliga antalet utestående aktier.

## Kursutveckling

Vid årets slut var kursen på Wihlborgsaktien 115,25 kronor. Högsta och lägsta notering för Wihlborgsaktien under 2013 var 117,50 respektive 96,75 kronor. Under 2013 har totalavkastningen på aktien inklusive utdelning om 4,00 kronor varit 17,5 procent.

## Substansvärdet i balansräkningen

Balansräkningens tillgångar och skulder ska spegla marknadsvärdet, varför substansvärdet kan beräknas utifrån balansräkningens egna kapital. I detta sammanhang ska beaktas att Wihlborgs effektiva skatt är lägre än den nominella.

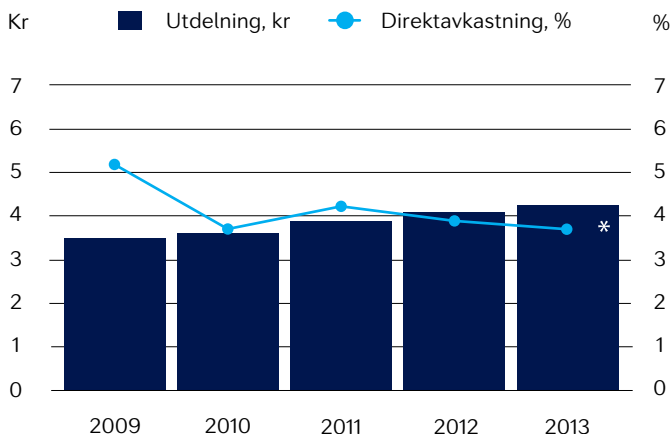
Wihlborgs eget kapital per aktie är 89,70 kr vid en skattesats om 22 procent. Med en skattesats om 0 procent är eget kapital per aktie 110,49 kr.

## Utdelning och utdelningspolicy

Wihlborgs utdelningspolicy är baserad på att dels överföra 50 procent av det löpande förvaltningsresultatet, dels 50 procent av realiserat resultat från fastighetsförsäljningar. I båda fallen reducerat med en schablonskatt om 22 procent. Styrelsens förslag till utdelning för 2013 är 4,25 kronor (4,00). Detta motsvarar en direktavkastning på 3,7 procent baserat på aktiekursen vid årets slut. Bifaller årsstämman styrelsens förslag om dels 4,25 kronors utdelning, dels att avstämningsdagen blir den 5 maj,

kommer utdelningen att utbetalas den 8 maj 2013. Wihlborgs-aktien kommer då att handlas inklusive utdelning till och med årsstämmodagen tisdagen den 29 april 2014.

### Utdelning/aktie och direktavkastning



\* Observera att utdelningen endast är ett förslag som måste godkännas av årsstämman.

## Ägarstruktur

Den största ägaren i Wihlborgs är Brinova Fastigheter AB som äger 10,1 procent av de utestående aktierna. De tio största svenska ägarna ägde vid utgången av december 2013 29,5 procent.

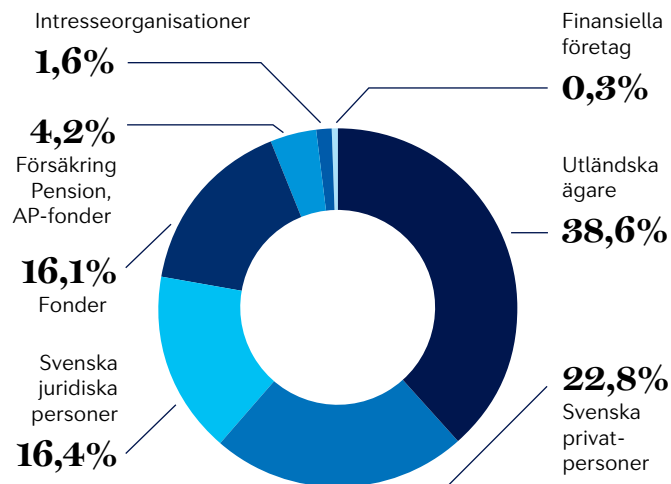
Antalet aktieägare uppgick till 24 617 vilket är oförändrat jämfört med förra årsskiftet.

Andelen utländska ägare uppgick vid utgången av december till 38,6 procent, vilket är en minskning sedan förra årsskiftet med 3,6 procentenheter. Av det utländska ägandet svarar USA för 36 procent, Storbritannien för 31 procent, Luxemburg för 16 procent och Irland för 3 procent.

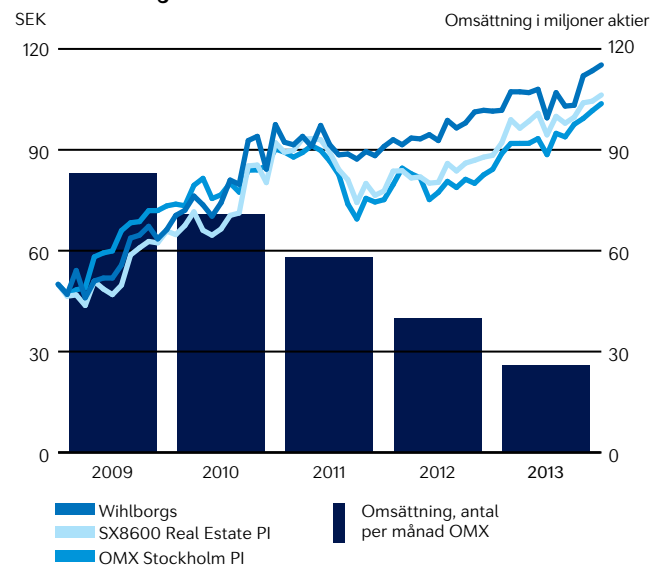
### De största ägarna i Wihlborgs per 31 december 2013

Aktieägare	Antal aktier, tusental	Andel av kapital och röster, %
Brinova	7 734	10,1
SEB Fonder	2 755	3,6
Handelsbanken Fonder	2 318	3,0
Länsförsäkringar Fonder	2 304	3,0
Familjen Qviberg	2 133	2,8
Robur Fonder	1 554	2,0
Skandia Fonder	1 204	1,6
Tibia Konsult	1 203	1,6
Lannebo Fonder	873	1,1
Avanza Pension	611	0,8
Övr aktieägare registrerade i Sverige	24 476	31,8
Övr aktieägare registrerade utomlands	29 692	38,6
<b>Totalt utestående aktier</b>	<b>76 857</b>	<b>100,0</b>

## Ägarbild

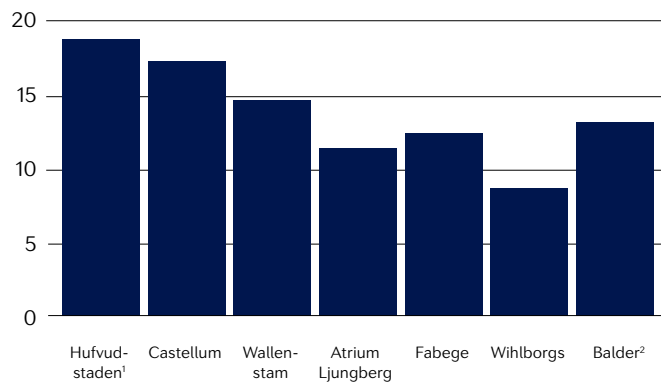


## Kursutveckling 2009 – 2013



## Börsnoterade fastighetsbolag

Börsvärde 31 december 2013, Mdkr



¹ A- och C-aktier.

² Inklusive preferensaktier.

Scanna  
QR-kodenFå aktuell  
kursutveckling  
direkt i din mobil  
eller läsplatta.

Aktien/Nyckeltal¹	2013	2012	2011	2010	2009
Börskurs vid årets slut, kr	115,25	101,50	91,00	97,50	66,25
Kursutveckling under året, %	13,5	11,5	-6,7	47,2	32,5
Resultat per aktie, kr	13,83	10,71	8,65	12,05	6,72
Förvaltningsresultat per aktie, kr	9,75	8,91	8,54	7,90	7,46
P/E-tal I, ggr	8,3	9,5	10,5	8,1	9,9
P/E-tal II, ggr	15,2	15,5	14,5	16,7	12,1
Eget kapital per aktie I, kr	89,70	79,86	72,86	67,74	58,95
Eget kapital per aktie II, kr	110,49	96,96	92,04	85,12	73,15
Utdelning per aktie, kr (år 2013 = föreslagen utdelning)	4,25	4,00	3,75	3,50	3,38
Aktiens direktavkastning, %	3,7	3,9	4,1	3,6	5,1
Aktiens totalavkastning, %	17,5	15,7	-3,1	52,3	39,0
Antal aktier vid periodens slut, tusental	76 857	76 857	76 857	76 857	74 928
Genomsnittligt antal aktier, tusental	76 857	76 857	76 857	76 492	72 532

¹ För nyckeltalsdefinitioner se sidan 135.





# Här och nu och sen

Öresundsregionen är vår hemmaplan.

Här är Wihlborgs en dominerande aktör och här tänker vi bli ännu starkare. Det är här vi är med och påverkar utvecklingen i Malmö, Lund, Helsingborg och Köpenhamn.

Under året har vi storsatsat på Ideon i Lund, vars rykte och betydelse sträcker sig långt utanför Lunds och landets gränser. I Helsingborg bygger vi nytt och högt på Berga och i början av 2014 kommer om- och tillbyggnaden av Knutpunkten i gång. I Malmö ser vi trots vissa vakanser ingen avmattning när det gäller intresset från företag att etablera sig just i Malmö.

Vi ser också positiva signaler på den danska sidan efter några år med negativ utveckling. När Köpenhamn tar fart så hjälper det hela regionen med ny energi och lust att investera. Och då är vi rustade att vara en del av den expansionen.

## Marknadsledande

Wihlborgs fastighetsbestånd har ett marknadsvärde om 22,6 Mdkr. Med det är vi den största kommersiella fastighetsägaren på svenska sidan Öresund.

Strategin är att vi ska finnas på orter som ser en långsiktig tillväxt, både befolkningsmässigt och ekonomiskt. Därför investerar Wihlborgs i Malmö, Lund, Helsingborg och Köpenhamn. Inom dessa orter är vi dessutom geografiskt väl koncentrerade till ett antal utvalda delmarknader, vilket ger oss en unik möjlighet att bedriva en kostnadseffektiv förvaltning. Att vi är lokalt representerade på respektive ort ger oss en djup och bred kunskap om dessa marknader vilket gör att vi kan erbjuda våra kunder en bättre service.

## En stark region

Befolkningen i Öresundsregionen, som geografiskt består av Skåne på den svenska sidan av Öresund och Själland, Lolland, Falster, Mön och Bornholm på den danska, uppgår till över 3,8 miljoner invånare. Befolkningen är koncentrerad runt Öresund, med tyngdpunkt på den danska sidan. Av de 3,8 miljonerna invånarna är knappt 1,3 miljoner bosatta i Skåne. Enligt Befolkningsprognos Öresund 2012–2031 kommer befolkningen överstiga fyra miljoner redan 2021.

Trots Öresundsregionens begränsade geografiska yta, mindre än fem procent av Sveriges och Danmarks<sup>1</sup> totala yta, står regionen för mer än 26 procent av Sveriges och Danmarks samlade BNP. Här finns också den största koncentrationen av välutbildad arbetskraft i hela norra Europa.

De senaste åren har präglats av stora infrastrukturella satsningar i regionen, inte minst Öresundsbron, Citytunneln i Malmö och Metron i Köpenhamn. Öresundsbron, som invigdes 2000, har betytt oerhört mycket för Öresundsregionens utveckling och har bidragit både till regionförstoring och ökad rörlighet i regionen. Flyttningarna över Öresund har, med undantag av åren 2009–2012, ökat sedan Öresundsbron tillkom, inte minst från Själland till Skåne. Enligt Ørestat verkar den negativa trenden nu ha brutits. Första halvåret 2013 ökade antalet personer som flyttar över Öresund med 18 procent jämfört med samma period året innan.

Malmö och Köpenhamn står inför en starkt växande befolkning och en fortsatt ökning av antalet passagerare över Öresundsbron. Prognosen visar att antalet tågresenärer över bron förväntas öka från 20 000 till 50 000 om dagen om 20 år. Samtidigt fortsätter godstrafiken att öka kraftigt, inte minst när Fehmarn Bält-förbindelsen öppnar 2021. Dessutom diskuteras höghastighetståg på sträckan Oslo-Göteborg-Malmö-Köpenhamn som också skall få plats på Öresundsbron. Därför har en ny, direkt förbindelse mellan Malmö och Köpenhamn diskuterats. Med denna bakgrund har den Europeiska regionalfonden Interreg Öresund gett 1 miljon euro som stöd till Malmö Stad och Köpenhamns kommun för att utreda hur en metroförbindelse mellan städerna kan stärka regionen. Rapporten, som presenterades i december 2013, visar på nödvändigheten att

planera för en avlastning av Öresundsbron på grund av det starkt växande trycket. En Öresundsmetro skulle vara en effektiv och långsiktig lösning på Öresundsbrons kapacitetsproblem. Ett separat system, som metron, skulle inte bara avlasta bron utan även skapa ett mer robust och pålitligt trafiksystem tvärs över Öresund. Genom den förkortade pendlingstiden, som gör det lättare att jobba, bo, studera, mötas etc på andra sidan, stärker Öresundsregionen sin internationella konkurrenskraft. Kastrups position skulle förstärkas vilket är en stark etableringsfaktor för företag. Företag och forskningsinstitutioner får bättre möjligheter att etablera sig på bägge sidor Öresund och den större arbetsmarknaden gör det enklare att matcha kompetenser. Respektive kommuner fortsätter nu att utreda på djupet vad det innebär med ytterligare en fast förbindelse mellan städerna.

Stora forskningsinsatser framöver med bland annat MAX IV, världens mest kraftfulla anläggning för synkrotronljusforskning, och ESS, ett flervetenskapligt forskningscentrum baserat på världens mest kraftfulla neutronkälla, bidrar till en fortsatt positiv utveckling i regionen. MAX IV står färdigt till forskarnas förfogande redan 2015. För mer information om MAX IV, se sidan 53.

## Ekonomiska utsikter

I oktober 2013 släppte Nordea sin rapport Regionala Utsikter. Den visar att tillväxten i Sydsverige var klart starkast av de fyra storstadsregionerna under 2013 med en tillväxt på 2,4 procent. Lågkonjunkturen slog hårt mot Sydsverige som påverkades av drygt fyra år av stagnation i Danmark. Nu börjar den danska ekonomin visa tillväxt, om än svag, vilket bidrar till den sydsvenska tillväxten. Även 2014 förväntas Sydsverige, tillsammans med Mälardalen, gå klart starkare än riket som helhet.

Nordea bedömer i Nordisk Økonomisk Översikt, december 2013, att tillväxten i Danmark stannar på 0,3 procent 2013. Under 2014 bedöms den öka något till 1,3 procent.

Det besvärande konjunkturläget gör att vi befinner oss i en lågräntemiljö. I december 2013 sänkte Riksbanken reporäntan till 0,75 procent, en nivå de bedömer ligger fast till början av 2015. Även Danmark befinner sig i en lågräntenivå och under året har centralbanken justerat styrräntan vid två tillfällen, i januari höjdes den 10 punkter till 0,3 procent för att i maj åter sänkas till 0,2 procent.

### Regional utveckling, bruttoregionprodukt, årlig real förändring i %

	2010	2011P	2012P	2013P	2014P
Sydsverige	6,6	2,6	0,4	2,4	3,0
Mälardalen	4,7	3,4	1,5	1,6	3,1
Västsverige	8,4	3,5	1,4	0,1	2,2
Övriga riket	7,9	2,2	0,3	-0,3	1,6
Totalt (BNP)	6,6	2,9	1,0	0,8	2,5

Källa: Nordea, Regionala utsikter oktober 2013

<sup>1</sup> Exklusive Grönland och Färöarna.

## Arbetsmarknadsutsikter

Sysselsättningen har utvecklats mycket starkt i Sydsverige under 2013, klart starkast av storstadsregionerna. Ökningen förväntas fortsätta under 2014, men i långsammare takt. Dock ligger arbetslösheten i Sydsverige kvar på en högre nivå än riket, vilket tyder på att arbetslösheten är strukturell snarare än konjunkturell. Efter flera år med sjunkande sysselsättning i Danmark, som drabbades både hårdare och tidigare av den förra lågkonjunkturen, bedömer Øresundsinstitutet i sin prognos från oktober 2013 att sysselsättningen började öka svagt 2012 med 0,2 procent. Även under 2013 väntas tillväxten bli 0,2 procent för att fortsätta öka svagt under 2014. Då förväntas en måttlig ökning om 0,5 procent.

### Sysselsättningsutveckling, årlig förändring i %

	2010	2011	2012	2013P	2014P
Sydsverige	1,6	0,4	0,2	2,5	1,4
Mälardalen	1,6	2,6	1,3	1,8	1,4
Västsvrige	0,8	3,1	1,1	0,3	0,5
Övriga riket	1,0	2,2	0,1	-0,2	0,0
Totalt	1,2	2,3	0,7	0,9	0,7

Källa: Nordea, Regionala utsikter oktober 2013

## Hyresmarknaden

Hyresmarknaden ligger traditionellt sett sent i konjunkturcykeln. Förändringar i den ekonomiska utvecklingen avspeglas i sysselsättningsutvecklingen 6–12 månader senare. Därefter tar det ytterligare 6–12 månader innan den avspeglas på hyresmarknaden. 2013 präglades av en relativt låg aktivitet på hyresmarknaden där processerna tog ganska lång tid. Mot slutet av året skönjdes dock en förbättring. Sysselsättningsökningen vi såg 2013 bör avspeglas positivt på hyresmarknaden under 2014.

Malmö och Helsingborg är relativt stabila marknader medan hyresmarknaden i Lund tillfälligtvis har fått en hög vakans då marknaden drabbats hårt av neddragningarna inom Ericsson-bolagen samt nedläggningen av AstraZeneca. Framtiden i Lund är ljus då det bland annat sker stora investeringar i forskningsanläggningarna MAX IV och ESS, vilka kommer att ha en positiv effekt på näringslivet i regionen.

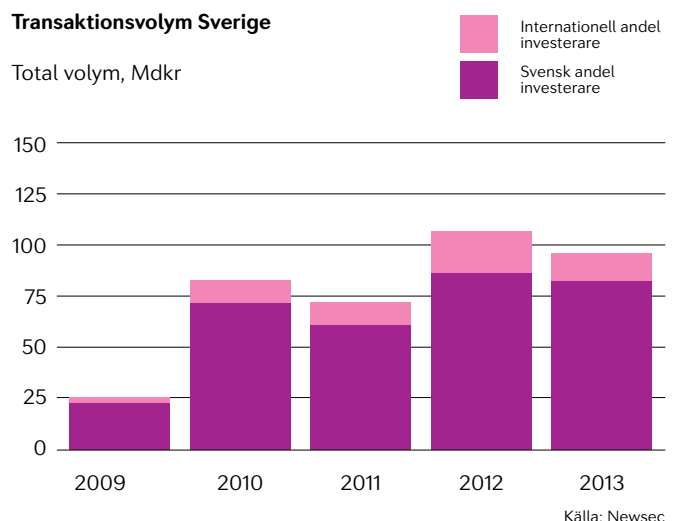
Danmark har drabbats hårdare av lågkonjunkturen med flera år av stagnation. Dock visar de första tre kvartalen 2013 på en tillväxt, om än svag. Sysselsättningen har minskat kraftigare och under fler år än vad den gjort i Sverige. Således har hyresmarknaden påverkats i större utsträckning med ökade vakanser och större press nedåt avseende hyresnivåerna. Enligt Øresunds-institutets prognos 2013 ökade sysselsättningen svagt på Själland under 2012 och 2013 vilket gör att det dröjer ytterligare innan vi ser en tydlig förbättring på hyresmarknaden i Danmark.

## Fastighetsmarknaden

Enligt Newsec uppgick transaktionsvolymen i Sverige 2013, avseende transaktioner  $\geq 100$  miljoner kronor, till 91 miljarder kronor, vilket är nära en "normalnivå". En ökad riskvilja hos investerarna, bättre tillgång till finansiering och lägre vakansrisiker har medfört ett skifte på den svenska fastighetsmarknaden där aktiviteten utanför citylägen ökade. Andelen utländska investerare minskade kraftigt under finanskrisen och låg på låga 14 procent 2013. Wihlborgs har haft möjlighet att flytta fram positionerna i Öresundsregionen, inte minst i Lund. Detta genom den största transaktionen av kommersiella fastigheter i Skåne där Wihlborgs förvärvade Ikanos Ideonbestånd. För information om våra transaktioner se avsnitt Förvärv och försäljning, sid 55–59. Transaktionsvolymen började sjunka redan 2007 i Danmark och det var fortsatt låg omsättning under 2013, även om den ökade något till 26 miljarder dkk.

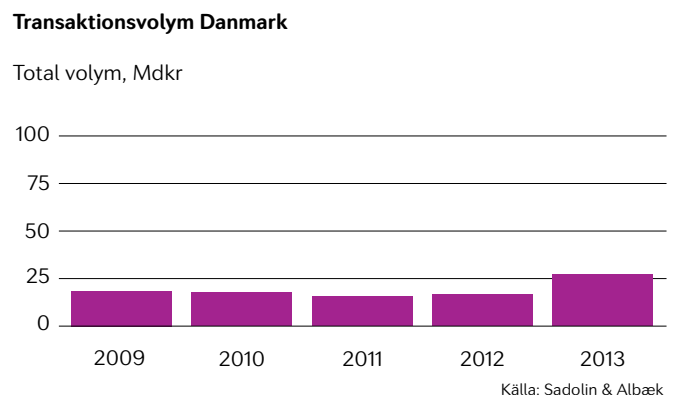
### Transaktionsvolym Sverige

Total volym, Mdkr



### Transaktionsvolym Danmark

Total volym, Mdkr







# Malmö

## 312 994

Befolkning 31 december, 2013

**15,2 %** (7,5 %) Befolkningsutveckling, 2003–2013

**23,1 %** (18,8 %) Andel högutbildade, 2012<sup>1</sup>

**64 %** (77 %) Sysselsättningsgrad, 20–64 år, 2012

**8,2 %** (4,0 %) Sysselsättningsutveckling, 2007–2012

**7,9** (6,6) Nyföretagande, årsgenomsnitt, 2008–2012<sup>2</sup>

Siffrorna inom parentes anger tal för hela riket.

<sup>1</sup> Minst 3-årig eftergymnasial utbildning, 16–74 år.

<sup>2</sup> Antal nya företag i relation till befolkningen, antal per 1 000 invånare.

Källor: Arena för tillväxt samt SCB.

Malmö, Sveriges tredje största stad, är på stark framväxt. Enligt en prognos från Malmö Stad kommer antalet invånare passera 350 000 redan år 2020.

Malmö har efter varvs- och industrikrisen genomgått en strukturomvandling. 1995 blev ett genombrottsår då det vände. Då påbörjades byggnationen av Öresundsbron och samma år beslutades även att Malmö skulle få en högskola, en skola som idag är landets största med cirka 24 000 studenter och 1 500 anställda. Detta har varit en viktig pusselbit i förändringen av Malmö från en industriberoende stad till ett kunskaps- och tjänstebaserat näringsliv. Både Öresundsbron, invigd 2000, och Citytunneln, som invigdes 2010, har bidragit till integrationen och regionförstoringen genom effektiviseringen av kommunikationerna i Öresundsregionen.

Utvecklingen i Malmö är till stor del koncentrerad till kommunikationsnoderna. Området kring centralstationen utvecklas med bland annat ny kongress-, konsert- och hotellanläggning, Malmö Live, samt nya lokaler till Malmö Högskola, samtidigt som Dockanområdet, beläget endast några minuter från centralstationen fortsätter sin utveckling till en modern stadsdel. I Hyllie finns Malmö Arena, en multiarena, som lockat flera stora evenemang till Malmö de senaste åren; Eurovision Song Contest 2013, Handbolls VM 2011, Juniorvärldsmästerskapet i ishockey 2014, konserter med bl a Plácido Domingo, Bob Dylan, Depeche Mode, Lady Gaga och Britney Spears för att nämna några.

## Wihlborgs i Malmö

	2013	2012
Antal fastigheter	118 st	117 st
Uthyrningsbar yta	665 000 m <sup>2</sup>	641 000 m <sup>2</sup>

Wihlborgs är den största kommersiella fastighetsägaren i Malmö med drygt 660 000 m<sup>2</sup>. Andra större kommersiella fastighetsägare i Malmö är Fastighets AB Briggen, Klöver, Kungsleden, Stena Fastigheter, Vasakronan och Volito Fastigheter. Malmö är en attraktiv stad för fastighetsinvesteringar vilket visas av att flera för marknaden nya investerare gjort sitt intåg. Även Wihlborgs har passat på att förstärka beståndet i Malmö under 2013 genom förvärv. Största förvärven avsåg kontorsfastigheten Östersjön 1 i centrala Malmö samt logistikfastigheten Sunnanå 12:2 i Burlöv. I Fosie förstärker vi våra projektmöjligheter då vi förvärvat ca 19 000 m<sup>2</sup> mark intill Sydsvenskans Tryckeri, på ypperligt exponeringsläge invid Yttre Ringvägen. Två mindre avyttringar har skett under året; en mindre fastighet centralt belägen i Limhamn samt byggnaderna på Gäddan 6 mitt emot Malmöhus slott. För ytterligare information se avsnitt Förvärv och försäljning, sid 55–59.

Wihlborgs finns väl koncentrerade inom fyra förvaltningsområden: Västra Hamnen, Centrum, Fosie/Limhamn samt Norra Hamnen/Arlöv. Wihlborgs har projektmöjligheter i samtliga förvaltningsområden. Dessutom har vi blivit tilldelade två markanvisningar om totalt cirka 20 000 m<sup>2</sup> kontor i Hyllie. För ytterligare information om våra projekt och utvecklingsmöjligheter, se avsnitt Projekt och utveckling, sid 49–53.



Förvaltarna Sofie Andersson, Johnny Hansson och regionchef Lennart Jönsson.

## Västra Hamnen

Antal fastigheter	18 st
Uthyrningsbar yta	164 000 m <sup>2</sup>

Wihlborgs värdemässigt största förvaltningsområde är Västra Hamnen. År 2000 bildades exploateringsbolaget Dockan Exploatering som förvärvade markområdet i Dockan. Där är Wihlborgs, JM och Peab vardera tredjedelsägare. Wihlborgs svarar för utvecklingen av det kommersiella beståndet i Dockan. Området har omdanats från ett industriområde till en modern stadsdel. Här samsas idag bland annat bostäder, kontor, butiker, restauranger och skolor.

Redan hösten 2000 färdigställde Wihlborgs den första kommersiella nybyggnationen, Torrdockan 6. Därefter har i princip ett hus om året färdigställts. 2013 färdigställdes projektet Fören, en kontorsfastighet om knappt 10 000 m<sup>2</sup> där ÅF samlokaliserade från flera olika adresser. Byggnationen i Dockan har flera gånger belönats med Malmös Stadsbyggnadspris. Vårt första Stadsbyggnadspris fick vi redan 2002 för Tyrénshuset, 2011 fick vi det för Region Skånehuset och 2012 för Media Evolution City, som är navet för Malmös mediabransch. Exklusive projektfastigheter äger och förvaltar Wihlborgs 164 000 m<sup>2</sup> i området. I området finns ytterligare exploateringsmöjligheter.

Områdets största uthyrning under 2013 har varit i Skrovet 5 i en utav de lokaler som ÅF lämnade då de flyttade till Fören. Hit flyttade Tieto Sweden i oktober.

Wihlborgs större hyresgäster i Västra Hamnen är bland andra ThyssenKrupp Marine Systems, Tieto Sweden, Malmö Högskola, Mercedes-Benz Sverige, Region Skåne, SVT och ÅF.

### Marknadsinformation

	Kallhyra, kr/m <sup>2</sup>	Ytvakans, %	Direktavkastningskrav <sup>1</sup> , %
<b>Kontor</b>	1 800–2 500	4-7	5,25–6,0

Källa: Malmöbryggan Fastighetsekonomi AB, avser normalfastighet.

<sup>1</sup> Direktavkastningskrav avser full uthyrning.

## Centrum

Antal fastigheter	19 st
Uthyrningsbar yta	182 000 m <sup>2</sup>

Bebyggelsen i Centrum är mycket blandad – här finns bostäder, kontor, offentliga lokaler med mera som varierar i byggår från medeltid till nutid. Wihlborgs förvaltar 182 000 m<sup>2</sup>, i huvudsak kontorsfastigheter. Under 2013 gjordes Wihlborgs största förvärv i Malmö just i Centrum där kontorsfastigheten Östersjön 1, belägen invid Centralstationen, förvärvades. Den uthyrningsbara ytan uppgår till 8 300 m<sup>2</sup>, primärt kontor. De äldre byggnaderna på Gäddan 6 avyttrades till Malmö Stad.

Nästa stora utvecklingsområde i Malmö Centrum är Nyhamnen, som färjetrafiken lämnade 2011 till förmån för den nybyggda, moderna Norra Hamnen. Detta innebär en möjlighet att påbörja omdaning av området till en modern stadsdel, där vi kommer medverka med nya exploateringsmöjligheter. Under 2013 färdigställdes ombyggnaden av en magasinsbyggnad från 1950-talet, det så kallade Magasinet, till 5 000 m<sup>2</sup> moderna kontorslokaler som förhyrs av LRF Media, Jayway och ArjoHuntleigh.

Områdets största nyuthyrning har varit i Östersjön 1 till Nordea som tar över de lokaler Tieto Sweden lämnade till förmån för Dockan. Här pågår nu en ombyggnation av 6 000 m<sup>2</sup> till Nordea, som bl a lämnar Södergatan under första halvåret 2014.

Wihlborgs större hyresgäster inom förvaltningsområdet är bland andra Comfort Hotel, Cybergymnasiet, Försäkringskassan, Mannheimer Swartling, Länsförsäkringar, Tullverket och Ubisoft Entertainment.

### Marknadsinformation

	Kallhyra, kr/m <sup>2</sup>	Ytvakans, %	Direktavkastningskrav <sup>1</sup> , %
<b>Kontor</b>	1 500–2 200	8–12	5,5–6,25



Fastighetschef Tobias Andersson och förvaltare Jan Andersson.

## Fosie och Limhamn

Antal fastigheter	43 st
Uthyrningsbar yta	164 000 m <sup>2</sup>

Fosie och Limhamn är välkända verksamhetsområden belägna på bra kommunikationsläge med anknytning till Europavägnätet. Fosie, ett av Malmös största verksamhetsområden, började utvecklas på 1970-talet. Området är beläget mellan Inre och Yttre Ringvägen och karaktäriseras av främst små och medelstora företag.

Beståndet i Limhamn är beläget i Annetorps industriområde. Det är ett område som kännetecknas av småindustri med inslag av kontor. Även Svågertorp tillhör förvaltningsområdet. Området är väl beläget med goda anslutningar till Yttre Ringvägen. Inom förvaltningsområdet har vi åtskilliga exploateringsmöjligheter.

Wihlborgs förvaltar 164 000 m<sup>2</sup> inom förvaltningsområdet, primärt industri/lager. Under 2013 avyttrades fastigheten Vipan 7, en fastighet i centrala Limhamn.

I Limhamn pågår sedan 2012 rivning och sanering av Gjuteriet 18, Dresser Waynes gamla industrifastighet. Parallellt pågår ett arbete med att ta fram en ny detaljplan för området. Ett annat stort projektet i förvaltningsområdet 2013 är en omfattande ombyggnad till Securitas Sverige på Rosengård 130:403.

Wihlborgs större hyresgäster inom förvaltningsområdet är bland andra ABB, Honda Motor Europe, Papyrus Sverige, Scandinavian Cosmetics, Bravida Sverige och Securitas Sverige.

### Marknadsinformation

	Kallhyra, kr/m <sup>2</sup>	Ytvakans, %	Direktavkastningskrav <sup>1</sup> , %
<b>Kontor</b>	800–1 300	8–12	6,5–7,5
<b>Industri/Lager</b>	400–800	5–15	7,25–8,5



Förvaltare Jesper Gillander och fastighetschef Ivana Stankovic.

## Norra Hamnen och Arlöv

Antal fastigheter	38 st
Uthyrningsbar yta	155 000 m <sup>2</sup>

Hamnområdet, i vilket det funnits industriell verksamhet sedan början av 1900-talet, är under omvandling och förnyelse pågår. Området är också ett av de större verksamhetsområdena i Malmö. Hamnområdet har nära access till det omfattande nätet av järnväg och motorväg i regionen. Området präglas av industri- och lagerverksamheter i varierande storlekar.

Industriområdet i Arlöv ligger strategiskt beläget mellan Malmö och Lund, med direkt koppling till motorvägarna i regionen. Till Wihlborgs förvaltningsområde hör även Bulltofta, beläget vid Inre Ringvägen. Utvecklingen av området påbörjades under 1970-talet när flygplatsen som funnits här sedan 1920-talet, lades ner och flyttades till Sturup. Området består främst av småindustrier och mindre kontorsbyggnader. Inom förvaltningsområdet har vi åtskilliga exploateringsmöjligheter. Wihlborgs förvaltar här 155 000 m<sup>2</sup>, primärt industri/lager. Mot slutet av 2013 förvärvades den drygt 14 500 m<sup>2</sup> stora logistikfastigheten Sunnanå 12:2, vilken i sin helhet förhyrs av TransFargo.

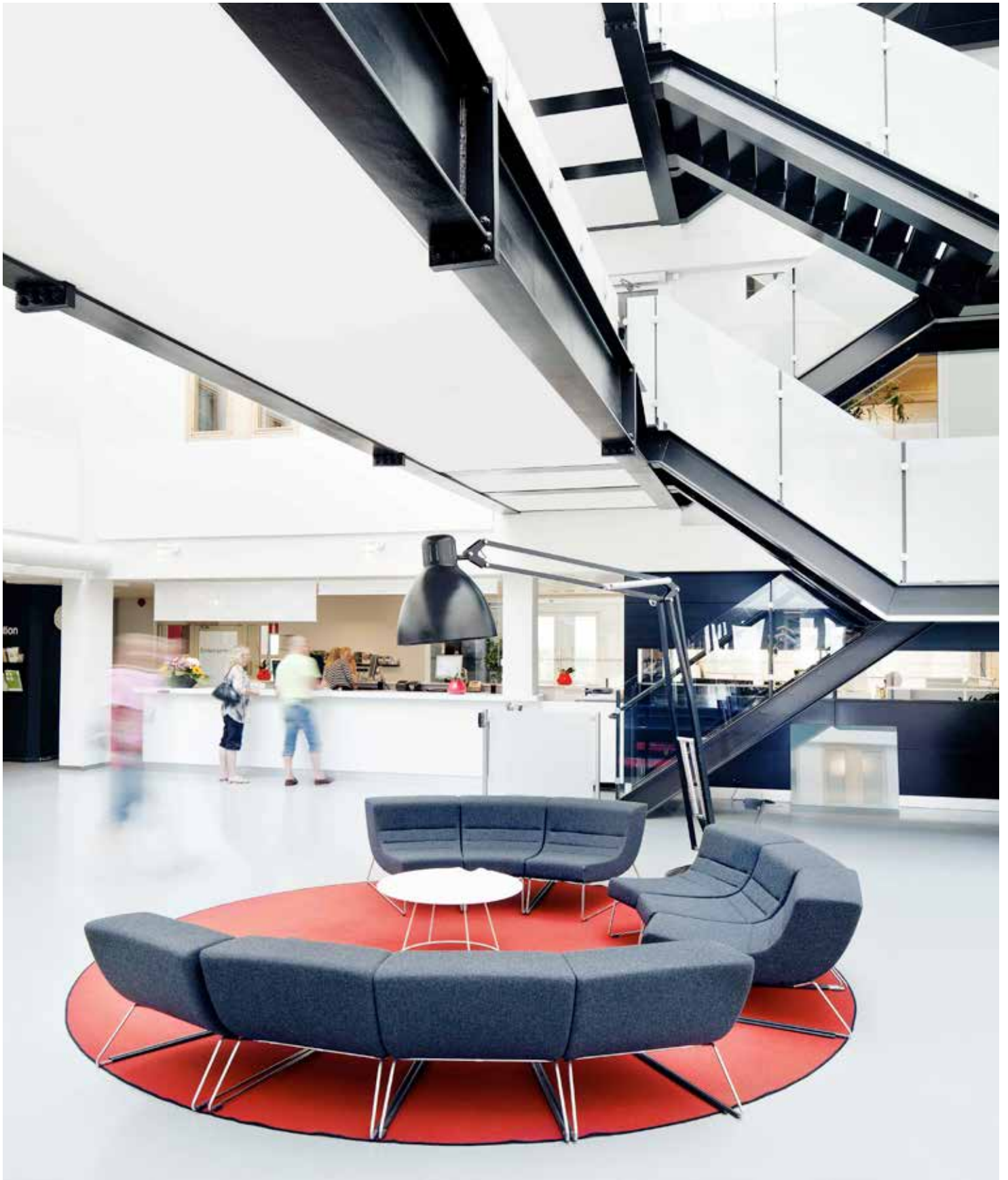
Den största nyuthyrningen inom förvaltningsområdet var till XXXLutz som förhyr 4 000 m<sup>2</sup> lager på Flygledaren 9. Det största projektet inom området avsåg en ombyggnad på Skevrodret 2, dit Elanders flyttade.

Wihlborgs större hyresgäster inom förvaltningsområdet är bland andra TransFargo, Ahlsell Sverige, Axfood Sverige, Wayne AB, Mechanum Sverige samt Nordic Sugar.

### Marknadsinformation

	Kallhyra, kr/m <sup>2</sup>	Ytvakans, %	Direktavkastningskrav <sup>1</sup> , %
<b>Kontor</b>	600–1 000	10–15	7,5–9,0
<b>Industri/Lager</b>	300–700	10–25	8,0–9,0





Interiör från Stadsbyggnadskontoret i Helsingborg som har sitt kontor i Terminalen 5.



# Helsingborg

## 132 989

Befolkning 31 december, 2013

**9,9 %** (7,5 %) Befolkningsutveckling, 2003–2013

**17,5 %** (18,8 %) Andel högutbildade, 2012<sup>1</sup>

**72 %** (77 %) Sysselsättningsgrad, 20–64 år, 2012

**3,1 %** (4,0 %) Sysselsättningsutveckling, 2007–2012

**7,6** (6,6) Nyföretagande, årsgenomsnitt, 2008–2012<sup>2</sup>

Siffrorna inom parentes anger tal för hela riket.

<sup>1</sup> Minst 3-årig eftergymnasial utbildning, 16–74 år.

<sup>2</sup> Antal nya företag i relation till befolkningen, antal per 1 000 invånare.

Källor: Arena för tillväxt samt SCB.

Helsingborg, beläget vid Öresunds smalaste del, är Sveriges nionde största kommun med drygt 130 000 invånare. 2024 bedömer Helsingborgs Stad att befolkningen ska överstiga 150 000 invånare enligt en prognos daterad mars 2012.

Helsingborg grundades officiellt 1085 men troligtvis fanns det en bosättning vid Landborgen redan på 900-talet, vilket gör staden till en av Sveriges äldsta. På 1300-talet var Helsingborg en av Danmarks mest betydelsefulla städer. Staden domineras idag av Landborgen, som separerar staden och begränsar utbredningen av de centrala delarna. Genom en utveckling som industri- och hamnstad i samband med den industriella revolutionen på 1800-talet blev Helsingborg en av Sveriges snabbast växande städer.

Stadens goda läge har gjort att flera åkeriföretag och distributionscentraler finns etablerade här. Hamnen är dessutom Sveriges näst största containerhamn.

I Helsingborg pågår arbetet med H+-projektet med syfte att förtäta och utveckla södra Helsingborg för att skapa en attraktiv och sammanhållen stad. Som ett delprojekt planeras området Oceanhamnen som ska utvecklas till en urban arkipelag i centrala Helsingborg. På så sätt kompletteras staden med en ny mötesplats vid vattnet som lockar boende, verksamma och besökare. Det handlar om att utveckla ett centralt, vattennära område där bland annat transportnavet Knutpunkten spelar en viktig roll.

## Wihlborgs i Helsingborg

	2013	2012
Antal fastigheter	105 st	106 st
Uthyrningsbar yta	522 000 m <sup>2</sup>	524 000 m <sup>2</sup>

Wihlborgs är den största kommersiella fastighetsägaren i Helsingborg med drygt 520 000 m<sup>2</sup>. Andra större kommersiella fastighetsägare i Helsingborg är exempelvis Alecta, Fastighets AB Briggen och Norrporten. Wihlborgs finns väl koncentrerade inom våra tre förvaltningsområden: Centrum, Berga och Söder.

Under 2013 färdigställdes en anläggning till Bergaterminalen, omfattande 11 200 m<sup>2</sup>, på Väla Södra. I centrala Helsingborg påbörjades ett stort ombyggnadsprojekt i kv Ruuth där ett 4000 m<sup>2</sup> gammalt bostadshus byggs om till skol- och vårdlokaler. På Berga, invid väg 111, påbörjades nybyggnationen av ett nio vånings kontorshus som förväntas färdigställas våren 2015. Wihlborgs har under en längre tid arbetat för att möjliggöra en förädling av Knutpunkten, som förvärvades 2010. Under första halvåret 2014 förväntas den första etappen starta, vilken innebär att cirka 8 000 m<sup>2</sup> nya uthyrningsbara kontorsytor tillskapas. Vakansgraden är låg för kontor och det har inte skett någon nämnvärd nyproduktion sedan området kring Knutpunkten bebyggdes i början av 1990-talet. Vi har ytterligare exploateringsmöjligheter inom samtliga förvaltningsområden i Helsingborg. För information om våra projekt och exempel på exploateringsmöjligheter, se avsnitt Projekt och utveckling, sid 49–53.



Knutpunkten, Helsingborg.



Förvaltare Peter Siroky och fastighetschef Jan-Erik Johansson.

## Centrum

Antal fastigheter	21 st
Uthyrningsbar yta	121 000 m <sup>2</sup>

Centrala Helsingborg är en tätbyggd stenstad, där arkitekturen ger ett monumentalt och storstadsmässigt uttryck mot paradgatorna Drottninggatan och Järnväggsgatan. I gatorna bakom är arkitekturen mer småskalig. Största delen av bebyggelsen i de centrala delarna är från slutet av 1800-talet och början av 1900-talet, då Helsingborg upplevde sitt stora uppsving. Wihlborgs förvaltar 121 000 m<sup>2</sup> i området, primärt kontorsfastigheter.

Wihlborgs förvärvade Terminalen 1 (Knutpunkten) hösten 2010 och arbetar med en långsiktig plan för hur fastigheten kan utvecklas. En ny detaljplan vann laga kraft 2013 och under våren 2014 hoppas vi kunna påbörja första etappen av projektet. I kv Ruuth 23 har vi tecknat större avtal med AcadeMedia och Region Skåne vilket medfört att vi startat en större ombyggnad av de äldre bostadshusen till moderna utbildnings- och vårdlokaler. För mer information om våra projekt se Projekt och utveckling sid 49–53.

Exempel på andra större nyuthyrningar i området är bl a lokaler till Helsingborgs Stad på Kärnan Norra 21 och Najaden 14. Dessa används till Kontaktcenter respektive Daglig Verksamhet.

Wihlborgs större hyresgäster inom förvaltningsområdet är bland andra Domstolsverket, Stena Line Öresund, ProCivitas, Helsingborgs Stad och Skatteverket.

### Marknadsinformation

	Kallhyra, kr/m <sup>2</sup>	Ytvakans, %	Direktavkastningskrav <sup>1</sup> , %
<b>Kontor</b>	1 400–1 900	5-7	6,0–6,5

Källa: Malmöbyggnads Fastighetsekonomi AB, avser normalfastighet.

<sup>1</sup> Direktavkastningskrav avser full uthyrning.



Förvaltare Mattias Arnesson och fastighetschef Mathias Bengtsson.

## Berga

Antal fastigheter	40 st
Uthyrningsbar yta	174 000 m <sup>2</sup>

Berga är Helsingborgs största verksamhetsområde, väl beläget vid Europavägarna E4/E6 och E20 och således på ett ypperligt kommunikationsläge. Området karaktäriseras primärt av småskaliga industri-, lager- och handelsfastigheter och här finns service i form av bland annat restauranger, bank och väl utbyggd kollektivtrafik. Wihlborgs förvaltar 174 000 m<sup>2</sup> inom området, primärt industri/lager.

Under 2013 har Wihlborgs slutfört ett större projekt på Väla Södra åt Bergaterminalen. De hyr 11 200 m<sup>2</sup> lager, kyl- och frysrum samt kontor på ett sjuårsavtal. På Berga finns även vårt Helsingborgskontor och som granne till detta påbörjades under året ett kontorsprojekt. En 9-våningsbyggnad, där bl a NCC kommer att vara en utav de större hyresgästerna, bedöms färdigställas våren 2015.

En större uthyrning inom förvaltningsområdet har skett på Grusplanen 2 där en utökning av befintlig hyresgästs förhyrda ytor gjorts. Här pågår en tillbyggnad av ca 1 000 m<sup>2</sup> lager till Ailog Group Sweden. Det finns tillgänglig exploateringsbar mark inom förvaltningsområdet för att kunna utveckla nya projekt åt nya och befintliga hyresgäster.

Wihlborgs större hyresgäster inom förvaltningsområdet är bland andra Eimskip Transport AB, NetOnNet, Bergaterminalen, Peab och Victoria Scandinavian Soap.

### Marknadsinformation

	Kallhyra, kr/m <sup>2</sup>	Ytvakans, %	Direktavkastningskrav <sup>1</sup> , %
<b>Kontor</b>	900–1 400	8–12	7,0–8,0
<b>Industri/Lager</b>	400–800	5–15	7,5–8,5



Regionchef Thomas Bråhagen och förvaltare Ola Caapsgård.

## Söder

Antal fastigheter	44 st
Uthyrningsbar yta	227 000 m <sup>2</sup>

Bebyggelsen i området är ganska heterogen; här finns allt från mindre lager- och industrifastigheter, större logistikfastigheter till kontors- och handelsfastigheter. Tonvikten inom Wihlborgs bestånd är logistikfastigheter.

Wihlborgs är representerade inom fyra delområden på Söder; Hamn-City, beläget i anslutning till den viktiga containerhamnen, Gåsebäck, Planteringen och Ättekulla. Wihlborgs förvaltar 227 000 m<sup>2</sup> inom området, primärt industri/lager, vilket gör Söder till vårt ytmässigt största förvaltningsområde i Helsingborg.

Den största projektet på Söder under 2013 avsåg ombyggnaden på Brottaren 17 till Axfood. Större nyuthyrningar skedde bl a på Gymnasten 9, där Bolist Logistik förhyr 7 400 m<sup>2</sup> lager, och på Gymnasten 4, där IMAB förhyr 1 800 m<sup>2</sup> butik.

Wihlborgs har stora möjligheter att exploatera inom det befintliga fastighetsbeståndet på Söder. Inom förvaltningsområdet ingår även sex obebyggda tomter i Landskrona.

Wihlborgs större hyresgäster inom förvaltningsområdet är bland andra Axfood Sverige, PH Nedermans & Co, Tretorn Sweden, Unilever Sverige och Yves Rocher Suède.

### Marknadsinformation

	Kallhyra, kr/m <sup>2</sup>	Ytvakans, %	Direktavkastningskrav <sup>1</sup> , %
<b>Kontor</b>	700–1 100	10–15	7,5–9,0
<b>Industri/Lager</b>	400–700	10–25	8,0–9,0





Italiensk bistro på Ideon Gateway, Lund.

# Lund

## 114 291

Befolkning 31 december, 2013

**11,8 %** (7,5 %) Befolkningsutveckling, 2003–2013

**40,1 %** (18,8 %) Andel högutbildade, 2012<sup>1</sup>

**68 %** (77 %) Sysselsättningsgrad, 20–64 år, 2012

**4,2 %** (4,0 %) Sysselsättningsutveckling, 2007–2012

**7,0** (6,6) Nyföretagande, årsgenomsnitt, 2008–2012<sup>2</sup>

Siffrorna inom parentes anger tal för hela riket.

<sup>1</sup> Minst 3-årig eftergymnasial utbildning, 16–74 år.

<sup>2</sup> Antal nya företag i relation till befolkningen, antal per 1 000 invånare.

Källor: Arena för tillväxt samt SCB.

Lund är en kraftigt växande kommun och enligt en befolkningsprognos från 2012 förväntas Lund växa med mellan 1,2 och 1,6 procent årligen t o m 2028. Lunds Universitet, som grundades redan 1666, är Skandinaviens största enhet för utbildning och forskning. Här arbetar cirka 7 200 personer och här finns ungefär 47 000 studenter, främst i Lund, Malmö och Helsingborg. Universitetet har en internationell profil och samarbetar med ca 680 universitet i drygt 50 olika länder.

Lund har en lång tradition av forskning och entreprenörskap och här finns flera världsledande företag såväl som nystartade småföretag. Satsningen på forskning och utveckling fortgår i Lund och byggnationen av världens mest kraftfulla anläggning för synkrotronljusforskning, MAX IV, pågår i stadens nordöstra del. Här är Wihlborgs tillsammans med Peab byggherre. Även ESS, ett flervetenskapligt forskningscentrum baserat på världens mest kraftfulla neutronkälla, planeras i Lund. Dessa två anläggningar kommer att ha en avgörande betydelse för framtidens vetenskap och den industriella utvecklingen inom såväl materialvetenskap som livsvetenskap. Därmed kommer dessa anläggningar bidra till en fortsatt positiv utveckling av Lund och Öresundsregionen.

## Wihlborgs i Lund

	2013	2012
Antal fastigheter	26 st	15 st
Uthyrningsbar yta	205 000 m <sup>2</sup>	128 000 m <sup>2</sup>



Regionchef Cecilia Larsson, fastighetschef Magnus Andersson, förvaltarna Max Alsborn och Anders Grönvall.

Wihlborgs är en av de större kommersiella fastighetsägarna i Lund där vi förvaltar 205 000 m<sup>2</sup> inom förvaltningsområdet, nästan en fördubbling av beståndet under 2013. Huvuddelen av fastigheterna är belägna på och omkring forskningsbyn Ideon, inte minst efter förvärvet av Ikanos fastighetsbestånd. För ytterligare information om Ikanos-affären, se Förvärv och försäljning sid 58–59.

Utvecklingsfastigheten Landstinget 2, omfattande 3 000 m<sup>2</sup>, i centrala Lund förvärvades i april 2013. Den förhyrs i sin helhet av Lunds kommun, som lämnar huset till förmån för Kristallen under 2014. Då möjliggörs en utveckling till moderna och attraktiva lokaler.

Andra större kommersiella fastighetsägare i Lund är exempelvis Fastighets AB Briggen, Niam och Vasakronan. Även Akademiska Hus, som främst tillhandahåller utbildningslokaler, är en stor aktör i Lund.

I nordöstra Lund är konkurrensen om hyresgästerna hård. Det finns stora vakanser efter neddragningarna i Ericsson-bolagen samt nedläggningen av AstraZeneca. I centrala Lund är vakanserna i princip obefintliga och här finns en starkare efterfrågan på lokaler. Här pågår ett planarbete inom kv Postterminalen för att vi skall kunna utveckla nya kontorslokaler.

Under 2013 färdigställdes Wihlborgs hittills största projekt i kv Landsdomaren där vi skapat moderna lokaler åt Psykiatri Skåne. Region Skåne tecknade ett 20-årsavtal omfattande cirka 30 000 m<sup>2</sup>. För ytterligare information, se Projekt och utveckling sidan 52.

Wihlborgs största hyresgäster inom förvaltningsområdet är Capio Närsjukvård, Elite Hotels, Gambro, ICA Sverige, Lunds Universitet, QlikTech International och Region Skåne.

### Marknadsinformation

	Kallhyra, kr/m <sup>2</sup>	Ytvakans, %	Direktavkastningskrav <sup>3</sup> , %
<b>Kontor</b>	1 200–2 200	5–12	6,0–6,5
<b>Industri/Lager</b>	400–800	10–15	7,5–8,5

Källa: Malmöbryggan Fastighetsekonomi AB, avser normalfastighet.

<sup>3</sup> Direktavkastningskrav avser full uthyrning.





Entré till fastigheten Smedeholm 10 i Herlev.

# Köpenhamn

## 1 749 405

Befolkning 1 januari, 2014

**5,2 %** Befolkningsutveckling, 2009–2014

**-2,8 %** Förändring antal sysselsatta, 2008–2013<sup>1</sup>

**5,9 %** Andel arbetslösa, säsongskorrigerat, dec 2013

Siffrorna avser Region Hovedstaden.

<sup>1</sup> 15–64 år.

Källa: Danmark Statistik.

Köpenhamns kommun har cirka 570 000 invånare medan hela Region Hovedstaden har drygt 1,75 miljoner. Staden är navet i Öresundsregionen och här finns Nordens största flygplats, Københavns Lufthavne på Kastrup. 2013 var ytterligare ett rekordår och antalet passagerare uppgick till 24,1 miljoner, en ökning med 3,1 procent jämfört med 2012. Flygplatsen betyder väldigt mycket för utvecklingen i hela Öresundsregionen. Infrastrukturen i Köpenhamn är modern och väl utbyggd med bland annat en ny metro, som för närvarande utökas med en Cityring.

Ungefär hälften av de sysselsatta i regionen är verksamma inom det privata näringslivet. Framstående branscher är bland andra clean tech, life science samt informations- och kommunikationsteknologi.

Wihlborgs har funnits etablerade i Köpenhamnsområdet sedan 1996 och de senaste åren har ett flertal svenska aktörer börjat snegla på fastighetsmarknaden i Köpenhamn och gjort sina första förvärv här.

## Wihlborgs i Köpenhamn

	2013	2012
Antal fastigheter	15 st	15 st
Uthyrningsbar yta	132 000 m <sup>2</sup>	132 000 m <sup>2</sup>

Samtliga Wihlborgs fastigheter är belägna i den västra delen av Storköpenhamn, nära stora trafikleder. Majoriteten av fastigheterna ligger i Herlev kommun. Herlevs företagsområde anlades på 1950-talet och har kontinuerligt utvecklats. Här finns goda kollektiva transporter i form av både buss och tåg. Området inrymmer cirka 6 500 arbetsplatser. Några fastigheter är belägna



Peter Nielsen, regionchef för Köpenhamn.

i Lautrupparken i Ballerup, som kännetecknas av stora kontorsfastigheter främst nyttjade av IT-verksamheter. Dessutom har vi en logistikfastighet i Brøndby och en i Furesø.

Wihlborgs förvaltar cirka 132 000 m<sup>2</sup> inom förvaltningsområdet. Under 2012 förvärvades Pfizers huvudkontor i Ballerup, cirka 8 500 m<sup>2</sup> kontor. Vi har genom förvärvet inte enbart utökat vår närvaro i Ballerup utan även under 2013 utvecklat konferens- och mötesenheten i fastigheten, ett välkommet tillskott i vårt serviceutbud.

Wihlborgs har under 2013 haft en positiv nettouthyrning i Köpenhamn och exempel på större nyuthyrningar är Hotri storkökener som förhyr 1 600 m<sup>2</sup> på i Literbuen 6 och Olivia Danmark som hyr 1 800 m<sup>2</sup> på Hørkær 16-28, bägge belägna i Herlev.

Wihlborgs större hyresgäster inom förvaltningsområdet är bland andra Pfizer, KMD, FORD Danmark, Formpipe, Vitesse, Burkert, SOSU-skolen samt Cunningham Leif Hansen.

### Marknadsinformation Herlev

	Kallhyra DKK/m <sup>2</sup>	Ytvakans, %	Direktavkastningskrav <sup>2</sup> , %
<b>Kontor</b>	550–900	11,0	6,75–8,5
<b>Industri/Lager</b>	300–450	6,25	8,0–10,0

### Marknadsinformation Ballerup

	Kallhyra DKK/m <sup>2</sup>	Ytvakans, %	Direktavkastningskrav <sup>2</sup> , %
<b>Kontor</b>	550–900	11,0	6,75–8,5
<b>Industri/Lager</b>	300–450	6,25	8,0–10,0

Källa: DTZ, avser normalfastighet. <sup>2</sup> Avser full uthyrning.





# Vi ligger i startgroparna

Vi ligger inte stilla, men vi har rört oss långsammare det gångna året när det gäller nya projekt.

Vi såg tidigt att det fanns en obalans mellan nybyggnationer och efterfrågan framförallt i Malmö och valde därför en mindre aggressiv strategi. Istället koncentrerade vi oss på vår förvaltning och utvecklade vårt tänkande kring kundvård och relationer.

I Lund har vi skapat nya och bättre förutsättningar för den moderna psykiatrin genom vår modernisering och tillbyggnad av Landsdomaren 6 – byggnaden är nu nästan dubbelt så stor som tidigare.

I Helsingborg är det nu klart med byggstart för utbyggnaden av Knutpunkten. Projektet ska ge plats för 500-700 arbetsplatser som blir ett välkommet tillskott av moderna och effektiva kontorsytor i centrala Helsingborg. I december påbörjades byggandet av höghuset ute i Berga - ett tydligt landmärke vid Helsingborgs norra infart.

I Malmö startar byggandet av Rondellhuset i Dockan så snart vi har kontrakt med hyresgäster som vill flytta in.

# Utveckling av framtiden

Inom Wihlborgs förvaltningsområden kan de flesta önskemål som en hyresgäst har tillgodoses. Vårt fastighetsbestånd medger på flera håll möjlighet att bygga om och till befintliga fastigheter. Dessutom kan vi bygga nytt, dels på obebyggd tomtmark, dels på redan bebyggda fastigheter.

Där Wihlborgs ser potential arbetas det kontinuerligt med utveckling av detaljplaner för att exempelvis kunna förändra markanvändningen och utöka byggrätter för att kunna tillgodose hyresgästers behov samt optimera värdet på fastigheterna. Nedan finns några exempel på aktuella och framtida projekt.

## Dockanområdet

Wihlborgs största utvecklingsområde är Dockan, Västra Hamnen i Malmö. Dockan är en historisk del av Malmö där Kockums en gång hade sin storhetstid. Området har successivt omdanats från industribebyggelse till blandad stadsmiljö. Dockan Exploatering AB bildades år 2000 för att driva utvecklingen av Dockanområdet. Wihlborgs, JM och Peab äger vardera en tredjedel av bolaget, som i sin tur äger den oexploaterade marken i området. Wihlborgs svarar för utvecklingen av det kommersiella beståndet i Dockan, JM utvecklar bostäderna och Peab uppför byggnaderna. Wihlborgs färdigställde den första byggnaden, Torrdockan 6, redan 2000. Därefter har i princip ett hus om året färdigställts och under 2013 färdigställdes Fören, ett kontorsprojekt omfattande 9 800 m<sup>2</sup> kontor och butikslokaler. Samtliga kontorsytor förhyrs av ÅF, en av våra tidigare hyresgäster som om- och samlokaliserade i dessa moderna ytor. Genom att använda oss av olika arkitekter för projekten har en spännande mix av byggnader utvecklats. Tre gånger har våra kommersiella nybyggnadsprojekt belönats med Malmö Stads Stadsbyggnadspris; 2002 för Tyrénshuset, 2011 för Regionhuset och 2012 för Media Evolution City. När området är färdigutvecklat bedöms Wihlborgs ha utvecklat drygt 200 000 m<sup>2</sup> kontor på Dockan. Idag har vi utvecklat cirka 160 000 m<sup>2</sup>.

Nästa projekt i Dockan, Rondellhuset, kommer att uppföras i korsningen Stora Varvsgatan/Östra Varvsgatan där vi kommer att bygga ett halvmåneformat kontorshus omfattande

7 000 m<sup>2</sup> uthyrningsbar yta. Bygglov för projektet beviljades 2013.

För att bidra till ett levande område och ytterligare öka dynamiken pågår sedan flera år ett planarbete för att uppföra ett hotell vid Dockplatsen. Det pågår även ett planarbete för området kring Ubåtshallen som bl a innebär möjlighet att uppföra ytterligare ett pakeringsgarage samt ett kontorshus.

## Övriga större utvecklingsprojekt

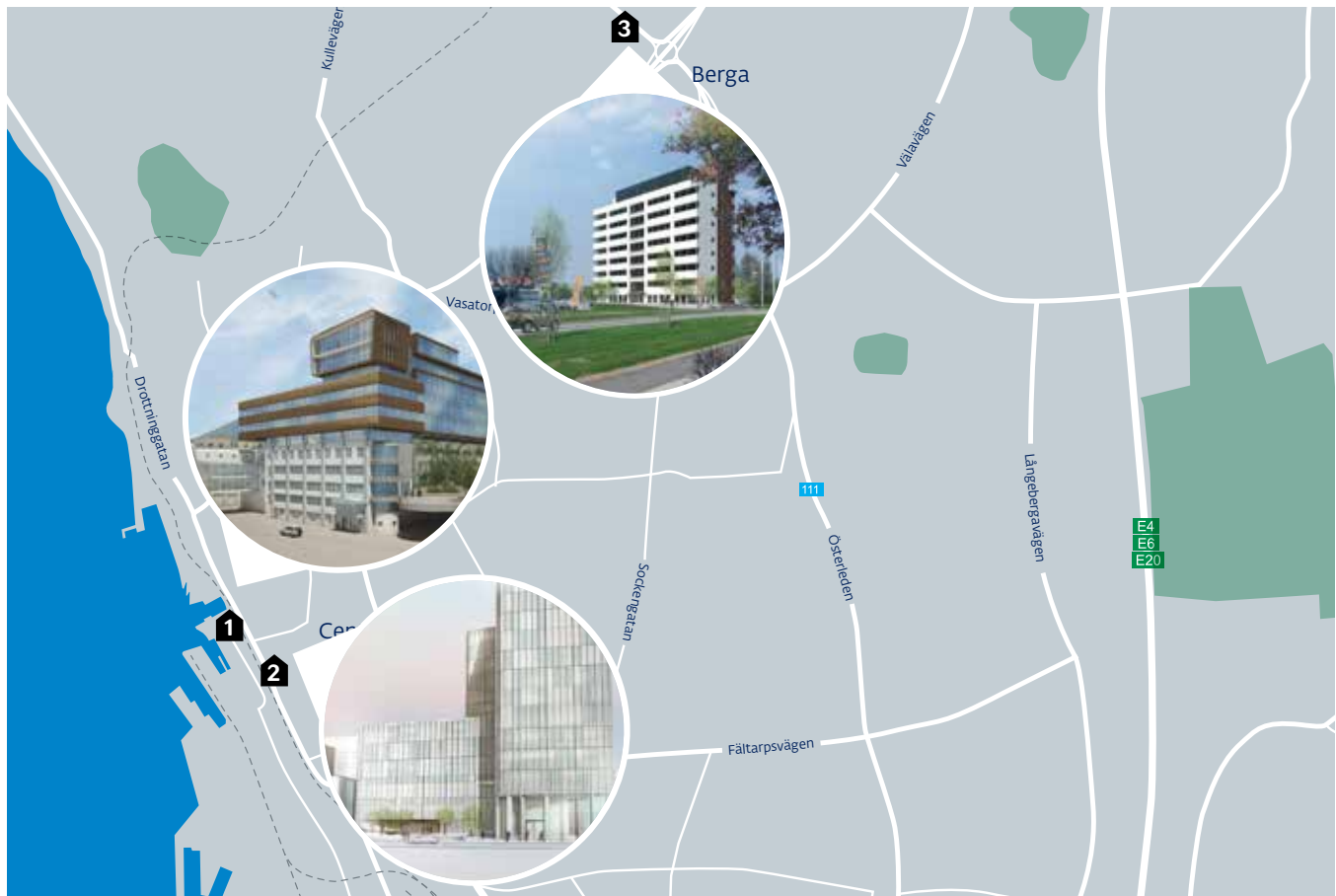
I området Nyhamnen, där vi är en större fastighetsägare, pågår utvecklingen mot ett modernt verksamhetsområde. Precis öster om Slagthuset i Malmö äger vi tomten Sirius 3, där vi har möjlighet att uppföra en kontorsbyggnad. Fastigheten är redan detaljplanelagd vilket innebär att vi med kort varsel kan påbörja en nybyggnation.

I samband med att Dresser Wayne 2010 tecknade ett hyresavtal med oss på fastigheten Stenshuvud 3, omfattande drygt 14 000 m<sup>2</sup>, förvärvades bolagets två fastigheter i Limhamn. Totalt 33 000 m<sup>2</sup> tomtyta fördelat på den bebyggda fastigheten Gjuteriet 18 och tomten Limhamn 156:90. Fastigheterna är belägna i ett attraktivt, kustnära område som är under konvertering till ett populärt bostadsområde. Rivning av byggnaderna samt sanering av marken påbörjades redan 2012. Ett planarbete för att utveckla nya byggrätter, primärt bostadsbyggrätter, pågår och detaljplanen förväntas vinna laga kraft under 2014.

Ett annat större exploateringsområde är Hyllie i södra Malmö. Området håller på att utvecklas kring Citytunnelstationen. På sikt gör vi bedömningen att Hyllie blir ett intressant utvecklingsområde, mycket tack vare det utmärkta kommunikationsläget, och därför har vi förberett oss och tecknat markanvisningsavtal med Malmö Stad avseende två områden. Det ena möjliggör en exploatering om 14 000 m<sup>2</sup> och det andra medger 6 000 m<sup>2</sup>, bägge för kontorsändamål. Planarbete för den senare pågår och vi räknar med att ha en lagakraftvunnen plan 2015.

Vad gäller industri och lager har vi flera projektmöjligheter i ytterområdena i Malmö.

## Exempel på Wihlborgs projekt i Helsingborg



1. Ombyggnad Knutpunkten (Terminalen 1) 2. Nybyggnad kv Polisen 2 3. Nybyggnad kv Floretten 3

I slutet av 2010 förvärvade Wihlborgs Terminalen 1, Knutpunkten, i Helsingborg. Fastigheten är i behov av en ordentlig upprustning och kontinuitet i förvaltningen. Sedan vi tillträdde fastigheten har vi arbetat med att möjliggöra förädling av fastigheten och har bland annat tagit fram en ny detaljplan som möjliggör utveckling av resecentrat och nya kontorslokaler i ett kollektivtrafiknära läge. Cirka 8 000 m<sup>2</sup> nya kontorsytor tillskapas i den första etappen som förväntas påbörjas under första halvåret 2014. Centrala Helsingborg är i behov av större, modernare kontorsytor då i princip inga nya ytor nått marknaden sedan hela Knutpunktenkomplexet färdigställdes i början av 1990-talet. Under sommaren 2014 förväntas även en detaljplan avseende nybyggnad inom kv Polisen vinna laga kraft. Första etappen, vilken är möjlig att starta under tredje kvartalet 2014, innehåller 4 000 m<sup>2</sup>. Andra etappen omfattar minst 8 000 m<sup>2</sup>.

I Helsingborg pågår även ett arbete med utveckling av Oceanpiren tillsammans med kommunen. Inom Berga och Söder finns flera möjligheter till nybyggnad av industri och lager.

I Lund äger vi fastigheten Postterminalen 1, belägen ett stenkast norr om Centralstationen. Här driver vi en planprocess för att kunna utveckla framförallt kontor, ca 13 000 m<sup>2</sup>, och bostäder. Moderna kontor i centrala Lund är idag något som efterfrågas, men är en bristvara.

Under 2013 förvärvades Landstinget 2 omfattande 3 000 m<sup>2</sup>, även denna fastighet belägen i anslutning till Centralstationen. Denna tomställs under andra kvartalet, kommer att genomgå en totalombyggnad och under 2015 är byggnaden redo för inflyttning.

Ytterligare en centralt belägen fastighet, Armaturen 4, har tillbyggnadsmöjligheter. Under andra kvartalet 2014 bedöms vi få

bygglov för en tillbyggnad om drygt 1 000 m<sup>2</sup> kontorslokaler på taket. Detta är flexibla lokaler som är delbara ner mot enheter om 200 m<sup>2</sup>.

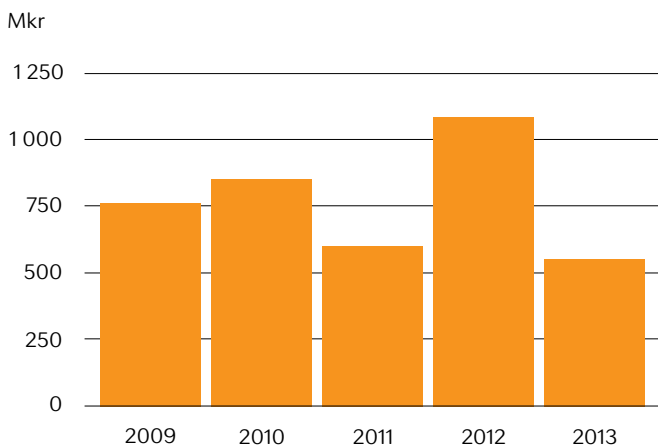
På Ideon har vi idag, efter förvärvet av Ikanos fastigheter, en detaljplanelagd bygggrätt inom kv Syret som omfattar 8 000 m<sup>2</sup>. Utöver detta räknar vi på sikt med att förtäta Ideon med nya bygggrätter. På Gastelyckan finns möjlighet att utveckla industri- och lagerfastigheter till intressenter.

## Aktiv förvaltning

Wihlborgs har som mål att öka kassaflödet och marknadsvärdet genom att aktivt förbättra fastighetsportföljen, inte enbart genom köp och försäljning, utan även genom förädling av det befintliga fastighetsbeståndet. Under 2013 investerades 548 Mkr i om-, till- och nybyggnation, se diagram nedan för utvecklingen sedan 2009. Under ett normalår investeras cirka 600–800 Mkr i om-, till- och nybyggnad. Beslutade investeringar i pågående projekt uppgår till 367 Mkr, varav 162 Mkr var investerade vid årsskiftet.

När det gäller nyproduktion är strategin att inte bygga på spekulaton, en betryggande andel av intäkterna ska vara säkrade före igångsättandet.

### Investeringsvolym



## Färdigställda projekt 2013

Tre projekt med en investeringsvolym över 10 Mkr slutfördes 2013.

Wihlborgs hittills största projekt; om- och tillbyggnaden av fastigheten Landsdomaren 6 i Lund, slutfördes 2013. Den ursprungliga byggnaden, som tidigare var administrationsbyggnad för Malmöhus Läns Landsting/Region Skåne, omfattade 17 000 m<sup>2</sup> kontorslokaler färdigställdes 1972. Dessa har genom-

gått en komplett ombyggnad samtidigt som en tillbyggnad om 13 000 m<sup>2</sup> uppförts. Psykiatri Skåne, vilka flyttade in andra kvartalet 2013, hyr hela fastigheten på ett 20-årigt hyresavtal. Wihlborgs har investerat 730 Mkr i om- och tillbyggnaden av projektet. Byggnaden, som omfattar tre våningar, innehåller administrationslokaler för öppenvård, slutenvårdavdelning, akutmottagning, träningskök för patienter med ätstörningsproblem, lokaler för olika typer av behandling såsom ljusbehandling och sjukgymnastik.

I Dockan färdigställdes projekt Fören under första kvartalet 2013. Detta projekt omfattar totalt 9 800 m<sup>2</sup> kontor med butiksytor i bottenplan. Projektet påbörjades på spekulaton när vakansgraden i princip var noll i Dockan, en situation som omöjliggjorde för oss att tillgodose våra befintliga kunders lokaliseringbehov. Vår hyresgäst ÅF hade vuxit kraftigt under flera år, bl a genom förvärv av andra företag. De satt på inte mindre än tre olika adresser och när Fören färdigställdes kunde de både samlokalisera och expandera i denna moderna kontorsfastighet.

På Väla Södra i Helsingborg färdigställdes byggnationen av lager, kyl- och frysrums samt kontor åt Bergaterminalen, ett familjeföretag verksamt inom spedition, logistik och lagerhållning. Projektet omfattade 11 200 m<sup>2</sup>.

## Pågående projekt 2013

På Gjuteriet 18, där ett planarbete för att utveckla nya bygggrätter är igång, pågår sanering av marken samt rivning av delar av de befintliga byggnaderna.

I Östersjön 1, se ytterligare information sid 59, pågår ett ombyggnadsprojekt av 6 000 m<sup>2</sup> åt Nordea som flyttar in i toppmoderna lokaler under första halvåret 2014.

I Helsingborg påbörjades nybyggnationen av ett 9-vånings kontorshus beläget på Berga, strax intill väg 111. Projektet omfattar 5 000 m<sup>2</sup> och är till stor del uthyrt till NCC. Projektet färdigställs till våren 2015.

I centrala Helsingborg påbörjades ett stort ombyggnadsprojekt i kv Ruuth 23, en gammal bostadsfastighet om 4 000 m<sup>2</sup>. Fastigheten består av en gårdsbyggnad och en gatubyggnad. Gårdsbyggnaden byggs om till skollokaler som i sin helhet förhyrs av AcadeMedia medan gatuhuset hyrs ut till Region Skåne. Inflyttning sker under andra kvartalet 2014.

## Hållbart byggande

Byggnadssektorn i Sverige står för mer än en tredjedel av den totala energianvändningen och påverkar därigenom i stor utsträckning klimatet. Fastighetsbranschen engagerar sig allt mer i frågan och inte minst Wihlborgs arbetar med olika typer av miljöcertifieringar av byggnader. Wihlborgs tar fram miljömål för tre år i taget. 2011 tog vi fram de miljömål som gäller för 2012–2014. Enligt Wihlborgs miljömål avseende projekt-

**Pågående projekt med investering > 50 Mkr**

Kommun	Fastighet	Projekt	Lokaltyp	Färdigställande	Uthyrbar yta, m	Uthyrningsgrad, % <sup>1</sup>	Beräknad investering, Mkr	Upparbetat, Mkr <sup>1</sup>
Helsingborg	Floretten 3, del av	Nybyggnad	Kontor/Butik	Q1 2015	4 800	40	104	1,4
Helsingborg	Ruuth 23	Ombyggnad	Kontor/Butik	Q3 2014	3 900	100	61	7,3
<b>Summa</b>					<b>8 700</b>		<b>165</b>	<b>8,7</b>

<sup>1</sup> 2013-12-31

utveckling för 2013 säger de att 100 procent av Wihlborgs påbörjade nyproduktionsprojekt om minimum 500 m<sup>2</sup> ska miljöklassas enligt något erkänt miljöklassningssystem. Idag har vi två pågående projekt – Floretten 3 och Ruuth 23 (läs mer ovan) som kommer att miljöklassas enligt systemet Miljöbyggnad, Berga Tower t o m som Miljöbyggnad Guld vilket är den högsta klassen. Miljöbyggnad är ett svenskt system där femton punkter granskas, däribland köpt energi, ljudklass, radonhalt, fuktsäkerhet, dagsljus, kontroll av inbyggt material, kemikalier och byggvaror. Även Rondellhuset, som blir vårt nästa kontorsprojekt i Dockan, kommer att miljöklassas enligt systemet Miljöbyggnad.

Som stöd vid om- och nybyggnad har Wihlborgs även utvecklat ett eget miljöprogram som är mer omfattande än vad systemet Miljöbyggnad är.

Floretten 3 har dessutom föranmälts som Green Building. Att Green Building-certifiera en fastighet innebär en förbättring av energiprestandan. En byggnad kan certifieras genom nyproduktion eller genom ombyggnation av befintlig fastighet. Vid nyproduktion i södra Sverige ska en byggnad som mest förbruka 75 kWh/m<sup>2</sup>. Vid en ombyggnation ska energiförbrukningen sänkas med minst 25 procent.

## Hälsostaden

Tillsammans med Peab och Region Skåne har Wihlborgs bildat bolaget som heter Hälsostaden Ängelholm Holding AB. Bolagets syfte är att utveckla fastigheterna inom sjukhusområdet i Ängelholm till en hälsostadsverksamhet, så att gränslös vård/omsorg till nytta för både vårdtagare, kommun och region kan erbjudas. Uppdraget för bolaget är att verksamheten skall koncentreras till det norra sjukhusområdet medan fastigheterna på södra området frigörs och ger möjlighet till annan verksamhet. En överenskommelse har träffats med Region Skåne om en inriktning med ombyggnader och en större nybyggnation på det norra sjukhusområdet. Investeringen är beräknad till 700 Mkr. Regionen kommer att hyra lokaler för verksamheter på området medan bolaget ansvarar för att bygga ut, förvalta och vidarefördla området. Projektering pågår och redan under 2013 färdigställdes de två första byggnaderna; ett nytt parkeringshus och ett nytt bårhus. Hela projektet förväntas vara färdigställt under 2017.

## MAX IV

Tillsammans med Peab har Wihlborgs blivit utsedd till byggherre för MAX IV-projektet i Lund. För ändamålet har bolaget Fastighets AB ML4 bildats. MAX IV blir ett synkrotronljuslaboratorium med prestanda i världsklass.

Synkrotronljuset produceras med hjälp av elektroner som färdas nära ljusets hastighet genom magnetfält i en lagringsring. Med hjälp av det kortvågiga ljuset kan egenskaper hos olika material undersökas vilket möjliggör nya framsteg inom ett antal områden; biomedicin, medicin, materialvetenskap, nanoteknologi och miljövetenskap. Fastighets AB ML4 kommer att, på ett 25-årsavtal, hyra ut fastigheten till Lunds Universitet. Byggnationen påbörjades 2011 och kommer att stå färdig sommaren 2015 då Lunds Universitet tillträder hela anläggningen. Invigningen planeras till juni 2016 – på årets ljusaste dag!

Projektet är uppdelat i två etapper, varav den första etappen slutfördes den 27 september 2013. I den ingick en 420 meter lång och 10 meter bred tunnel med väggar och tak i upp till två meter tjock betong. I den andra etappen byggs en cirkelformad 12 meter hög byggnad, med en omkrets på 650 meter samt en kontors- och besöksbyggnad. I båda etapperna ingår dessutom flertalet teknikbyggnader och totalt består projektet av ett 20-tal byggnader med en BTA på 50 000 m<sup>2</sup>.



MaxLab IV, bild FOJAB arkitekter



# Ett totalgrepp om Ideon

Köpet av tio fastigheter på Ideon i Lund från Ikano Fastigheter var årets största affär. Wihlborgs är därmed ensam fastighetsägare på Ideon vilket ger oss unika möjligheter att forma och utveckla området inför en framtida expansion.

Inne i Lund har vi förvärvat Landstinget 2 som vi kommer att modernisera och bygga om. Med sitt centrala läge vid Centralstationen kommer vi att kunna möta marknadens starka efterfrågan på moderna kontorslokaler mitt i centrum. Vi fortsätter också vår tro på Malmö och på områdena runt omkring. I Burlöv har vi förvärvat en fastighet som är perfekt belägen för logistikföretag med sin placering intill Yttre Ringvägen.

Inne i Malmö fortsätter vi vår strategi att vara starka i Malmös bästa kontorslägen. Förvärvet av fastigheten Östersjön 1 blev ett bra exempel på hur vi lyckades erbjuda en befintlig hyresgäst andra lokaler inom vårt bestånd, samtidigt som en ny hyresgäst valde att flytta in i Österjön 1, alldeles intill Malmö Centralstation.



### Nettoförvärv 2 miljarder kr

För Wihlborgs del har 2013 varit ett väldigt aktivt år på transaktionsmarknaden. Vi har förvärvat 14 fastigheter i fem separata transaktioner och sålt två fastigheter. Wihlborgs har förvärvat fastigheter för 2 010 Mkr, att jämföra med 751 Mkr under 2012. Fastigheter för endast 25 Mkr har avyttrats, något mindre än 2012 då försäljningar för 93 Mkr gjordes. Detta innebär ett nettoförvärv om 1 985 Mkr, jämfört med 658 Mkr under 2012.

Redan den 2 januari tillträdde vi första fastigheten, Östersjön 1, belägen ett stenkast från centralstationen i Malmö. Fastigheten omfattar 8 300 m<sup>2</sup> uthyrningsbar yta och köpeskillingen uppgick till 240,8 Mkr. Säljare var DnB Liv Eiendom Sverige AB.

Under andra kvartalet tillträdde utvecklingsfastigheten Landstinget 2 i centrala Lund. Byggnaden, som omfattar 3 000 m<sup>2</sup>, uppfördes redan 1960 som administrationsbyggnad åt Malmöhus Läns Landsting. 1972 flyttade Lunds kommun in och har suttit här sedan dess. Dock lämnar kommunen ytorna under första halvåret 2014 för att flytta till Kristallen, vilket ger oss utrymme för en total modernisering av byggnaden. Fastigheten

som förvärvades av Lunds kommun är belägen på ett attraktivt läge endast ett stenkast från centralstationen.

Det klart största förvärvet genomfördes under tredje kvartalet och avsåg Ikano Fastigheters bestånd på Ideon i Lund. Förvärvet omfattade drygt 60 000 m<sup>2</sup> uthyrningsbar yta och 10 st fastigheter till ett värde av 1,5 miljarder kronor. Se nästa uppslag för ytterligare information kring detta förvärv.

I Fosie förvärvades 19 000 m<sup>2</sup> byggklar mark på ypperligt exponerings- och kommunikationsläge intill Sydsvenskans tryckeri.

Vi växer i Burlövs kommun där fastigheten Sunnanå 12:27 förvärvades av AxFast AB. Tomten omfattar 53 000 m<sup>2</sup> och är bebyggd med tre byggnader - en kontorsbyggnad, en terminal samt en logistikbyggnad - omfattande totalt 14 525 m<sup>2</sup> uthyrningsbar yta. Fastigheten är fullt uthyrd till TransFargo AB på ett längre hyresavtal.

Under 2013 har Wihlborgs avyttrat två mindre fastigheter för 25 Mkr, vilket överstiger totalt investerat kapital med 6 Mkr. Gäddan 6, belägen i centrala Malmö, såldes till Malmö Kommun och Vipan 7, Limhamn, såldes till Trianon.

#### Östersjön 1

<b>Fastighet</b>	Östersjön 1
<b>Kategori</b>	Kontor/Butik
<b>Läge</b>	A-läge
<b>Adress</b>	Carlsgatan 6, Stormgatan 5
<b>Kommun</b>	Malmö
<b>Säljare</b>	DnB Liv Eiendom Sverige AB
<b>Köpeskillning</b>	240,8 Mkr
<b>Uthyrningsbar area</b>	Cirka 8 300 m <sup>2</sup>
<b>Hyresgäster</b>	Tieto Enator, Geab The PhoneHouse
<b>Byggår</b>	2001
<b>Taxeringsvärde 2013</b>	114,6 Mkr

Genom en bolagsaffär förvärvades Östersjön 1 av DnB Liv Eiendom Sverige AB. Fastigheten är belägen strax norr om centralstationen, i korsningen av Carlsgatan och Stormgatan. Den uthyrningsbara ytan omfattar 8 300 m<sup>2</sup>. Markytan omfattar 1 938 m<sup>2</sup> och innehas med äganderätt. Genom förvärvet stärker vi ytterligare vår position som Malmös ledande fastighetsbolag.

Vid tillträdet var Tieto Enator och Geab The Phonehouse de enda hyres- gästerna i fastigheten. Ca 700 m<sup>2</sup> var vakant. Under 2013 flyttade Tieto Enator till en vakant yta som uppstått i Skrovet 5 då ÅF flyttade till vårt nyligen färdigställda projekt Fören i Dockan. Ett 10-årsavtal med Nordea, vilka lämnar Södergatan till förmån för detta läge, tecknades på 6 000 m<sup>2</sup> kontor i Östersjön 1. Inflyttning i toppmoderna lokaler sker under första kvartalet 2014.



Östersjön 1 ligger intill Centralstationen i Malmö.





En av de förvärade fastigheterna på Ideon.

### Förteckning över fastighetsförvärv och –försäljningar

#### Förvärv

Kvartal	Fastighet	Kommun	Förvaltnings- område	Kategori	Uthyrbar yta, m <sup>2</sup>	Pris, Mkr	Driftsöverskott 2013, Mkr <sup>1</sup>
1	Östersjön 1	Malmö	Centrum	Kontor/Butik	8 301		
2	Landstinget 2	Lund	Lund	Kontor/Butik	3 069		
3	Syret 1 (parkeringshus)	Lund	Lund	Kontor/Butik			
3	Vätet 3	Lund	Lund	Kontor/Butik	335		
3	Syret 3	Lund	Lund	Kontor/Butik	17 352		
3	Syret 4	Lund	Lund	Projekt & Mark			
3	Syret 5	Lund	Lund	Kontor/Butik	5 978		
3	Syret 6	Lund	Lund	Kontor/Butik	8 123		
3	Syret 7	Lund	Lund	Kontor/Butik	6 501		
3	Syret 8	Lund	Lund	Kontor/Butik	9 874		
3	Syret 9	Lund	Lund	Kontor/Butik	3 450		
3	Studentkåren 2	Lund	Lund	Kontor/Butik	11 216		
4	Stenåldern 7	Malmö	Fosie	Projekt & Mark			
4	Sunnanå 12:27	Burlöv	Arlöv	Industri/Lager	14 525		
<b>Förvärv totalt 2013</b>					<b>88 724</b>	<b>2 010</b>	<b>59</b>

#### Försäljning

1	Gäddan 6	Malmö	Centrum	Projekt & Mark	2 530		
1	Vipan 7	Malmö	Limhamn	Industri/Lager	1 002		
<b>Försäljningar totalt 2013</b>					<b>3 532</b>	<b>25</b>	<b>0</b>

<sup>1</sup> Driftsöverskott från förvärade och avyttrade fastigheter som ingår i periodens resultat.

### Ideon-förvärvet

Årets största affär genomfördes i Lund där Wihlborgs genom en bolagsaffär förvärvade Ikano Fastighets ABs bestånd på Ideon. Wihlborgs ägde sedan tidigare ca 40 000 m<sup>2</sup> på Ideon och blir genom affären ensam ägare till fastigheterna på Ideon.

Det tillkommande beståndet omfattar 10 st fastigheter; Syret 1, Syret 3, Syret 4 (byggrätt), Syret 5, Syret 6, Syret 7, Syret 8, Syret 9, Studentkåren 2 samt Vätet 3. Fastigheten har en total tomtareal om 113 343 m<sup>2</sup> och innehåser med äganderätt.

Den kontrakterade ytan uppgick till ca 63 000 m<sup>2</sup>. Primärt är detta kontorslokaler men det finns även hotell och lablokaler. Till fastigheterna finns ca 1 100 parkeringsplatser varav drygt 600 är belägna i P-Huset på Syret 1.

Stora hyresgäster i fastigheterna är t ex Elite Hotels, Axis Communications, Ikano Bank och Ikano Fastighets AB.

Syret 8 (Gamma) uppfördes 1983 och Studentkåren 2 (Alfa 3-6) uppfördes 1985, i övrigt är byggnaderna uppförda mellan 1999 och 2013. Fastigheterna är i gott skick.

Genom förvärvet stärker vi vår position i Lund och blir den klart dominerande fastighetsägaren. Detta gör att vi blir en ännu starkare spelare i Lunds forsknings- och utvecklingsområde, samtidigt som det faktum att vi är ensam fastighetsägare ger oss skalfördelar i den dagliga driften.

Utöver befintlig byggrätt, Syret 4, finns det stora möjligheter till förtätning och nyskapande av nya byggrätter på Ideonområdet. Lunds kommun planerar en spårvägsstation mellan norra och mellersta Ideonområdet och att äga fastigheterna vid båda sidorna om spårvägen ger oss ännu större möjligheter att dra nytta av den framtida utveckling som kommer att ske här.

Wihlborgs betalade 1 500 Mkr netto och tillträde skedde den 1 juli 2013. I affären ingick även ett byte av byggrätter där Ikano erhåller bostadsbyggrätter inom kv Gjuteriet i Limhamn (se sid 50 för ytterligare information).



Ideon Gateway, Lund.

### Ideon Gateway

Lunds högsta kontorsbyggnad, Ideon Gateway (Syret 3), invigdes den 17 januari 2013. I huset inryms hotell, konferens och kontorslokaler. Naturligtvis finns det även en restaurang och ett café i bottenplan. Ideon Gateway består av två sammanbyggda huskroppar, en som är 14 våningar hög och en som är 19 våningar hög. I den lägre inryms hotellet medan den högre inrymmer kontorslokaler.

Ideon Gateway är tänkt som en mötesplats inom forskningsparken Ideon vilket arkitekterna Uulas Arkitekter varit noga med att gestalta. Ideons verksamhet bygger på innovation och det syns i arkitekturen. Uulas Arkitekter har bland annat använt ett helt nytt material till glasfasaden. Med hjälp av en film i glaset bildas en skimrande yta som skiftar färg beroende på var man står.

Miljötänket var viktigt redan från början i projektet och Ideon Gateway är en av de första byggnaderna i Sverige att uppnå LEED Platinum-certifiering. Utöver detta är den även certifierad som Green Building och Miljöbyggnad. Nedan finns flera exempel på smarta miljöåtgärder som används.

Ideon Gateway värms och kyls genom ett borrhålslager vilket, enkelt uttryckt, innebär att man vintertid hämtar varmt vatten ur borrhålen för att värma huset och under sommaren hämtar kallt vatten för att kyla huset. VAV-system "Variable Air" är installerat. Detta innebär att det går att fininställa behovet av värme eller kyla till olika delar av byggnaden. T ex behöver man ej tillföra värme under de timmar solljuset strålar in i lokalen eller när den är tom. Belysningen är närvarostyrd vilket innebär att om du glömmet släcka taklamporna när du lämnar lokalen tar automaten hand om det. Hela fastigheten är dessutom försedd med energiarmaturer. På hissarna finns återladdande generatorer, dvs när hissarna går ner producerar de sin egen el.

I fasaden finns integrerade solceller som producerar en stor del av elen som förbrukas. Solcellsanläggningen är den största anläggning som installerats i en byggnad i Sverige och den är även en av de största anläggningarna i Norden.

Stora delar av taket på Ideon Gateway är belagt med grönt tak som bla magasineras mängden regnvatten, kylvår på sommaren, isolerar på vintern samt ökar den biologiska mångfalden. På den delen av taket som ej består av grönt tak är det placerat solceller.

I anslutning till byggnaden finns ett stort dagvattenmagasin för att minska belastningen på dagvattensystemet när det regnar mycket.

Matavfallet från restaurangen centrifugeras för att ta bort vätskan, och därmed reduceras vikten med 80 procent. På detta vis kan antalet transporter för att bli av med avfallet minskas.





Ideonområdet i Lund.

**522 000** m<sup>2</sup>

**34**

Kontor/Butiker

**58**

Industri/Lager

**13**

Projekt & Mark

**205 000** m<sup>2</sup>

**21**

Kontor/Butiker

**4**

Industri/Lager

**1**

Projekt & Mark



**132 000** m<sup>2</sup>

**11**

Kontor/Butiker

**3**

Industri/Lager

**1**

Projekt & Mark

**665 000** m<sup>2</sup>

**45**

Kontor/Butiker

**50**

Industri/Lager

**23**

Projekt & Mark



# Vi växer där det växer som mest

Dynamiken i Öresundsregionen går inte att ta fel på.

Här bor 3,8 miljoner invånare, här finns 170 000 företag och här produceras en fjärdedel av Sveriges och Danmarks samlade BNP.

Wihlborgs blir i takt med detta en allt större del av Öresundsregionen med 1 523 000 kvm uthyrningsbar yta. Men vi stoppar inte där, strategin är att fortsätta växa så att vi ökar våra möjligheter att möta nya behov och krav från våra hyresgäster.

Kanske är detta vårt största projekt, att fortsätta vara med och bygga en livskraftig Öresundsregion. Alla prognoser säger att detta är den region som kommer att växa mest. Och vi växer med den.

## Fastighetsbestånd

Wihlborgs fastighetsbestånd består av kommersiella fastigheter i Öresundsregionen. Av redovisat värde är 80 procent kontors- och butiksfastigheter samt 18 procent industri- och lagerfastigheter. Fastigheterna är belägna på utvalda delmarknader i Malmö, Helsingborg, Lund och Köpenhamn. Fastighetsbeståndet den 31 december 2013 omfattade 264 fastigheter, varav 12 innehas med tomträtt, med en sammanlagd uthyrningsbar yta om cirka 1 523 000 m<sup>2</sup>. Fastigheternas redovisade värde per 31 december 2013 uppgick till 22 584 Mkr, vilket motsvarar bedömt marknadsvärde vid samma tidpunkt. Det totala hyresvärdet är 2 012 Mkr och kontrakterade hyresintäkter på årsbasis 1 826 Mkr. Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 91 procent. Fastigheterna i Malmö och Helsingborg svarade för 75 procent av det totala hyresvärdet och 74 procent av fastigheternas redovisade värde. Hyresvärdet för kontors- och butiksfastigheter samt industri- och lagerfastigheter uppgick till 76 procent respektive 24 procent av totalt hyresvärde.

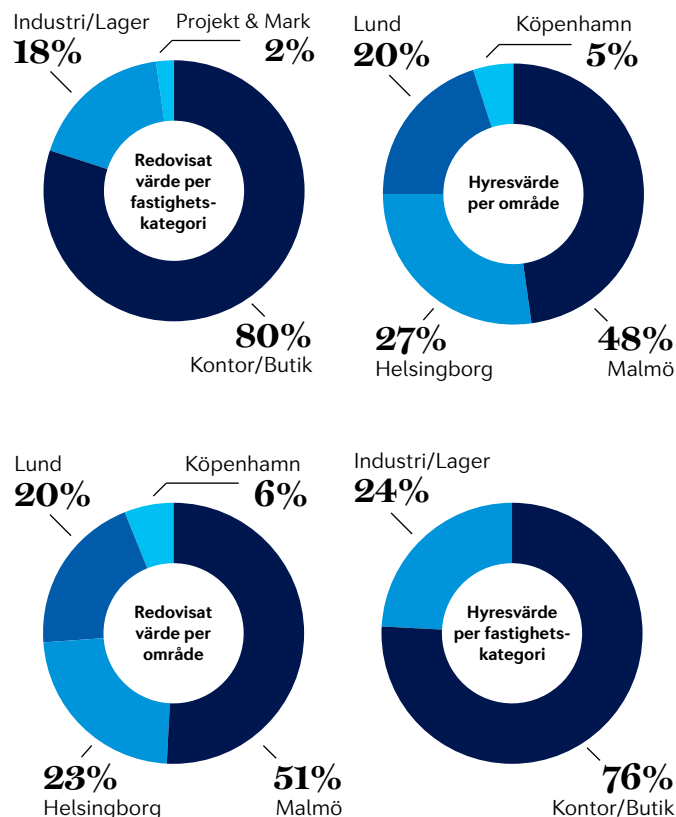
I Malmö, Helsingborg och Lund där Wihlborgs är det ledande fastighetsbolaget, delas fastighetsbeståndet in i förvaltningsområden med olika marknadsförutsättningar.

Malmö delas in i förvaltningsområdena Västra Hamnen, Centrum, Fosie och Limhamn samt Norra Hamnen och Arlöv. Västra Hamnen, med en uthyrbar yta om 164 000 m<sup>2</sup> är Wihlborgs värdemässigt största förvaltningsområde.

Helsingborg delas in i förvaltningsområdena Centrum, Söder och Berga, där Centrum är det värdemässigt största.

I Lund äger Wihlborgs fastigheter värda 4 433 Mkr och i Köpenhamn är värdet 1 316 Mkr.

Inom det befintliga fastighetsbeståndet genomförs löpande värdeskapande projekt genom om- och tillbyggnad samt nyproduktion. Av fastighetsbeståndets totala redovisade värde utgör 475 Mkr fastigheter som betecknas Projekt och Mark. Wihlborgs största utvecklingsområde är Dockan i Västra Hamnen i Malmö där Wihlborgs framtida byggrätter bedöms uppgå till 50 000 m<sup>2</sup> bruttoarea.



## Fastighetsbeståndet per 31 december 2013

Nästföljande sammanställningar baseras på Wihlborgs fastighetsbestånd per 31 december 2013. Hyresintäkter avser kontrakterade hyresintäkter på årsbasis per 1 januari 2014. Driftsöverskott baseras på fastigheternas intjäningsförmåga på årsbasis, utgående från hyresintäkter för januari 2014 samt bedömda årliga kostnader för drift- och underhåll, fastighetsadministration, fastighets-skatt och tomträttsavgäld. I tabellerna är varje område avrundat separat varför vissa avrundningsdifferenser kan förekomma.

### Fördelning av uthyrbar yta per område och lokaltyp

Område	Kontor, m <sup>2</sup>	Butiker, m <sup>2</sup>	Ind./Lager, m <sup>2</sup>	Utbildning/Vård, m <sup>2</sup>	Övrigt, m <sup>2</sup>	Totalt, m <sup>2</sup>	Andel, %
Malmö	306 315	44 742	248 981	49 024	15 618 <sup>1</sup>	664 680	44
Helsingborg	147 281	52 249	275 118	20 684	26 875 <sup>2</sup>	522 207	34
Lund	121 331	10 598	31 203	32 952	8 609 <sup>3</sup>	204 693	13
Köpenhamn	115 806	0	15 740	0	0	131 546	9
<b>Totalt</b>	<b>690 732</b>	<b>107 589</b>	<b>571 042</b>	<b>102 660</b>	<b>51 102</b>	<b>1 523 125</b>	<b>100</b>
<b>Andel, %</b>	<b>45</b>	<b>7</b>	<b>38</b>	<b>7</b>	<b>3</b>	<b>100</b>	

<sup>1</sup> Här ingår 10 275 m<sup>2</sup> hotell.

<sup>2</sup> Här ingår 5 390 m<sup>2</sup> bostäder samt 13 158 m<sup>2</sup> hotell.

<sup>3</sup> Här ingår 8 215 m<sup>2</sup> hotell.



**Fördelning per område och fastighetskategori**

Område/ fastighetskategori	Antal fastigheter	Yta, tusen m <sup>2</sup>	Red. värde, Mkr	Hyses- värde, Mkr	Hyses- värde, kr/m <sup>2</sup>	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, %
<b>Fördelning/område</b>											
Malmö	118	665	11 586	966	1 453	91	877	653	74	679	5,9
Helsingborg	105	522	5 249	547	1 048	91	498	348	70	369	7,0
Lund	26	205	4 433	404	1 972	91	368	271	74	285	6,4
Köpenhamn	15	132	1 316	95	724	87	83	61	74	66	5,0
<b>Totalt Wihlborgs</b>	<b>264</b>	<b>1 523</b>	<b>22 584</b>	<b>2 012</b>	<b>1 321</b>	<b>91</b>	<b>1 826</b>	<b>1 334</b>	<b>73</b>	<b>1 398</b>	<b>6,2</b>
<b>Fördelning/kategori</b>											
Kontor/Butik	111	878	18 130	1 528	1 739	92	1 405	1 042	74	1 087	6,0
Industri/Lager	115	634	3 980	481	758	87	419	293	70	312	7,8
Projekt & Mark	38	11	475	4	333	-	2	-1	-	-1	-
<b>Totalt Wihlborgs</b>	<b>264</b>	<b>1 523</b>	<b>22 584</b>	<b>2 012</b>	<b>1 321</b>	<b>91</b>	<b>1 826</b>	<b>1 334</b>	<b>73</b>	<b>1 398</b>	<b>6,2</b>

**Fördelning per fastighetskategori inom respektive förvaltningsområde**

Område/ fastighetskategori	Antal fastigheter	Yta, tusen m <sup>2</sup>	Red. värde, Mkr	Hyses- värde, Mkr	Hyses- värde, kr/m <sup>2</sup>	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, %
<b>MALMÖ</b>											
Kontor/Butik	45	407	9 537	762	1 872	92	701	529	75	549	5,8
Industri/Lager	50	252	1 720	201	798	87	175	124	71	130	7,6
Projekt & Mark	23	6	328	3	507	-	1	0	-	0	-
<b>Totalt Malmö</b>	<b>118</b>	<b>665</b>	<b>11 586</b>	<b>966</b>	<b>1 453</b>	<b>91</b>	<b>877</b>	<b>653</b>	<b>74</b>	<b>679</b>	<b>5,9</b>
<b>HELSINGBORG</b>											
Kontor/Butik	34	177	3 148	290	1 642	95	275	198	72	207	6,6
Industri/Lager	58	341	2 021	257	753	87	223	152	68	163	8,1
Projekt & Mark	13	5	80	1	131	-	1	-1	-	-1	-
<b>Totalt Helsingborg</b>	<b>105</b>	<b>522</b>	<b>5 249</b>	<b>547</b>	<b>1 048</b>	<b>91</b>	<b>498</b>	<b>348</b>	<b>70</b>	<b>369</b>	<b>7,0</b>
<b>LUND</b>											
Kontor/Butik	21	183	4 292	389	2 119	91	355	261	73	273	6,4
Industri/Lager	4	21	124	15	715	87	13	11	81	11	9,1
Projekt & Mark	1	-	17	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Totalt Lund</b>	<b>26</b>	<b>205</b>	<b>4 433</b>	<b>404</b>	<b>1 972</b>	<b>91</b>	<b>368</b>	<b>171</b>	<b>74</b>	<b>285</b>	<b>6,4</b>
<b>KÖPENHAMN</b>											
Kontor/Butik	11	111	1 152	87	784	85	75	55	74	59	5,1
Industri/Lager	3	20	114	8	394	100	8	7	82	7	6,1
Projekt & Mark	1	-	50	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Totalt Köpenhamn</b>	<b>15</b>	<b>132</b>	<b>1 316</b>	<b>95</b>	<b>724</b>	<b>87</b>	<b>83</b>	<b>61</b>	<b>74</b>	<b>66</b>	<b>5,0</b>
<b>Totalt Wihlborgs</b>	<b>264</b>	<b>1 523</b>	<b>22 584</b>	<b>2 012</b>	<b>1 321</b>	<b>91</b>	<b>1 826</b>	<b>1 334</b>	<b>73</b>	<b>1 398</b>	<b>6,2</b>
<b>Totalt exklusive Projekt &amp; Mark</b>	<b>226</b>	<b>1 512</b>	<b>22 110</b>	<b>2 008</b>	<b>1 328</b>	<b>91</b>	<b>1 824</b>	<b>1 335</b>	<b>73</b>	<b>1 399</b>	<b>6,3</b>

## Hyresvärde och uthyrningsgrad

Fastighetsbeståndets totala hyresvärde uppgick per 1 januari 2014 till 2 012 Mkr, varav bedömt hyresvärde för vakanta lokaler motsvarade 186 Mkr.

Den totala uthyrbara ytan uppgick per 1 januari 2013 till cirka 1 523 000 m<sup>2</sup> varav 206 000 m<sup>2</sup> var outhyrda. Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 91 procent i hela fastighetsbeståndet inkluderat projektportföljen, varav Malmö 91, Helsingborg 91, Lund 91 och Köpenhamn 87 procent. Den ekonomiska uthyrningsgraden var för kontors- och butiksfastigheter 92 procent, industri och lager 87 procent.

## Hyresintäkter och kontraktsstruktur

För Wihlborgs fastighetsbestånd per 1 januari 2014 uppgick de kontrakterade hyresintäkterna på årsbasis till 1 826 Mkr. I hyresintäkterna ingår hyrestillägg för bland annat fastighets-skatt, värme och elkostnader som Wihlborgs vidaredebiterar hyresgästerna. Vid samma tidpunkt hade Wihlborgs totalt 2 092 lokalhyresavtal med kontrakterade hyresintäkter om 1 768 Mkr och en genomsnittlig löptid om 4,1 år. Hyresavtal med en löptid om tre år eller längre är normalt föremål för årlig hyresjustering baserad på förändringar i konsumentprisindex eller en fast procentuell höjning. För Wihlborgs innebar hyresjusteringarna i befintliga avtal att intäkterna för år 2014 ökar med cirka 0,5 procent. Hyresintäkterna från Wihlborgs tio största hyresgäster uppgick på årsbasis till 387 Mkr, vilket motsvarade 21 procent av kontrakterade hyresintäkter.

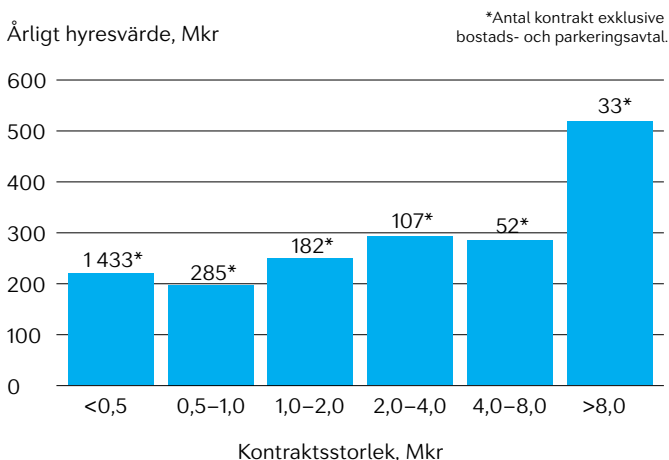


Vackert tak på Knutpunkten i Helsingborg.

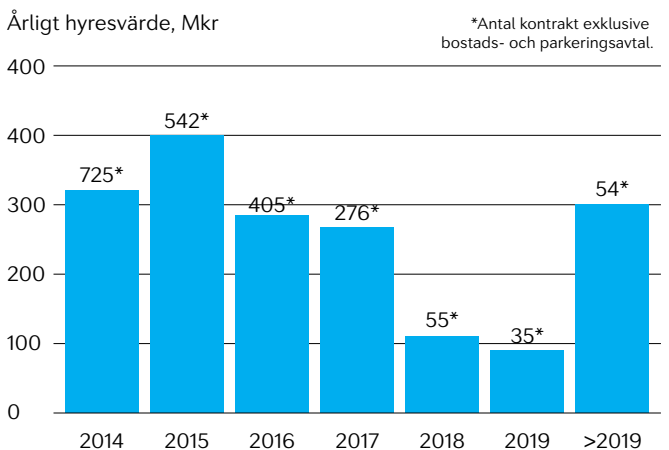
### Wihlborgs 10 största hyresgäster 2013–12–31

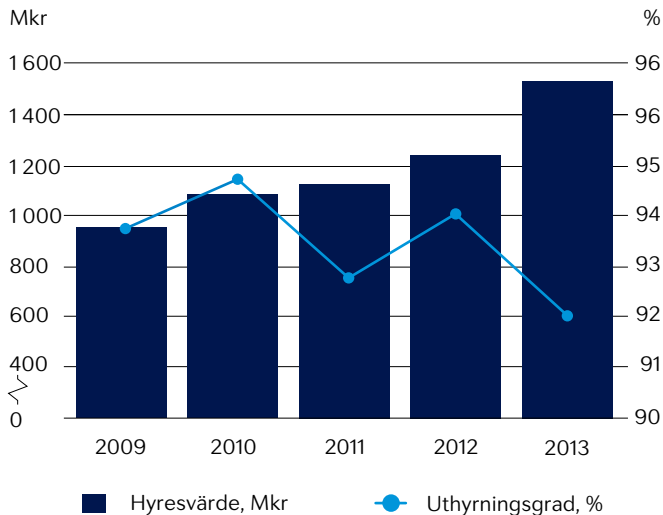
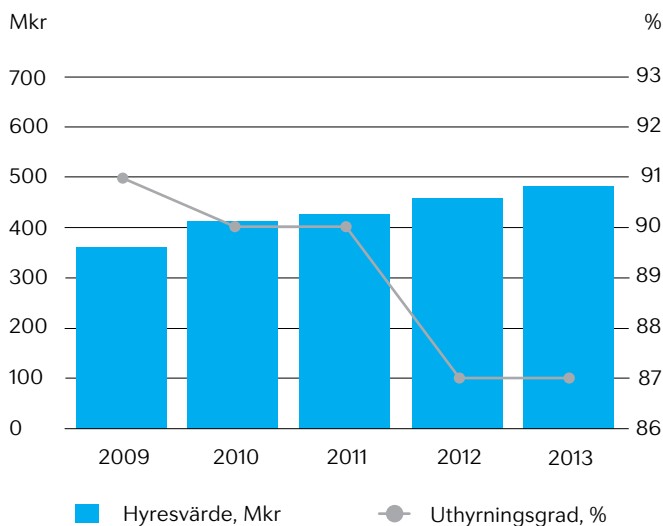
Hyresgäst	Område
Comfort Hotel	Malmö
Elite Hotels	Helsingborg/Lund
Helsingborgs Stad	Helsingborg
Malmö Högskola	Malmö
QlikTech	Lund
Region Skåne	Malmö/Lund/Helsingborg
TeliaSonera	Malmö
ThyssenKrupp Marine Systems	Malmö
Tullverket	Malmö/Helsingborg
ÅF	Malmö/Lund

### Kontrakterade hyresintäkter per 1 januari 2014 efter kontraktsstorlek



### Löptider för Wihlborgs hyreskontrakt per 31 december 2013



**Utveckling hyresvärde och uthyrningsgrad, Kontor/Butik****Utveckling hyresvärde och uthyrningsgrad, Industri/Lager**

## Fastighetskostnader

**Driftskostnader**

Wihlborgs största driftskostnader är värme, fastighetsel, vatten samt fastighetskötsel. Exempel på övriga driftskostnader är försäkring, bevakning och larm samt sophantering. Driftskostnaderna uppgick under 2013 till 238 Mkr.

Wihlborgs organisation har stort fokus på effektiv förvaltning och arbetar kontinuerligt tillsammans med hyresgästerna för att sänka driftskostnaderna. Då en stor del av kostnaderna debiteras hyresgästerna som tillägg till lokalhyran, blir påverkan av förändringar i dessa kostnader på Wihlborgs driftsöverskott begränsat.

**Reparations- och underhållskostnader**

För att bibehålla fastigheternas skick och standard genomförs såväl löpande som planerade underhållsåtgärder och reparationer. Kostnader för reparationer och underhåll uppgick under 2013 till 70 Mkr.

**Fastighetsskatt och tomträttsavgäld**

Fastighetsskatten uppgick 2013 till 1 procent av taxeringsvärdet för lokalhyresfastigheter och till 0,5 procent för industrifastigheter. Specialfastigheter som skolor och vårdfastigheter åsätts inget taxeringsvärde och belastas inte med fastighetsskatt. Taxeringsvärdet för Wihlborgs fastighetsbestånd i Sverige uppgick per 31 december 2013 till 9 586 Mkr och fastighetsskatten för 2013 uppgick till 82 Mkr. Av koncernens totala fastighetsskatt vidaredebiterades 71 Mkr till hyresgästerna genom hyrestillägg.

Tomträttsavgälden för 2013 uppgick till 6 Mkr.

**Ansvarsfördelning fastighetsägare och hyresgäst**

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 endast för yttre underhåll och hyresgästerna för inre underhåll av byggnaderna. I Danmark ansvarar hyresgästerna i stort sett för samtliga driftskostnader.

**Fastighetsadministration**

Fastighetsadministration består huvudsakligen av kostnader för uthyrning, hyresförhandling, hyresdebitering och marknadsföring. Kostnaden för fastighetsadministration för 2013 uppgick till 73 Mkr.

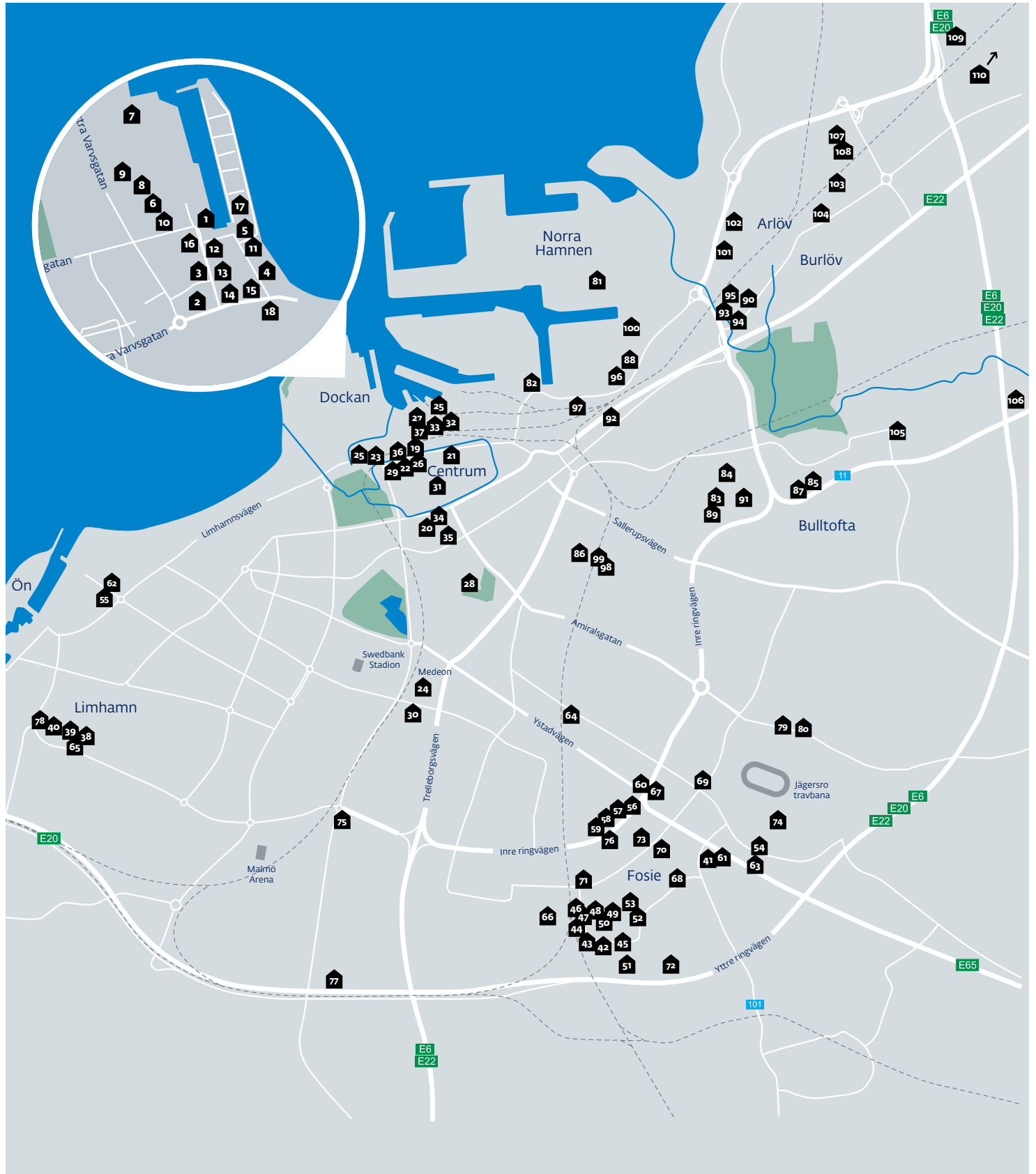
**Överskottsgrad**

Driftsöverskottet i relation till hyresintäkterna, överskottsgraden, uppgick till 73 procent.

## Investeringar

Utgifter för värdehöjande åtgärder i befintliga fastigheter redovisas som investeringar och kostnadsförs ej. Exempel på investeringar är utgifter för om- och tillbyggnader samt hyresgäst Anpassningar. Investeringarna i fastigheter för 2012 uppgick till totalt 548 Mkr, en utförligare beskrivning av projektverksamheten framgår på sid 49–53.

# Malmö



# Malmö

## Västra Hamnen

Nr	Fastighetsbeteckning	Adress	Kommun	Typ av fastighet	Taxv. Mkr	Tomträtt	Kontor m <sup>2</sup>	Butiker m <sup>2</sup>	Industri/Lager, m <sup>2</sup>	Utbildn/Vård, m <sup>2</sup>	Övrigt m <sup>2</sup>	Totalt m <sup>2</sup>
1	Dockporten 1	Dockgatan 1 A-F	Malmö	Kontor/Butik	103		4 120	450	0	0	0	4 570
2	Gångtappen 1	Stora Varvsgatan 11	Malmö	Kontor/Butik	230		14 893	660	18	0	0	15 571
3	Gångtappen 2	Hallenborgsg/Lovartsg	Malmö	Kontor/Butik	118		9 165	675	19	0	0	9 859
4	Kranen 1	St Varvsg/Isbergsg	Malmö	Kontor/Butik			9 850	534	0	698	0	11 082
5	Kranen 10	Isbergs gata	Malmö	Projekt & Mark			0	0	0	0	0	0
6	Kranen 2 Höghskolan	Östra Varvsgatan 11 A-F	Malmö	Kontor/Butik			0	650	707	15 987	0	17 344
7	Kranen 4	Östra Varvsgatan 23	Malmö	Kontor/Butik	43		4 053	0	25	0	170	4 247
8	Kranen 6 Båghallarna	Östra Varvsgatan 13 A-C	Malmö	Kontor/Butik			0	0	5 484	2 830	3 050	11 364
9	Kranen 7	Östra Varvsgatan 15	Malmö	Projekt & Mark	2		650	0	2 737	0	0	3 387
10	Kranen 8 Ubåtshallen	Östra Varvsgatan 9 A-B	Malmö	Kontor/Butik			2 524	375	10	12 406	0	15 315
11	Kranen 9	Isbergs gata 15	Malmö	Kontor/Butik	69		3 710	0	0	0	0	3 710
12	Skrovet 3	Dockplatsen/Hallonborgsg	Malmö	Kontor/Butik	222		8 720	1 605	21	0	0	10 346
13	Skrovet 4	Hallenborgs gata 7 A-B	Malmö	Kontor/Butik	32		0	0	0	0	0	0
14	Skrovet 5	Hallenborgs g/St Varvsg	Malmö	Kontor/Butik	185		7 482	1 243	0	0	0	8 724
15	Skrovet 6	Stora Varvsgatan 3-7	Malmö	Kontor/Butik	253		12 461	459	0	0	0	12 920
16	Skåneland 1	L Varvsg/Dockplatsen	Malmö	Kontor/Butik	224		11 206	325	0	0	0	11 531
17	Torrdockan 6	Dockplatsen 1	Malmö	Kontor/Butik	206		10 611	601	0	0	1	11 213
18	Ubåten 2	Stora Varvsg/Gamla Dockan	Malmö	Kontor/Butik	154		11 955	369	0	268	0	12 592
<b>Västra Hamnen Totalt</b>					<b>1 840</b>		<b>111 399</b>	<b>7 946</b>	<b>9 021</b>	<b>32 189</b>	<b>3 221</b>	<b>163 775</b>

## Centrum

19	Börshuset 1	Skeppsbron 2	Malmö	Kontor/Butik	104		4 347	934	36	0	0	5 317
20	Elefanten 40	Storg/ S Förstadsg	Malmö	Kontor/Butik	267		12 111	2 742	8	0	0	14 861
21	Erik Menved 37	M Nilsg/Kattsundsg/Österg	Malmö	Kontor/Butik	315		17 706	3 308	2 006	0	203	23 223
22	Fisken 18	N Vallg/Västerg/ L Bruks g	Malmö	Kontor/Butik	115		5 905	0	86	813	0	6 804
23	Flundran 1	Gibraltarg/Suezg	Malmö	Kontor/Butik			0	0	0	2 451	0	2 451
24	Forskaren 1	PA Hanssons v/Cronquist g	Malmö	Kontor/Butik	151		15 812	225	632	0	0	16 669
25	Hamnen 22:188	Hans Michelsensgatan 8-10	Malmö	Kontor/Butik	79		5 946	752	1 921	0	0	8 619
26	Högvakten 6	Gråbrödersg/N Vallg/Västerg	Malmö	Kontor/Butik	69		3 086	537	0	0	0	3 623
27	Kolga 4	Jörgen Kocksg/Stormg	Malmö	Kontor/Butik	47		2 266	0	19	0	0	2 285
28	Malmen 12	Barkg/Möllevångsg	Malmö	Kontor/Butik			3 250	0	10	3 437	814	7 511
29	Neptun 6	Västerg/Slottsg/N Vallg	Malmö	Kontor/Butik	75		3 391	0	224	1 486	0	5 101
30	Ritaren 1	Stadiong/Ingenjörsg	Malmö	Kontor/Butik	14	T	2 761	0	327	0	0	3 088
31	Sankt Jörgen 21	Söderg/Baltzarg/Kalende	Malmö	Kontor/Butik	313		7 821	3 449	76	0	0	11 346
32	Sirius 3	Carls g/ Navigationsg/Mercurig	Malmö	Projekt & Mark			0	0	0	0	0	0
33	Slagthuset 1	Carls g/ Utställng/Jörgen Kock	Malmö	Kontor/Butik	243		6 656	8 225	30	1 267	10 275	26 453
34	Sparven 15	V Kanal g/Storg/Drottng	Malmö	Kontor/Butik	110		7 637	0	5 899	7 052	0	20 588
35	Uven 9	Diskontogången/ Lugna g	Malmö	Kontor/Butik	72		6 091	0	1 010	0	0	7 101
36	Väktaren 3	Hjälmareg /Nordenskiöldsg	Malmö	Kontor/Butik	174		8 260	0	60	0	0	8 320
37	Östersjön 1	Carls g/Stormg	Malmö	Kontor/Butik	115		8 254	0	47	0	0	8 301
<b>Centrum Totalt</b>					<b>2 263</b>		<b>121 300</b>	<b>20 172</b>	<b>12 391</b>	<b>16 506</b>	<b>11 292</b>	<b>181 661</b>

## Fosie & Limhamn

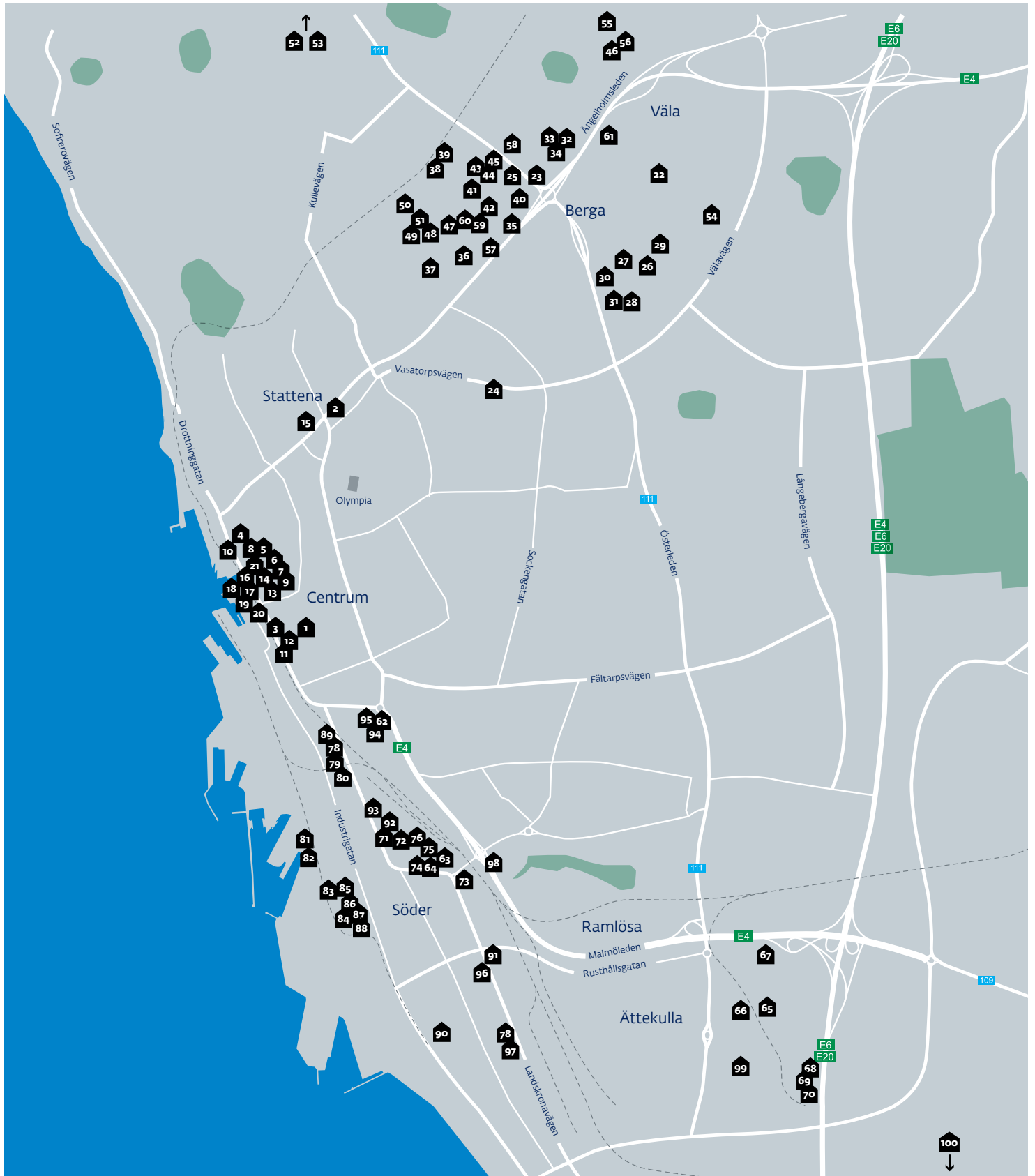
Nr	Fastighets- beteckning	Adress	Kommun	Typ av fastighet	Taxv. Mkr	Tomt- rätt	Kontor m <sup>2</sup>	Butiker m <sup>2</sup>	Industri/ Lager, m <sup>2</sup>	Utbildn/ Vård, m <sup>2</sup>	Övrigt m <sup>2</sup>	Totalt m <sup>2</sup>
38	Balken 10	Ringugngsgatan 3	Malmö	Industri/Lager	21		0	0	3 725	0	0	3 725
39	Balken 7	Schaktugngsgatan 5	Malmö	Industri/Lager	8		618	0	1 202	0	0	1 820
40	Blocket 1	Limhammsgårdens Allé	Malmö	Industri/Lager	39		2 776	0	3 018	329	721	6 844
41	Boplatsen 3	Boplatsgatan 4 - 6 - 8	Malmö	Kontor/Butik	124		23 299	660	2 218	0	0	26 177
42	Bronsdolken 10	Stenyxegatan 27	Malmö	Industri/Lager	5		0	0	1 271	0	0	1 271
43	Bronsdolken 11	Stenyxegatan 29	Malmö	Industri/Lager	5		550	0	403	0	0	953
44	Bronsdolken 18	Stenyxegatan 17	Malmö	Industri/Lager	8		0	0	1 311	0	0	1 311
45	Bronsdolken 25	Stenyxegatan 33-35	Malmö	Kontor/Butik	38		480	6 872	2 881	0	0	10 233
46	Bronsdolken 3	Stenyxegatan 13-15	Malmö	Industri/Lager	53		176	4 242	7 299	0	0	11 717
47	Bronsspannen 13	Trehögsgatan 3	Malmö	Industri/Lager	7		0	0	1 765	0	0	1 765
48	Bronsspannen 5	Trehögsgatan 7	Malmö	Industri/Lager	3		0	0	735	0	0	735
49	Bronsspannen 8	Flintyxegatan 3	Malmö	Industri/Lager	6		0	0	1 067	0	0	1 067
50	Bronsspannen 9	Flintyxegatan 5	Malmö	Industri/Lager	9		351	0	1 718	0	0	2 069
51	Bronsåldern 2	Bronsåldersgatan 2	Malmö	Industri/Lager	57		20	0	12 287	0	0	12 307
52	Dubbelknappen 15	Kantyxegatan 23	Malmö	Kontor/Butik	9		1 555	0	78	0	0	1 633
53	Dubbelknappen 23	Risyxegatan 3	Malmö	Industri/Lager	26		0	0	4 027	0	0	4 027
54	Förbygeln 1	Ridspög/Skrittg	Malmö	Industri/Lager	21		0	0	5 146	0	0	5 146
55	Gjuteriet 18	Limhamnsvägen 109	Malmö	Projekt & Mark	13		0	0	0	0	0	0
56	Hindbygården 10	Ö Hindbyvägen	Malmö	Projekt & Mark	1		0	0	0	0	0	0
57	Hindbygården 7	Ö Hindbyvägen 70-72	Malmö	Projekt & Mark	4		0	0	0	0	0	0
58	Hindbygården 8	Ö Hindbyvägen 74	Malmö	Kontor/Butik	5		1 630	0	0	0	0	1 630
59	Hindbygården 9	Ö Hindbyvägen	Malmö	Projekt & Mark	2		0	0	0	0	0	0
60	Hundlokan 10	Cypressvägen 21 - 23	Malmö	Industri/Lager	20		0	0	5 985	0	0	5 985
61	Hällristningen 5	Boplatsgatan 5	Malmö	Projekt & Mark	3		0	0	0	0	0	0
62	Limhamn 156:90	Gejersgatan 2	Malmö	Projekt & Mark			0	0	0	0	0	0
63	Löplinan 7	Sporregatan 13	Malmö	Industri/Lager	8		0	0	2 489	0	0	2 489
64	Mandelblomman 5	Lönggatan 75	Malmö	Industri/Lager	7		640	0	1 995	0	0	2 635
65	Muren 5	Ringugngsgatan 8	Malmö	Industri/Lager	7		0	0	1 593	0	0	1 593
66	Olgård 8	Olgårdsgatan 3	Malmö	Industri/Lager	26		0	0	3 714	0	0	3 714
67	Revolversvarven 11	Jägershillgatan 20	Malmö	Kontor/Butik	8	T	0	1 170	480	0	0	1 650
68	Ringspännet 3	Kantyxegatan 5 och 3	Malmö	Industri/Lager	14		207	0	3 420	0	0	3 627
69	Rosengård 130:403	Agnesfridsvägen 113 B	Malmö	Kontor/Butik	44		7 801	415	0	0	0	8 216
70	Spännbucklan 9	Agnesfridsv/Skivyxeg	Malmö	Industri/Lager	35		0	0	6 800	0	0	6 800
71	Stenyxan 20	Stenyxegatan 16	Malmö	Kontor/Butik	7		1 415	0	175	0	0	1 590
72	Stenåldern 7	Stenåldersgatan	Malmö	Projekt & Mark			0	0	0	0	0	0
73	Stridsyxan 4	Agnesfridsvägen 179	Malmö	Industri/Lager	26		564	87	5 933	0	0	6 584
74	Stångbettet 15	Ridbanegatan 6	Malmö	Industri/Lager	20		270	0	3 687	0	0	3 957
75	Sufflören 3	Axel Danielssons väg 259	Malmö	Industri/Lager	11		828	0	1 486	0	0	2 314
76	Trindyxan 3	Bronsyxegatan 9	Malmö	Industri/Lager	34		576	0	7 037	0	0	7 613
77	Urnes 3	Långhusgatan 4	Malmö	Kontor/Butik	39		4 600	0	0	0	0	4 600
78	Valvet 1	Krossverksgatan 5 A-M	Malmö	Industri/Lager	16		2 810	0	629	0	0	3 439
79	Vårbuketten 2	Husievägen 19	Malmö	Industri/Lager	15		0	0	2 699	0	0	2 699
80	Vårbuketten 4	Husievägen 17	Malmö	Projekt & Mark	4		0	0	0	0	0	0
<b>Fosie &amp; Limhamn Totalt</b>					<b>807</b>		<b>51 166</b>	<b>13 446</b>	<b>98 273</b>	<b>329</b>	<b>721</b>	<b>163 935</b>



**Norra Hamnen & Arlöv**

Nr	Fastighets- beteckning	Adress	Kommun	Typ av fastighet	Taxv. Mkr	Tomt- rätt	Kontor m <sup>2</sup>	Butiker m <sup>2</sup>	Industri/ Lager, m <sup>2</sup>	Utbildn/ Vård, m <sup>2</sup>	Övrigt m <sup>2</sup>	Totalt m <sup>2</sup>
81	Finngrundet 4	Blidög/Bjurög	Malmö	Industri/Lager	17		1 469	0	2 152	0	0	3 621
82	Flintan 3 (Malmö)	Borrg/Lodg	Malmö	Industri/Lager	9		0	0	3 277	0	0	3 277
83	Flygledaren 9	Höjdrodergatan 16 och 24A	Malmö	Industri/Lager	24		0	0	5 573	0	0	5 573
84	Flygvärdinnan 5	Höjdrodergatan 28	Malmö	Industri/Lager	24		5 230	0	0	0	0	5 230
85	Fältsippan 11	Källvattengatan 6	Malmö	Projekt & Mark	6		0	0	0	0	0	0
86	Grytan 3	Industrigatan 21	Malmö	Industri/Lager	10		1 263	0	1 100	0	0	2 363
87	Gulsippan 4	Källvattengatan 9	Malmö	Industri/Lager	16		735	0	2 662	0	0	3 397
88	Hanö 1	Hanögatan 2	Malmö	Industri/Lager	20		814	270	3 936	0	0	5 020
89	Höjdmätaren 1	Flygledaregatan 5	Malmö	Industri/Lager	10		1 010	0	887	0	0	1 897
90	Kirseberg 31:53	Strömg/Lundav	Malmö	Industri/Lager	155		1 790	300	22 976	0	0	25 066
91	Skevrodret 2	Kabingatan 7	Malmö	Industri/Lager	6		0	0	1 830	0	0	1 830
92	Skjutsstallslyckan 11	Lundav/Rosendalsv	Malmö	Industri/Lager	9		0	692	3 073	0	0	3 765
93	Spillepengshagen 1	Ågatan 8	Malmö	Industri/Lager	7		115	0	1 915	0	0	2 030
94	Spillepengshagen 3	Lundav/Åg	Malmö	Kontor/Butik	15	T	2 503	1 916	0	0	0	4 419
95	Spillepengsmarken 8	Strömgatan 11	Malmö	Kontor/Butik	17		2 414	0	610	0	0	3 024
96	Stenshuvud 3	Hanög/Borrg/Brännög	Malmö	Industri/Lager	67		451	0	16 951	0	0	17 402
97	Stocken 2	Västkustvägen 17	Malmö	Industri/Lager	32		0	0	4 390	0	0	4 390
98	Syret 12	Scheeleg/Industrig	Malmö	Industri/Lager	7	T	0	0	1 803	0	0	1 803
99	Syret 13	Industrigatan 31-33	Malmö	Industri/Lager	8		0	0	1 585	0	0	1 585
100	Utgrunden 8	Sturkögatan 8-10	Malmö	Industri/Lager	25	T	0	0	10 084	0	0	10 084
101	Vinkeln 8	Arlövsv/Vinkelg/Hakeg	Malmö	Industri/Lager	39	T	1 673	0	6 249	0	0	7 922
102	Arlöv 17:4	Arlövsv/Västkustv	Burlöv	Industri/Lager	14	T	212	0	4 024	0	0	4 236
103	Arlöv 19:133	Hantverkaregatan 18	Burlöv	Kontor/Butik	11		1 674	0	0	0	0	1 674
104	Arlöv 19:58	Hantverkaregatan 4	Burlöv	Projekt & Mark	7		540	0	1 449	0	384	2 372
105	Sunnanå 12:2	Staffanstorpsvägen	Burlöv	Projekt & Mark	12		0	0	0	0	0	0
106	Sunnanå 12:27	Starrvägen 100-102	Burlöv	Industri/Lager	74		0	0	14 525	0	0	14 525
107	Tågarp 16:19	Hammarvägen 3	Burlöv	Industri/Lager	11		0	0	4 316	0	0	4 316
108	Tågarp 16:42	Företagsv/Hammarv	Burlöv	Industri/Lager	30		558	0	8 653	0	0	9 211
109	Åkarp 1:69	Tegelvägen 4	Burlöv	Industri/Lager			0	0	5 277	0	0	5 277
110	Borgeby 15:14 mfl	Norra Västkustvägen	Lomma	Projekt & Mark	3		0	0	0	0	0	0
<b>Norra Hamnen &amp; Arlöv Totalt</b>					<b>685</b>		<b>22 451</b>	<b>3 178</b>	<b>129 297</b>	<b>0</b>	<b>384</b>	<b>155 309</b>
<b>Malmö Totalt</b>					<b>5 596</b>		<b>306 315</b>	<b>44 742</b>	<b>248 981</b>	<b>49 024</b>	<b>15 618</b>	<b>664 680</b>

# Helsingborg



# Helsingborg

## Centrum

Nr	Fastighets- beteckning	Adress	Kommun	Typ av fastighet	Taxv. Mkr	Tomt- rätt	Kontor m <sup>2</sup>	Butiker m <sup>2</sup>	Industri/ Lager, m <sup>2</sup>	Utbildn/ Vård, m <sup>2</sup>	Övrigt m <sup>2</sup>	Totalt m <sup>2</sup>
1	Belgien Norra 19	Gasverksg/ N.Eneborgsv 2	Helsingborg	Kontor/Butik	101		2 249	866	200	2 099	3 645	9 059
2	Iris 6	Dragareg 2/Hävertg 2	Helsingborg	Industri/Lager	0		100	507	1 619	520	1 192	3 938
3	Kalifornien 10	Järnvägsgatan 35-37	Helsingborg	Kontor/Butik	77		5 831	0	0	0	77	5 908
4	Kullen Västra 19	Kullagatan 30	Helsingborg	Kontor/Butik	25		1 008	401	0	0	372	1 781
5	Kärnan Norra 21	Stortorget 17	Helsingborg	Kontor/Butik	31		2 330	303	138	0	0	2 771
6	Kärnan Södra 8	Södra Storgatan 7	Helsingborg	Kontor/Butik	25		1 567	0	0	166	0	1 733
7	Kärnan Södra 9	Södra Storgatan 11-13	Helsingborg	Kontor/Butik			382	1 002	8	1 336	3 543	6 271
8	Magnus Stenbock 7	Strömgränd /N Storgatan 7	Helsingborg	Kontor/Butik	8		403	200	0	0	0	603
9	Minerva 19	Södra Storgatan 31	Helsingborg	Kontor/Butik			1 181	0	0	0	0	1 181
10	Najaden 14	Drottningg/Sundstorget 2-6	Helsingborg	Kontor/Butik	171		8 686	1 552	569	2 724	42	13 573
11	Polisen 2	Nedre Holländaregatan 1	Helsingborg	Kontor/Butik			0	0	0	1 170	0	1 170
12	Polisen 3	Carl Krooks gatan 24	Helsingborg	Kontor/Butik	79		11 818	0	16	1 457	0	13 291
13	Ruuth 23	Bruksgratan 29	Helsingborg	Projekt & Mark	23		3 877	295	0	0	0	4 172
14	Ruuth 35	Bruksgratan 25/Prästgatan 10	Helsingborg	Kontor/Butik			457	589	136	1 273	0	2 455
15	Stattena 10	Stattena Centr/Nelly Krooks g	Helsingborg	Kontor/Butik	39		0	2 537	0	257	541	3 335
16	Svea 7	Järnvägsg/Södra Strandg 4-6	Helsingborg	Kontor/Butik	119		5 056	1 859	0	108	313	7 336
17	Terminalen 1	Järnvägsg/Kungstorget 8	Helsingborg	Kontor/Butik		T	7 413	8 439	213	705	1 402	18 172
18	Terminalen 2	Kungstorget 6	Helsingborg	Kontor/Butik	124	T	0	55	0	0	13 158	13 213
19	Terminalen 4	Järnvägsgatan 18	Helsingborg	Kontor/Butik	51	T	3 348	0	0	0	25	3 373
20	Terminalen 5	Järnvägsgatan 22-24	Helsingborg	Kontor/Butik	86	T	5 591	142	0	0	0	5 733
21	Vikingen 10	N Kyrkog, Mariagatan 2	Helsingborg	Kontor/Butik	22		229	831	0	182	615	1 857
<b>Centrum Totalt</b>					<b>980</b>		<b>61 526</b>	<b>19 578</b>	<b>2 899</b>	<b>11 997</b>	<b>24 925</b>	<b>120 925</b>

## Berga

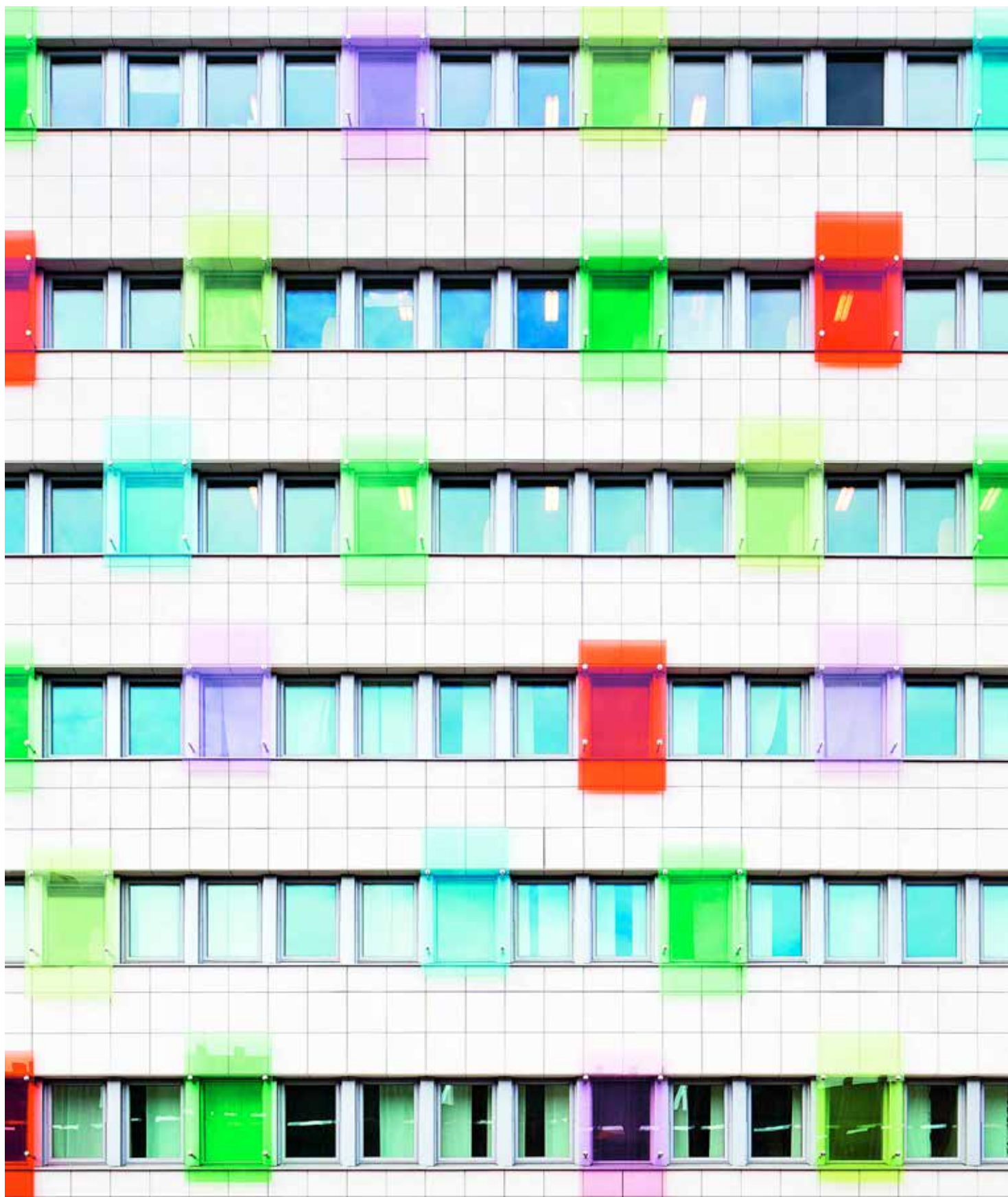
22	Ametisten 5	Porfyrgatan 1	Helsingborg	Industri/Lager	41		0	0	7 669	0	0	7 669
23	Armborstet 4	Lilla Garnisonsgatan 31	Helsingborg	Industri/Lager	12		880	1 970	0	0	0	2 850
24	Barrikaden 3	Fyrverkaregatan	Helsingborg	Projekt & Mark			0	0	0	0	0	0
25	Floretten 3	Garnisonsgatan 25 A-C	Helsingborg	Kontor/Butik	37		5 248	44	444	0	0	5 736
26	Grusbacken 1	Mogatan 12	Helsingborg	Industri/Lager	11		0	0	1 278	0	0	1 278
27	Grusgropen 3	Grustagsgatan 22	Helsingborg	Industri/Lager	24		531	0	4 200	0	0	4 731
28	Grushögen 2	Makadamgatan 1	Helsingborg	Industri/Lager	12		0	0	3 057	0	0	3 057
29	Grusplanen 2	Blockgatan 8	Helsingborg	Industri/Lager	10		2 354	0	0	0	0	2 354
30	Grustaget 1	Grustagsgatan 35-37	Helsingborg	Kontor/Butik	20		4 008	0	0	0	0	4 008
31	Grustaget 2	Grustagsgatan 11-15	Helsingborg	Industri/Lager	19		653	0	3 156	0	0	3 809
32	Hakebössan 1	Karbingatan 28-32	Helsingborg	Industri/Lager	22		997	0	3 885	0	0	4 882
33	Hakebössan 2	Karbingatan 10-20	Helsingborg	Industri/Lager	43		715	366	7 717	576	0	9 374
34	Hakebössan 3	Karbingatan 22, 26	Helsingborg	Industri/Lager	24		1 123	0	4 202	0	0	5 325
35	Hillebården 1	Garnisonsgatan 16, 18 A-B	Helsingborg	Industri/Lager	39		2 152	2 321	4 294	0	0	8 767
36	Huggjärnet 12	Garnisonsga/Kastellgatan 8	Helsingborg	Kontor/Butik	28		4 242	420	820	0	0	5 482
37	Huggjärnet 13	Kastellgatan 2	Helsingborg	Industri/Lager	16		454	163	3 842	0	0	4 459
38	Kniven 2	Mörsaregatan 17	Helsingborg	Projekt & Mark	15		0	0	0	0	0	0
39	Kniven 3	Mörsaregatan 19	Helsingborg	Industri/Lager	19		200	0	4 591	0	0	4 791
40	Kroksabeln 11	Muskötg/Garnisonsg 17	Helsingborg	Industri/Lager	29		729	864	6 339	0	0	7 932
41	Kroksabeln 19	Florettgatan 14	Helsingborg	Industri/Lager	22		943	192	7 083	0	0	8 218
42	Kroksabeln 20	Florettgatan 16	Helsingborg	Kontor/Butik	27		972	2 463	842	0	0	4 277
43	Lansen 1	Florettgatan 15-29 B-C	Helsingborg	Industri/Lager	97		9 579	0	13 581	0	0	23 160
44	Lansen 2	Florettgatan 31-39	Helsingborg	Industri/Lager	23		1 818	0	3 855	0	30	5 703
45	Lansen 3	Florettgatan 29 A	Helsingborg	Kontor/Butik	5	T	0	0	1 340	0	0	1 340
46	Lövskogen 3	Ekvåndan	Helsingborg	Projekt & Mark	0		0	0	0	0	0	0
47	Musköten 13	Muskötgatan 8 B	Helsingborg	Kontor/Butik	13		2 243	0	0	0	0	2 243
48	Musköten 20	Muskötgatan 6-8	Helsingborg	Industri/Lager	12		0	0	1 881	0	0	1 881
49	Musköten 9	Muskötgatan 4	Helsingborg	Kontor/Butik	15		864	3 420	864	0	0	5 148
50	Mörsaren Västra 13	Florettgatan 4	Helsingborg	Industri/Lager	16		404	0	3 566	0	0	3 970
51	Mörsaren Västra 5	Muskötgatan 5	Helsingborg	Industri/Lager	7		1 701	0	0	0	0	1 701

## Berga fortsättning

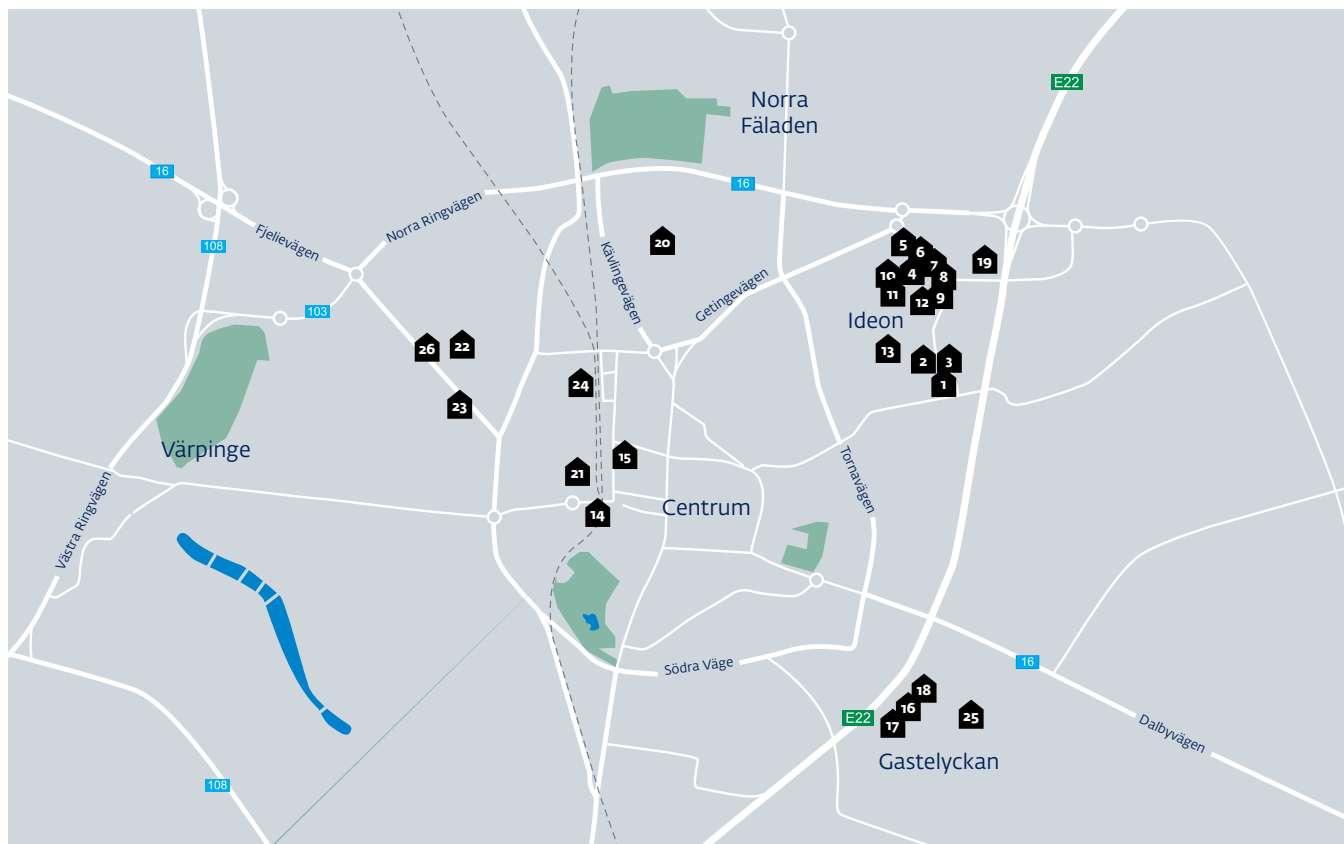
Nr	Fastighets- beteckning	Adress	Kommun	Typ av fastighet	Taxv. Mkr	Tomt- rätt	Kontor m <sup>2</sup>	Butiker m <sup>2</sup>	Industri/ Lager, m <sup>2</sup>	Utbildn/ Vård, m <sup>2</sup>	Övrigt m <sup>2</sup>	Totalt m <sup>2</sup>
52	Nackstycket 8	Tygelvägen 5	Helsingborg	Kontor/Butik			0	0	0	0	0	0
53	Nackstycket 9	Tygelvägen 5	Helsingborg	Kontor/Butik			0	0	0	316	0	316
54	Rubinen 1	Basaltgatan 9	Helsingborg	Industri/Lager	37		0	0	11 202	0	0	11 202
55	Snårskogen 4	Ekvåndan 5	Helsingborg	Industri/Lager	11		0	0	2 276	0	0	2 276
56	Snårskogen 5	Ekvåndan	Helsingborg	Projekt & Mark	2		0	0	0	0	0	0
57	Spjutet 1	Garnisonsgatan 12	Helsingborg	Industri/Lager	13		0	1 496	1 512	0	0	3 008
58	Visiret 5	Garnisonsgatan 47 A	Helsingborg	Industri/Lager	8		0	0	1 800	0	0	1 800
59	Värjan 12	Muskötgatan 12	Helsingborg	Kontor/Butik	11		1 871	0	0	0	0	1 871
60	Värjan 13	Muskötgatan 10	Helsingborg	Industri/Lager	22		0	0	5 145	0	0	5 145
61	Zirkonen 2	Andesitgatan 16	Helsingborg	Industri/Lager	22		0	4 628	0	0	0	4 628
<b>Berga Totalt</b>					<b>785</b>		<b>44 681</b>	<b>18 347</b>	<b>110 441</b>	<b>892</b>	<b>30</b>	<b>174 391</b>

## Söder

62	Afrika 18	Verkstadsgratan 13	Helsingborg	Industri/Lager	9		1 432	0	0	0	0	1 432
63	Brottaren 15	Kapplöpningsgatan 14, 16	Helsingborg	Industri/Lager	19		2 733	100	1 530	0	0	4 363
64	Brottaren 17	Hästhagsvägen 3	Helsingborg	Kontor/Butik	40		0	5 327	0	0	0	5 327
65	Bunkagården Mellersta 1	Bunkagårdsgatan 1	Helsingborg	Industri/Lager	11		0	0	2 463	0	0	2 463
66	Bunkagården Västra 8	Bunkalundsvägen 5	Helsingborg	Industri/Lager	35		30	0	10 345	0	0	10 375
67	Bunkalund Östra 8	Bunkagårdsgatan 13	Helsingborg	Industri/Lager	20		0	0	6 300	0	0	6 300
68	Flintyxan 1	Stenbrovägen 40-42	Helsingborg	Industri/Lager	11		0	0	3 108	0	0	3 108
69	Flintyxan 3	Stenbrovägen 36-38	Helsingborg	Industri/Lager	11		0	0	3 106	0	0	3 106
70	Flintyxan 5	Stenbrovägen 32-34	Helsingborg	Industri/Lager	18		282	0	4 163	0	0	4 445
71	Gymnasten 4	Planteringsvägen 11	Helsingborg	Kontor/Butik	28		0	1 335	4 490	0	60	5 885
72	Gymnasten 9	Kapplöpningsgatan 6	Helsingborg	Industri/Lager	39		2 714	0	16 341	0	0	19 055
73	Hästhagen 7	La Cours g/Landskronav	Helsingborg	Kontor/Butik	64		7 506	1 609	465	1 297	320	11 197
74	Manövern 3	Hästhagsvägen 1	Helsingborg	Kontor/Butik	18		240	4 739	0	0	0	4 979
75	Olympiaden 7	Kapplöpningsgatan 5	Helsingborg	Industri/Lager	8		812	0	890	0	0	1 702
76	Olympiaden 8	Kapplöpningsgatan 3	Helsingborg	Industri/Lager	18		1 190	0	5 910	0	0	7 100
77	Orkanen 5	Landskronavägen 18	Helsingborg	Industri/Lager	7		578	0	2 384	0	0	2 962
78	Persien 1	V Sandga/Cindersg 11	Helsingborg	Industri/Lager	7		104	0	3 235	0	515	3 854
79	Persien 14	Cindersgatan 13-15	Helsingborg	Industri/Lager	9		44	0	1 336	2 472	0	3 852
80	Persien 15	Cindersgatan 17-19	Helsingborg	Industri/Lager			0	0	0	4 026	0	4 026
81	Planteringen 1:8	V Tallgatan 32	Helsingborg	Industri/Lager	5		540	0	1 325	0	0	1 865
82	Planteringen 1:9	V Tallgatan 32	Helsingborg	Industri/Lager	16		1 314	0	4 882	0	0	6 196
83	Plåtförädlingen 11	Strandbadsvägen 19-21	Helsingborg	Industri/Lager	72		5 339	0	17 289	0	0	22 628
84	Plåtförädlingen 13	Strandbadsvägen 15-17	Helsingborg	Industri/Lager	67		1 674	0	15 193	0	0	16 867
85	Plåtförädlingen 15	Strandbadsvägen 7	Helsingborg	Industri/Lager	17		0	0	2 496	0	0	2 496
86	Plåtförädlingen 18	Strandbadsvägen 9	Helsingborg	Industri/Lager	5		170	0	862	0	0	1 032
87	Plåtförädlingen 7	Strandbadsvägen 11	Helsingborg	Industri/Lager	4		0	0	1 210	0	0	1 210
88	Plåtförädlingen 8	Strandbadsvägen 13	Helsingborg	Industri/Lager	43		2 451	0	9 365	0	0	11 816
89	Posten 1	Västra Sandgatan 7	Helsingborg	Kontor/Butik			3 074	0	2 949	0	0	6 023
90	Påfågeln 9	Frejagatan 8	Helsingborg	Projekt & Mark	3		0	0	795	0	0	795
91	Rausgård 21	Landskronavägen 9	Helsingborg	Industri/Lager	43		4 276	0	6 172	0	190	10 638
92	Sadelplatsen 10	Fäktmästaregatan 5	Helsingborg	Industri/Lager	7		0	0	3 210	0	0	3 210
93	Sadelplatsen 13	Planteringsv/Fäktmästareg	Helsingborg	Industri/Lager	52		109	706	13 861	0	520	15 196
94	Spanien 11	Kvarnstensg/Motorg	Helsingborg	Industri/Lager	24		2 133	508	3 025	0	0	5 666
95	Spanien 5	Gåsebäcksvägen 6	Helsingborg	Projekt & Mark	0		0	0	0	0	0	0
96	Stormen 13	Landskronavägen 2-12	Helsingborg	Industri/Lager	16		0	0	4 303	0	0	4 303
97	Tyfonen 1	Landskronavägen 20	Helsingborg	Industri/Lager	16		1 600	0	2 900	0	0	4 500
98	Valsen 1	Svanhalsgatan 17	Helsingborg	Industri/Lager	14		0	0	3 987	0	315	4 302
99	Ättehögen Mellersta 6	Torbornavägen 22	Helsingborg	Industri/Lager	11		729	0	1 888	0	0	2 617
100	Pedalen 16 mfl	Rattgatan	Landskrona	Projekt & Mark	4		0	0	0	0	0	0
<b>Söder Totalt</b>					<b>789</b>		<b>41 074</b>	<b>14 324</b>	<b>161 778</b>	<b>7 795</b>	<b>1 920</b>	<b>226 891</b>
<b>Helsingborg Totalt</b>					<b>2 554</b>		<b>147 281</b>	<b>52 249</b>	<b>275 118</b>	<b>20 684</b>	<b>26 875</b>	<b>522 207</b>



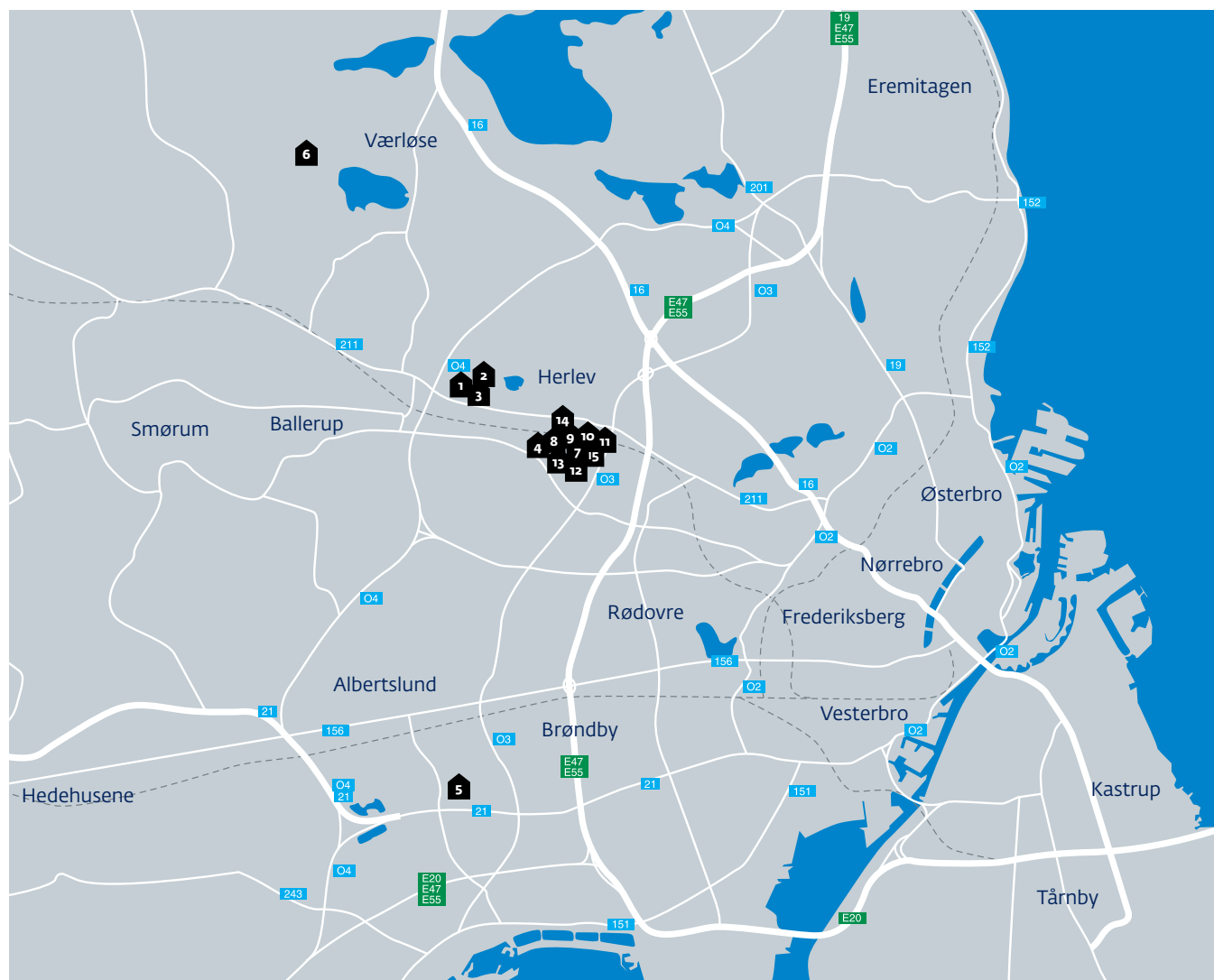
Polisen 3 i centrala Helsingborg.



## Lund

Nr	Fastighetsbeteckning	Adress	Kommun	Typ av fastighet	Taxv. Mkr	Tomträtt	Kontor m <sup>2</sup>	Butiker m <sup>2</sup>	Industri/Lager, m <sup>2</sup>	Utbildn/Vård, m <sup>2</sup>	Övrigt m <sup>2</sup>	Totalt m <sup>2</sup>
1	Studentkåren 2	Scheelev/Ole Römers v 16	Lund	Kontor/Butik	60		10 076	1 183	110	0	14	11 383
2	Studentkåren 5	Scheelevägen 15 B - D	Lund	Kontor/Butik			8 150	0	0	0	0	8 150
3	Studentkåren 6	Scheelevägen 15 A	Lund	Kontor/Butik	33		4 707	0	0	0	0	4 707
4	Syret 1 (Delta)	Molekylvägen 3	Lund	Kontor/Butik	20		0	0	0	0	0	0
5	Syret 3 (Ideon)	Scheelevägen 27	Lund	Kontor/Butik	277		9 114	0	251	0	8 215	17 580
6	Syret 4 (Delta 2)	Scheelevägen 25	Lund	Projekt & Mark	2		0	0	0	0	0	0
7	Syret 5 (Delta 3)	Scheelevägen 23	Lund	Kontor/Butik	37		5 691	0	302	0	0	5 993
8	Syret 6 (Delta 4)	Scheelevägen 21	Lund	Kontor/Butik	45		8 123	0	0	0	0	8 123
9	Syret 7 (Delta 5)	Scheelevägen 19	Lund	Kontor/Butik	40		5 875	0	227	0	0	6 102
10	Syret 8 (Gamma)	Sölvegatan 41	Lund	Kontor/Butik	43		9 430	0	449	0	0	9 879
11	Syret 9 (Delta 6)	Sölvegatan 43	Lund	Kontor/Butik	20		3 407	0	41	0	0	3 448
12	Vätet 1	Scheelevägen 17	Lund	Kontor/Butik	151		23 088	710	986	1 016	5	25 805
13	Vätet 3 (Minideon)	Ole Römers väg 5	Lund	Kontor/Butik			0	0	0	335	0	335
14	Armaturen 4	Trollebergsv/Gasverksg 1-9	Lund	Kontor/Butik	60		5 466	0	150	0	208	5 824
15	Bytarebacken 39	Bang/Clemenstorget 5	Lund	Kontor/Butik	210		4 673	7 223	796	2 758	167	15 617
16	Diabasen 1	Skiffervägen 26	Lund	Industri/Lager	14		710	0	2 630	0	0	3 340
17	Diabasen 3	Skiffervägen 30-86	Lund	Kontor/Butik	39		1 825	0	6 392	0	0	8 217
18	Flintan 3	Skiffervägen 24	Lund	Industri/Lager	26		0	0	5 979	0	0	5 979
19	Forskaren 3	Scheelevägen 24-26	Lund	Kontor/Butik	221		11 253	0	0	0	0	11 253
20	Landsdomaren 6	Baravägen 1	Lund	Kontor/Butik			0	0	0	27 495	0	27 495
21	Landstinget 2	Byggmästaregatan 4	Lund	Kontor/Butik			3 069	0	0	0	0	3 069
22	Länsmannen 1	Åldermansgatan 2	Lund	Industri/Lager	32		0	0	9 080	0	0	9 080
23	Måsen 17	Starv/Grislevägen 15-19	Lund	Kontor/Butik	49		3 829	0	452	0	0	4 281
24	Postterminalen 1	Fabriksgatan 1	Lund	Kontor/Butik			0	0	0	1 348	0	1 348
25	Skiffern 2	Skifferv/Porfyrvägen 7	Lund	Industri/Lager	10		0	0	2 910	0	0	2 910
26	Töebacken 7	Bondev/Fjeliev/Åldermansg	Lund	Kontor/Butik	47		2 845	1 482	448	0	0	4 775
<b>Lund Totalt</b>					<b>1 436</b>		<b>121 331</b>	<b>10 598</b>	<b>31 203</b>	<b>32 952</b>	<b>8 609</b>	<b>204 693</b>





## Köpenhamn

Nr	Fastighetsbeteckning	Adress	Kommun	Typ av fastighet	Taxv. Mkr	Tomträtt	Kontor m <sup>2</sup>	Butiker m <sup>2</sup>	Industri/Lager, m <sup>2</sup>	Utbildn/Vård, m <sup>2</sup>	Övrigt m <sup>2</sup>	Totalt m <sup>2</sup>
1	Borupvang 5	Borupvang 5	Ballerup	Kontor/Butik			10 273	0	0	0	0	10 273
2	Lautrupvang 12	Lautrupvang 12	Ballerup	Kontor/Butik			9 396	0	0	0	0	9 396
3	Lautrupvang 8	Lautrupvang 8	Ballerup	Kontor/Butik			9 447	0	0	0	0	9 447
4	Literbuen 6-10	Literbuen 6-10	Ballerup	Kontor/Butik			11 932	0	0	0	0	11 932
5	Abildager 8-14	Abildager 8-14	Brøndby	Industri/Lager			0	0	14 512	0	0	14 512
6	Lejrvej 1	Lejrvej 1	Furesø	Industri/Lager			0	0	1 228	0	0	1 228
7	Ellekær 2-4	Ellekaer 2-4	Herlev	Kontor/Butik			4 828	0	0	0	0	4 828
8	Ellekær 6	Ellekaer 6	Herlev	Kontor/Butik			5 834	0	0	0	0	5 834
9	Ellekær 9	Ellekaer 9	Herlev	Kontor/Butik			7 149	0	0	0	0	7 149
10	Hørkær 14 & 26	Hörkaer 14, 26	Herlev	Kontor/Butik			5 379	0	0	0	0	5 379
11	Hørkær 16-28	Hörkaer 16-28	Herlev	Kontor/Butik			34 220	0	0	0	0	34 220
12	Marielundvej 28-30	Marielundvej 28-30	Herlev	Kontor/Butik			9 700	0	0	0	0	9 700
13	Marielundvej 29	Marielundvej 29	Herlev	Industri/Lager			4 442	0	0	0	0	4 442
14	Smedeholm 10	Smedeholm 10	Herlev	Kontor/Butik			3 206	0	0	0	0	3 206
15	Vasekær 9	Vasekaer 9	Herlev	Projekt & Mark			0	0	0	0	0	0
<b>Köpenhamn Totalt</b>					<b>0</b>		<b>115 806</b>	<b>0</b>	<b>15 740</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>131 546</b>
<b>Wihlborgs Totalt</b>					<b>9 586</b>		<b>690 732</b>	<b>107 589</b>	<b>571 042</b>	<b>102 660</b>	<b>51 102</b>	<b>1 523 125</b>



# Det kan inte mätas i pengar sägs det

Det sammanlagda värdet av vår fastighetsportfölj är nu 22,6 miljarder kronor.

Det man inte ser i siffrorna är att det arbetar tusentals människor i våra fastigheter. Vad betyder det om de trivs på sin arbetsplats och känner stor arbetsglädje?

Vad betyder det för företaget där de arbetar, vad betyder det för utvecklingen av regionen – i pengar?

Att arbeta med våra hyresgästers bästa för ögonen är det som driver oss. Kan det inte mätas i pengar – jo, det tror vi – det beror på var man tittar.

Om det inte syns i värdet på fastigheterna så syns det i andra siffror som visar hur det går för Wihlborgs.

### Marknadsvärdering

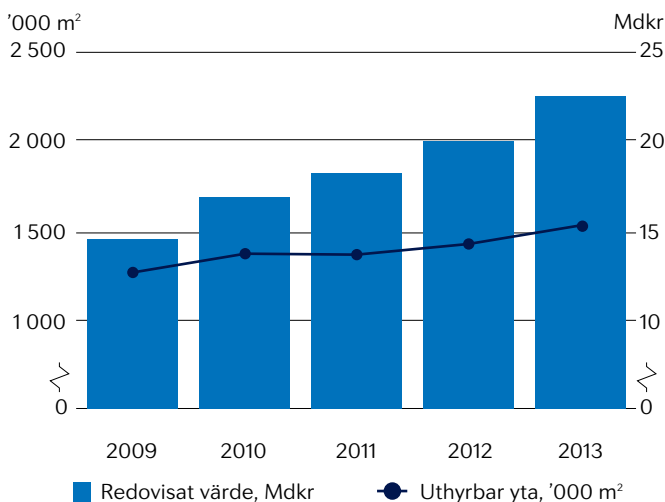
Wihlborgs koncernredovisning upprättas i enlighet med International Financial Reporting Standards (IFRS) och vi har valt att redovisa våra fastigheter till verkligt värde, det vill säga marknadsvärdet. Vid tillgångsförvärv har rabatt för uppskjuten skatt minskat fastighetsvärdet. Vid värdering till verkligt värde efter förvärvstillfället justeras fastighetsvärdet med erhållen rabatt. Denna uppgår 2013-12-31 till 216 Mkr. Fastigheternas redovisade värde uppgick per den 31 december 2013 till 22 584 Mkr (19 876), värdeökningen var 167 Mkr (140) under året. För samtliga förändringsposter, se tabell nedan.

#### Förändring av fastigheternas redovisade värde 2013

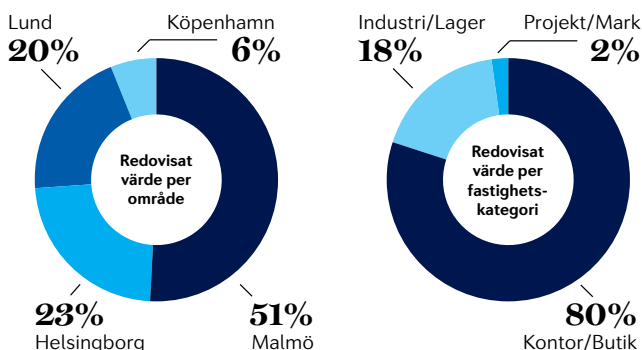
Förändringspost	Koncernen totalt, Mkr
Redovisat värde 1 januari 2013	19 876
Förvärv	2 010
Investeringar	548
Avyttrade fastigheter <sup>1</sup>	-65
Värdeförändring	167
Valutaomräkningar	48
Redovisat värde 31 december 2013	22 584

<sup>1</sup> Inklusive preliminär försäkringsersättning totalskada fastighet

#### Förändring av fastigheternas redovisade värde samt uthyrbara yta 2009–2013



#### Redovisat värde per fastighetskategori samt per område 2013



Exklusive fastighetsadministration uppgår direktavkastningen för förvaltningsfastigheterna, exklusive projekt, till 6,3 procent. Nedbrutet per fastighetskategori blir den 6,0 procent för kontorsfastigheterna och 7,8 för industri- och lagerfastigheterna.

### Extern marknadsvärdering

Wihlborgs har vid värdetidpunkten 2013-12-31 låtit göra en extern värdering av hela fastighetsbeståndet, där de individuella marknadsvärdena bedömts. Det svenska beståndet har värderats av Aspect-auktoriserade värderare på Malmöbyggnads Fastighetsekonomi AB och Savills Sweden AB, medan det danska beståndet är värderat av DTZ Egeskov & Lindquist A/S. Värderingen är utförd i enlighet med International Valuation Standards. Den gängse använda definitionen av marknadsvärde i Sverige är:

**”Sannolikt pris vid försäljning på den allmänna fastighetsmarknaden”**

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

**“Market Value is the estimated amount for which a property should exchange on the date of valuation between a willing buyer and a willing seller in an arm’s length transaction after proper marketing wherein the parties had each acted knowledgeably, prudently and without compulsion.”**

Som underlag för värderingarna har bland annat använts kvalitetssäkrad kontrakts- och fastighetsrelaterad information från Wihlborgs, uppgifter som hämtats ur offentliga källor och relevant marknadsinformation. Samtliga bebyggda fastigheter har besiktigats under 2011–2013.

### Värderingsmetoder

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



Parkeringsgaraget på Erik Menved 37 i centrala Malmö.

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 2,7 procent på de svenska bebyggda fastigheterna. En motsvarande höjning innebär en sänkning av avkastningsvärdet om 3,2 procent. Se tabell nedan för känslighetsanalys.

#### Aggregerad känslighetsanalys, bebyggda svenska fastigheter

Parameter	Antagen ändring, %	Avkastnings- värde ändring, %
Marknadshyresnivå	10	9,7
Marknadshyresnivå	-10	-10,5
Drift- och underhållskostnader	20	-7,4
Drift- och underhållskostnader	-20	6,7
Direktavkastning, restvärde	0,25	-3,2
Direktavkastning, restvärde	-0,25	2,7

Källa: Malmöbyggnads Fastighetsekonomi AB

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

■ Efter hyreskontraktens utgång har hyresnivån marknadsanpassats samtidigt som hänsyn har tagits till en objektspecifik, långsiktig vakansrisk. Den långsiktiga hyresutvecklingen för kontors- och verksamhetslokaler i befintligt skick beräknas till högst inflationen.

■ Drift- och underhållskostnader bedöms öka med 0,5 procentenheter mer än inflationen under kalkylperioden. I värdebedömningen används, med hänsyn till objektets speciella egenskaper, normaliserade drift- och underhållskostnader. Uppskattningen av dessa baseras på analyser av historiska utfall och budgeterade kostnader på såväl objektsnivå som på aggregerad nivå för berörda marknadssegment och objektstyper.

■ Under kalkylperioden bedöms KPI bli 1,25 procent under 2014, 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	5,5-7,6	5,0-6,0
Centrum	6,5-8,0	5,0-7,0
Fosie och Limhamn	7,4-9,0	6,0-8,0
Norra Hamnen och Arlöv	6,9-9,1	6,0-7,75
Centrum	6,0-7,8	5,0-6,5
Berga	7,7-9,1	6,25-7,75
Söder	6,5-8,0	6,5-7,75
Lund	6,0-8,5	5,5-7,5
Köpenhamn	-	6,75-8,5





# Ekonomisk oro kan mötas med lugn

Det är tuffare tider, ingenting är lika enkelt längre.

Det kräver försiktighet och det kräver skarpa ögon som snabbt upptäcker förändringar. Kommer hyresnivåerna att sjunka, kommer vakanserna att öka, kommer vi att tappa hyresgäster, kommer drift- och underhållskostnaderna att öka – och hur kommer räntemarknaden att förändras? Det är mycket som kan skapa oro och nervositet.

Men med flexibla strategier kan risker bli till nya möjligheter. Det gäller bara att behålla lugnet.

# Risker i kassaflödet

De faktorer som är avgörande för kassaflödet för den löpande verksamheten är variationer i hyresintäkter, fastighetskostnader samt räntenivåer. Utöver kassaflödet påverkas resultat och nyckeltal.

## Hyresintäkter

### 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 till 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. Indexklausulerna i Wihlborgs tecknade kontrakt innebär att hyror förändras med 87 procent av inflationstakten.

#### Utfall

Trots viss ökning av vakanser i Malmö och en minskning av KPI med 0,1 procent har hyresvärdet per 1 januari 2014 på lika bestånd ökat med 2 procent jämfört med samma tidpunkt föregående år. Detta tack vare positiv nettouthyrning samt kontrakt med fast procentuell ökning per år. Den genomsnittliga löptiden för Wihlborgs hyreskontrakt uppgick vid årsskiftet till 4,09 år. I nedanstående tabell visas avtalstidens slut för lokalhyreskontrakten.

#### Lokalhyreskontraktens löptider

	Antal avtal	Mkr	Andel, %
2014	725	316	18
2015	542	401	23
2016	405	287	16
2017	276	265	15
2018	55	110	6
2019	35	91	5
>2019	54	298	17
<b>Summa</b>	<b>2 092</b>	<b>1 768</b>	<b>100</b>

### 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 kunderna och kunskap om marknaden, men kan också vara en risk vid större strukturella förändringar som påverkar en viss stad eller region.

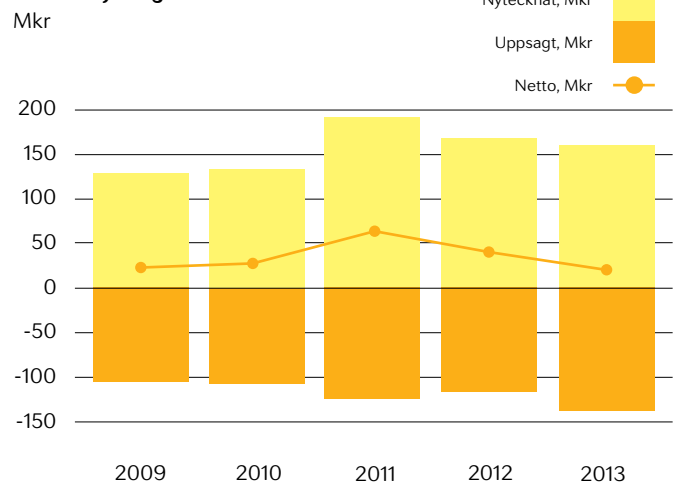
#### Riskhantering

Öresundsregionen bedöms som långsiktigt stark, avseende läge, befolkningstillväxt sysselsättning och allmänna kommunikationer. Genom lokalkännedom, aktivt engagemang samt hög servicegrad hos personalen som sköter fastigheterna och kontakten med hyresgästerna skapas långsiktiga hyresförhållanden och därigenom minskad risk för nya vakanser. En viss nivå av vakanser ger möjligheter i form av nyuthyrningar och flexibilitet gentemot befintliga hyresgäster som vill utöka eller minska sina lokaler.

#### Utfall

Trots en svag tillväxt i de svenska städerna de senaste åren och negativ ekonomisk utveckling i Danmark har Wihlborgs nettouthyrning varit positiv även i år, se diagrammet nedan. Nyproduktionen av kontorslokaler i Malmö har varit större än tillväxten varmed vakanserna ökat något i Malmö. Vid årsskiftet uppgick Wihlborgs uthyrningsgrad till 91 procent jämfört med 92 procent föregående år. Vakansen i kronor under 2013 uppgick till 178 Mkr (149).

#### Nettouthyrning



## 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 som kassaflödet. I de flesta fall krävs dessutom mer eller mindre anpassningar av lokalerna innan en ny hyresgäst flyttar in.

### Riskhantering

Genom en bred kontraktstock med avtalspartners från olika branscher och företag, stora som små, minskar risken för stora förändringar i vakanser och kundförluster på grund av beroende. 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 knappt 2 100 lokalhyresavtal fördelat på kontor, butik, industri/lager, utbildning/vård samt hotell. De tio största enskilda kontrakten står för 21 procent av hyresvärdet per 31 december 2013. 19 procent av intäkterna vid samma tillfälle kommer från kommuner, landsting och myndigheter. Kundförlusterna för 2013 uppgick till 7 Mkr, motsvarande 0,4 procent av totala intäkterna.

## Fastighetskostnader

### Beskrivning av risk

Större kostnadsposter inom driften utgörs av taxebundna kostnader för värme, el, vatten och sophantering. Därutöver tillkommer kostnader för fastighetsskatt, fastighetsskötsel 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.

### 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

Ökningen i fastighetskostnader är främst kopplat till ökat fastighetsbestånd men också en ovanligt kall inledning av 2013. För en bild av de energibesparingar som skett under året till följd av arbetet med våra miljömål hänvisas till beskrivning och utfall på sid 26–27.

## Räntekostnader

### RÄNTEBINDNINGSTID

#### Beskrivning av risk

Räntekostnaderna är Wihlborgs enskilt största kostnadspost. Förändringar i räntenivåer 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 räntebetalningarna 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

Räntederivatportföljen har varit oförändrad under året medan skulden stigit, vilket lett till en genomsnittlig räntebindningstid på 5 år vid årsskiftet. Den genomsnittliga räntan, inklusive kostnad för kreditavtal, uppgick till 3,50 procent.

## Känslighetsanalys

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	+/- 20
Hyresintäkter	+/- 1%	+/- 17
Fastighetskostnader	+/- 1%	+/- 5
Marknadsränta	+/- 1%-enhet	+/- 37

# Risker i fastighetsvärderingen

Fastighetsbeståndet värderas varje kvartal till verkligt värde, vilket ger en direkt påverkan på såväl resultat som nyckeltal.

## Värdeförändringar fastigheter

### Beskrivning av risk

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

Wihlborgs fastighetsbestånd värderas i sin helhet av externa fastighetsvärderare vid årsskiftet, löpande under året sker värderingen internt. För information kring uppskattningar och bedömningar vid fastighetsvärderingen se sid 77-79. 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 2013 uppgick till 167 Mkr varav 112 Mkr är hänförlig till projektutvecklingen. Värdeuppgången i förvaltningsfastigheterna uppgår till 55 Mkr och är framförallt hänförlig till förvärven under året. Tabellen nedan visar påverkan på Wihlborgs resultat och ställning om fastighetsvärdet skulle förändrats +/- 5–10 procent.

### Känslighetsanalys värdeförändring fastigheter

	-10 %	-5 %	0	5 %	10 %
Resultat före skatt, Mkr	-893	236	1 365	2 494	3 623
Soliditet, %	24,6	27,4	29,9	32,1	34,2
Belåningsgrad fastigheter, %	67,6	64,0	60,8	57,9	55,3

# Risker i investeringar

Wihlborgs har som mål att fortsätta växa, vilket kräver investeringar i såväl nya som befintliga fastigheter.

### Beskrivning av risk

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.

### 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. 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, dessutom görs regelbunden uppföljning internt mot budget för att upptäcka och hantera eventuella avvikelser i tid. I rådande konjunkturläge påbörjas inte några nybyggnationer utan att hyreskontrakt finns för merparten av de nya ytorna.

### Utfall

Utöver förvärven av 14 fastigheter, varav det största var förvärvet av fastigheterna på Ideon i Lund, har under 2013 tre projekt överstigande 50 Mkr avslutats. De två största avsåg dels ombyggnaden åt Psykiatri Skåne i Lund som är Wihlborgs största projekt någonsin, dels Fören i Malmö. Båda färdigställdes enligt plan och budget. Ytterligare två större projekt var pågående vid årsskiftet och kommer att avslutas under 2014. För mer information se avsnittet Projekt och utveckling, sid 49–53.

# Risker i finansiering Övriga risker

Wihlborgs är beroende av externa lån för att kunna fullfölja sina åtaganden och genomföra affärer.

## Tillgång till kapital

### Beskrivning av risk

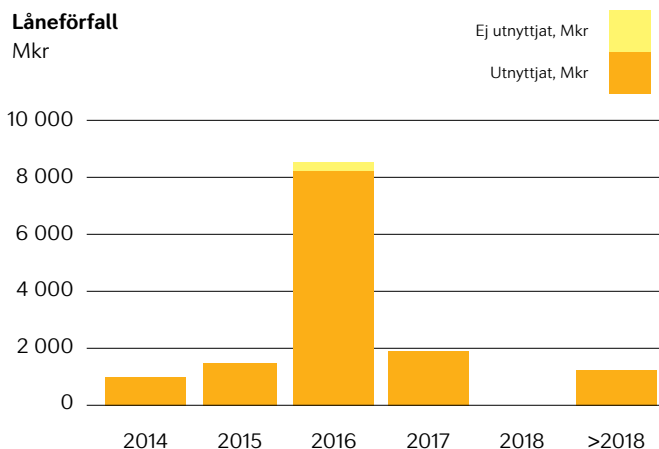
Oron på kreditmarknaderna under de senaste åren visar hur förutsättningarna för, och tillgången till, krediter snabbt kan förändras. Om Wihlborgs inte kan förlänga eller ta upp nya lån eller om villkoren är väldigt oförmånliga begränsas möjligheterna att kunna fullfölja åtaganden och genomföra affärer.

### 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 övriga finansiella mål och finansiell riskhantering hänvisas till not 2.

### Utfall

Vid årets slut uppgick belåningsgraden till 60,8 procent, vilket tillfälligt överstiger målet på grund av stora investeringar under 2013. Vid årsskiftet fanns sex huvudsakliga kreditgivare, varav ingen översteg 30 procent av den totala lånestocken. Utöver banker har Wihlborgs lånat ytterligare 115 mkr från det delägda bolaget Svensk FastighetsFinansiering. För att ytterligare minska beroendet gentemot bankerna har Wihlborgs emitterat två seniort säkerställda obligationslån om 1 miljard kronor med en löptid om 18 månader. Lånens förfallotider samt outnyttjat låneutrymme framgår av tabellen nedan.



## Operationell risk

### Beskrivning av risk

Risken att drabbas av förluster på grund av bristfälliga rutiner i det dagliga arbetet.

### 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.

### Utfall

Under året har fortsatt utveckling skett i inköpsrutinen genom en direkt koppling till leverantörsavtal vid attest av leverantörsfakturer. Arbetet med att utveckla systemet för rapportering och uppföljning av projekt fortskrider enligt plan.

## Miljö

### Beskrivning av risk

Såväl befintliga fastigheter som uppförandet av nya fastigheter påverkar miljön på olika sätt. 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 17-27. I samband med förvärv görs analys och bedömning av miljörisiker.

### Utfall

På sidan 27 finns beskrivning av utfallet avseende miljömålen 2013. Under året har Wihlborgs första solcellsanläggning uppförts på Berga Centrum i Helsingborg med en uppskattad elproduktion om 53 500 kWh/år. Wihlborgs har ett väsentligt miljökrav riktat mot sig avseende sanering av förorenad mark samt rivning i fastigheten Gjuteriet 18 i Limhamn. Behovet av sanering var känt vid förvärvet av fastigheten och kostnaden för detta ingår i projektbudgeten för utvecklingen av fastigheten.



# Skatter

I den verksamhet Wihlborgs bedriver finns ett flertal områden som beskattas. Förutom inkomstskatt som belastar de i koncernen ingående bolagen finns bland annat fastighetsskatter, mervärdesskatt, stämpelskatter och energiskatter. På denna sida redogörs för hur dessa skatter påverkar Wihlborgs. Politiska beslut såsom förändringar i företagsbeskattning, skattelagstiftning eller dess tolkningar kan leda till att Wihlborgs skattesituation förändras såväl positivt som negativt.

## Inkomstskatt

Den nominella bolagskatten uppgår i Sverige till 22 procent (26,3) och i Danmark till 25 procent (25). Bolagskatten i Danmark sänks 2014 till 24,5 procent vilket endast marginellt påverkar Wihlborgs skattesituation.

### Företagsskattekommittén

Under året kommer Företagsskattekommittén med sitt slutbetänkande. I Kommitténs direktiv ingår bland annat att se över skillnaden i beskattning av avkastningen på eget respektive lånat kapital samt översyn av reglerna gällande koncernbidrag och underprisöverlåtelser. Kommittén väntas föreslå skärpta regler gällande ränteavdragsbegränsningar, eventuellt kombinerat med en sänkning av skattesatsen för bolagskatt.

En sådan förändring kan, beroende på hur den utformas, påverka fastighetsbolagens och då också Wihlborgs skattesituation negativt.

### Aktuell skatt

Wihlborgs aktuella skatt uppgick 2013 till 4 Mkr (5). 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 13 på sid 111-112 framgår hur det skattepliktiga resultatet framräknats.

### Uppskjuten skatt

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

### Skattemässiga avskrivningar

Investeringar i fastigheter fördelas 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.

### Skattemässiga direktavdrag för mindre ombyggnationer

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

### Försäljning fastigheter via bolag

Vid försäljning av fastigheter via bolag är vinsten skattefri och eventuell förlust ej avdragsgill. Detta gäller dotterbolag och fastigheter som utgör kapitaltillgångar.

### Underskottsavdrag

De underskottsavdrag som har beaktats vid beräkning av uppskjuten skatt uppgår till 1 469 Mkr (1 400).

## 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 år 2013 till 82 Mkr (69).

## 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 2013 till 6 Mkr (5), denna skatt redovisas som en driftskostnad i årsbokslutet. Ej avdragsgill ingående moms på investeringar uppgår för år 2013 till 2 Mkr (10) 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 2013 erlades 1 Mkr (5) 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 2013 uppgick denna skatt till 32 Mkr (21).

## Energiskatter

Wihlborgs köpte år 2013 energi för 134 Mkr (127) att användas i fastigheterna främst för uppvärmning, kyla, ventilation och belysning. Av detta belopp avser 19 Mkr (17) 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 2013 sammanlagt 146 Mkr (132) i olika slag av skatter, vilka beskrivits ovan och specificeras nedan:

Specifikation betalda skatter (Mkr)	2013	2012
Inkomstskatt	4	5
Fastighetsskatt	82	69
Mervärdesskatt	8	15
Stämpelskatt	33	26
Energiskatt	19	17
<b>Summa betalda skatter</b>	<b>146</b>	<b>132</b>

Wihlborgs har, utöver betalda skatter, skulder avseende skatter vars betalning skjutits upp. Uppskjuten inkomstskatt uppgår till 1 598 Mkr (1 314) och stämpelskatt till 30 Mkr (30). Med en bibehållen expansionstakt bedöms de uppskjutna inkomstskatterna inte förfalla till betalning inom en överskådlig framtid.



Skrovet 5 på Dockan erbjuder totalt 8 700 m<sup>2</sup> kontor och butikslokaler.





Gångtappen 1 på Dockan i Malmö.

# Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Wihlborgs Fastigheter AB (publ), org nr 556367-0230, får härmed avge redovisning för koncernen och moderbolaget 2013.

## Verksamheten

Wihlborgs är ett fastighetsbolag med verksamheten koncentrerad till Öresundsregionen. Fastighetsbeståndet består av 264 (253) kommersiella fastigheter i främst Malmö, Helsingborg, Lund och Köpenhamn med ett redovisat värde på balansdagen om 22 584 Mkr (19 876). Det totala hyresvärdet per 1 januari 2014 uppgick till 2 012 Mkr (1 690) och de kontrakterade hyresintäkterna på årsbasis per samma datum var 1 826 Mkr (1 547), vilket ger en ekonomisk uthyrningsgrad, exklusive projekt och mark, om 91 procent (92).

## Organisation

Wihlborgs operativa organisation består av Förvaltning och Projektutveckling. Förvaltningen har anpassats efter de lokala marknadsmässiga förutsättningarna och är organiserad i fyra regioner, som i sin tur är indelade i nio 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, Inköp, IT, Kommunikation, Miljö, Transaktioner och Customer Relations. Dessa funktioner driver koncerngemensamma utvecklingsalternativ och stöttar förvaltningen med funktionell expertis. Huvudkontoret finns i egna lokaler på Dockanområdet i Malmö. Därutöver finns lokalkontor i Helsingborg, Lund samt Köpenhamn. Antalet heltidsanställda vid årsskiftet har ökat till 111 jämfört med 87 föregående år, vilket främst beror på att verksamheten knuten till Ideon efter förvärvet i juli nu konsoliderats. Dessutom har vissa organisatoriska förändringar i Danmark ökat antalet anställda. Medelåldern har minskat från 47 till 45 år.

## Resultat

Under 2013 ökade koncernens hyresintäkter med 13 procent till 1 707 Mkr (1 505). Ökningen är en följd av en fortsatt positiv nettouthyrning, fastighetsförvärv samt färdigställda projekt. Nettouthyrningen uppgick till 21 Mkr (34). I hyresintäkterna ingår 3 Mkr (5) avseende slutavräkning mot hyresgästerna för tilläggsdebiteringar 2012, samt 3 Mkr (8) i förtida lösen av hyreskontrakt. Totala fastighetskostnaderna uppgick till 469 Mkr jämfört med 406 Mkr föregående år. Ökningen förklaras främst av ett ökat fastighetsbestånd, men i viss mån även av högre kostnader orsakade av vintern i början av 2013. Driftsöverskottet ökade med 139 Mkr till 1 238 Mkr, vilket ger en oförändrad överskottsgrad om 73 procent jämfört med förra årsskiftet.

Ränteintäkterna ökade med 1 Mkr till 14 Mkr. Till följd av en högre låneskuld har räntekostnaderna ökat från 392 Mkr till 469 Mkr jämfört med föregående år. Den genomsnittliga räntan var något lägre än föregående år och uppgick vid årsskiftet till 3,50 procent (3,57) inklusive kostnad för kreditavtal.

Värdeökningen i fastighetsbeståndet uppgick till 167 Mkr (140), varav 112 Mkr (224) som ett resultat av projektutvecklingen, medan förvaltningsportföljen ökat med 55 Mkr (-84). Genom höjda marknadsräntor har en positiv värdeförändring av räntederivatportföljen om 449 Mkr (-138) uppkommit under året.

## Kassaflöde och finansiell ställning

Kassaflödet från den löpande verksamheten gav ett överskott om 770 Mkr jämfört med 747 Mkr föregående år, främst tack vare ett ökat driftsöverskott. Kassautflödet från investeringsverksamheten uppgick till 2 476 Mkr under året vilket är en ökning med 586 Mkr jämfört med föregående år. Finansieringen av investeringar och förvärv sker till stor del via lån vilket innebär att lånen under året har ökat med 1 902 Mkr (1 327). Aktieägarna har erhållit 307 Mkr (288) i utdelning under 2013. Totalt kassaflöde för koncernen under året uppgick till -91 Mkr (-104).



Koncernens egna kapital ökade med 756 Mkr till 6 894 Mkr, vilket gav en soliditet vid årets slut om 29,9 procent (30,0). De räntebärande skulderna uppgick vid årets slut till 13 740 Mkr (11 786) vilket innebär en belåningsgrad om 60,8 procent. Soliditetsmålet om 30 procent samt en belåningsrad under 60 procent har tillfälligt ej uppnåtts på grund av förvärvet av fastigheterna på Ideon. Koncernens övriga finansiella mål avseende avkastning på eget kapital samt räntetäckningsgrad var uppfyllda vid utgången av 2013.

## Förvärv och försäljningar av fastigheter och dotterbolag

Årets största förvärv skedde i juli då 10 fastigheter på Ideonområdet i Lund förvärvades av Ikano Fastigheter AB. Dessutom förvärvades ytterligare 1 fastighet i centrala Lund samt 3 fastigheter i Malmö. Totalt sett anskaffades 14 (8) fastigheter för 2 010 Mkr (751). 2 (4) fastigheter har avyttrats för 25 Mkr (93). För ytterligare information om årets förändringar i fastighetsbeståndet, se avsnitt Förvärv och försäljningar sid 55–59.

## Investeringar i befintliga fastigheter och pågående projekt

Totalt sett har 548 Mkr (1 076) investerats i fastigheterna under 2013. Under året har tre större projekt färdigställts; Fören (Gängtappen 2) i Malmö, Rubinen 1 i Helsingborg samt Wihlborgs största projekt någonsin, om- och tillbyggnaden åt Psykiatri Skåne på Landsdomaren 6 i Lund, som färdigställdes i juni. Beslutade investeringar i pågående projekt vid årsskiftet uppgick till 367 Mkr (1 295), varav 162 Mkr (892) var investerade. Se sid 49–53 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 118 Mkr (98) avser främst försäljning av tjänster till andra bolag inom koncernen. Resultatet efter skatt i moderbolaget uppgick till 668 Mkr (82). Förbättringen är till största delen hänförlig till positiv värdeförändring på derivaten om 449 Mkr (-118) samt ökat resultat från andelar i koncernföretag om 393 Mkr (281). Årets kassaflöde var negativt med 71 Mkr (-129). Moderbolaget har under året investerat 3 885 Mkr (70) i främst dotterbolagsaktier, inklusive aktieägartillskott.

## Aktien

Wihlborgsaktien är noterad på Nasdaq OMX Stockholms lista för Mid Cap. 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. Under året omsattes 22,6 miljoner aktier (32,4). Börsvärdet 31 december 2013 var 8,9 miljarder kronor jämfört med 7,8 miljarder kronor föregående år. 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 2013 är Brinova Fastigheter AB som äger 10,1 procent av såväl kapital som röster, vilket är oförändrat jämfört med föregående år. Andelen aktieägare registrerade i utlandet uppgår till 38,6 procent (42,2). De tio största svenska ägarna i Wihlborgs vid årets slut ägde 29,6 procent (28,7) av utestående aktier. Antalet aktieägare vid årsskiftet uppgick till 24 617 stycken (24 615).

## Vinstandelsstiftelse

Anställdas aktieinnehav via Wihlborgs Vinstandelsstiftelse uppgår till 282 837 aktier per den 31 december 2013.

## Bolagsstyrningsrapport

En särskild bolagsstyrningsrapport finns på sid 126–133.

## Styrelse

Wihlborgs styrelse ska enligt bolagsordningen bestå av minst fyra och högst åtta ledamöter. Under 2013 har styrelsen bestått av åtta ordinarie ledamöter. Ingen styrelseledamot har rätt till ersättning vid upphörande av uppdraget.

## Ersättning till ledande befattningshavare

Till styrelsens ordförande och ledamöter utgår arvode enligt årsstämmans beslut. Till ledningen har årsstämman 2013 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 2013 se not 7. 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 pensions-



grundande 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 sidan 132.

## 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 analysera vilka risker koncernen står inför och hur Wihlborgs ska möta dessa på kort och lång sikt kan de i många fall även ses som möjligheter.

### *Hysesintäkter*

Efterfrågan på lokaler påverkas av allmänna konjunkturförändringar samt den lokala tillväxten på olika delmarknader. Wihlborgs verksamhet är koncentrerad till fastigheter i Öresundsregionen som bedöms som långsiktigt attraktiv med avseende på läge, befolkningstillväxt, sysselsättning och allmänna kommunikationer. Kontraktstiden på Wihlborgs lokalhyresavtal ligger i genomsnitt på 4,09 år, vilket innebär att förändringar i marknadshyror inte ger någon omedelbar effekt på hyresintäkterna. I hyresavtal med längre löptid än tre år finns i de flesta fall indexklausuler som innebär årliga hyresjusteringar, varav merparten är baserade på förändringar i konsumentprisindex medan en mindre del på en fast procentuell höjning. Genom en bred kontraktstock minskar risken för stora förändringar i vakanser. Wihlborgs har 2 092 lokalhyresavtal fördelat på kontor, butik, industri/lager, utbildning/vård samt hotell. Det enskilt största hyresavtalet motsvarar knappt 3,6 procent av de totala hyresintäkterna och de tio största hyresgästerna står för 21 procent av kontrakterade hyresintäkter per 31 december 2013. Uthyrningsgraden i Wihlborgs bestånd är till stor del beroende av bolagets egna insatser men påverkas även av konjunkturcykler och strukturella förändringar. I slutet av 2013 uppgick Wihlborgs uthyrningsgrad, exklusive projekt, till 91 procent (92). Utöver risken för vakanser finns risk för kundförluster om hyresgästerna inte betalar. Vid all nyuthyrning görs en kreditbedömning av hyresgäster och vid behov kompletteras hyresavtalet med borgen, hyresdeposition eller bankgaranti. Samtliga hyror betalas kvartals- eller månadsvis i förskott.

### *Fastighetskostnader*

Större kostnadsposter inom driften utgörs av taxebundna kostnader för värme, el, vatten och sophantering. Många av hyresavtalen innebär att merparten av de taxebundna kostnaderna vidaredebiteras till hyresgästen. Wihlborgs exponering mot förändring av dessa kostnader är därmed relativt begränsad. Fastighetsskatten baseras på fastigheternas taxeringsvärde och påverkas av politiska beslut om skattesats och myndigheternas fastställande av taxeringsvärde. Även fastighetsskatten vidaredebiteras som regel till hyresgästerna.

### *Räntekostnader och finansiering*

Wihlborgs är beroende av lån från kreditgivare för att kunna finansiera och fullgöra sina åtaganden och kunna genomföra affärer. För att minska beroendet gentemot bankerna lanserade Wihlborgs under 2013 ett seniort säkerställt obligationslån med löptid om 18 månader och en kupong på tre månader STIBOR +120 punkter. Totalt har 1 000 Mkr emitterats. Dessutom har ytterligare 115 Mkr lånats upp via det delägda finansbolaget Svensk FastighetsFinansiering AB. Per den 31 december 2013 uppgick belåningsgraden till 60,8 procent (59,3). Upplåningen leder i sin tur till räntekostnader som är den enskilt största kostnadsposten för Wihlborgs. Genom en kombination av rörliga räntor och utnyttjande av räntederivat kan Wihlborgs anpassa räntebindningstiden och räntenivån så att målen för finansieringsverksamheten nås med begränsad ränterisk och utan att lånen behöver omförhandlas. I låneavtalen med bankerna ingår att marginalen normalt omförhandlas årligen. Lånens genomsnittliga räntebindningstid inklusive effekter av räntederivat uppgick den 31 december 2013 till 5 år (7).

### *Finansiella instrument och finansiell riskhantering*

För att hantera de finansiella riskerna har Wihlborgs tagit fram en finanspolicy som anger målen för finansverksamheten. Denna fastställs årligen av styrelsen. För ytterligare information kring finansiella instrument och finansiell riskhantering hänvisas till not 2 på sidan 106-107.

### *Värdeförändringar på fastigheter*

Värdeförändringarna på fastigheterna beror dels på Wihlborgs egen förmåga att genom förändring och förädling av fastigheter, avtals- och kundstruktur höja fastigheternas marknadsvärde, dels på yttre faktorer som påverkar efterfrågan och utbudet på Wihlborgs fastighetsmarknader. Generellt är fastighetsvärden mindre volatila för koncentrerade bestånd av fastigheter i goda lägen. Wihlborgs bestånd är väl koncentrerade till Malmö, Helsingborg, Lund och Köpenhamn. Fastighetsvärderingar är beräkningar gjorda enligt vedertagna principer utifrån vissa antaganden och som påverkar koncernens resultat väsentligt. För mer information om fastighetsvärdering se avsnitt Värderingsprinciper sid 77-79 samt not 15.

### *Skatter*

Wihlborgs aktuella skattekostnad är lägre än den nominella skatten på resultatet före skatt, vilket beror på högre skattemässiga avskrivningar på fastigheterna än i redovisningen, skattemässiga direktavdrag avseende vissa ombyggnationer, orealiserade värdeförändringar som ej ingår i det skattemässiga resultatet samt att fastighetsförsäljningar skett i bolagsform och därmed skattefritt. Politiska beslut såsom förändringar i företagsbeskattning, skattelagstiftning eller dess tolkningar kan leda till att Wihlborgs skattesituation förändras såväl positivt som negativt.

### Operationell risk

God intern kontroll i väsentliga processer, ändamålsenliga administrativa system, kompetensutveckling samt pålitliga värderingsmodeller och principer är metoder för att minska de operationella riskerna. Wihlborgs arbetar kontinuerligt med att övervaka, utvärdera och förbättra företagets interna kontroll.

### Miljö

Wihlborgs arbetar aktivt för att minska negativ miljöpåverkan och har uppsatta miljömål. I samband med förvärv görs analys och bedömning av miljörisiker. I en av Wihlborgs fastigheter, Gjuteriet 18 i Limhamn, finns miljökrav avseende förorenad mark och rivning. Behovet av sanering var känt vid förvärvet av fastigheten och kostnaden för detta ingår i projektbudgeten för utvecklingen av fastigheten. Några väsentliga miljökrav är inte kända eller riktade mot Wihlborgs.

## Händelser efter räkenskapsårets utgång

Wihlborgs har den 31 januari 2014 frånträtt tomträtten Terminalen 2 i centrala Helsingborg för 318 Mkr. Styrelsen har i februari fattat beslut om avsättning till vinstandelsstiftelsen med ett prisbasbelopp per andel avseende 2013. Beloppet har kostnadsförts under 2013. I februari har Wihlborgs Fastigheter AB emitterat ett seniort garanterat obligationslån om 300 Mkr på den svenska obligationsmarknaden med en löptid om fem år. Obligationslånet löper med rörlig ränta om tre månader STIBOR +55 bp och har slutligt förfall den 18 februari 2019. Obligationslånet är garanterat genom en proprieborgen från Region Skåne som i sin tur har säkerhet i fastigheten Landsdomaren 6 i Lund, vilken de hyr av Wihlborgs på ett 20-årigt hyresavtal. Som ersättning för garantin erhåller Region Skåne en löpande borgensavgift från Wihlborgs under obligationens löptid. Wihlborgs kommer att ansöka om notering av obligationerna på Nasdaq OMX Stockholm. Den 1 mars tillträdde Wihlborgs fyra kontorsfastigheter i Ballerup omfattande 39 000 m<sup>2</sup> av Magistrenes Pensionskasse för 250 MDKK. Vakansen i beståndet är 50 procent och den initiala avkastningen 5 procent. Därefter har ett 12-årigt hyresavtal om 14 000 m<sup>2</sup> tecknats med Schneider Electric Danmark i en av fastigheterna.

## Utsikter inför 2014

Wihlborgs affärsmodell bygger på tillväxt genom projektutveckling och fastighetsförvaltning. Vi räknar med ett ökat driftsöverskott för 2014 och en ökning av projektportföljen. Men när det gäller nyproduktion är vår strategi att inte bygga på spekulation. Vår balansräkning är stark och vår förhoppning är att förvärva fler fastigheter inom våra delområden. Vår nettouthyrning har varit positiv 24 kvartal i rad och vi kommer även under 2014 att fokusera på nettouthyrningen.

## Förslag till vinstdisposition

Till årsstämmans förfogande finns i moderbolaget följande vinstmedel:

Balanserat resultat	1 234 754 141
Årets resultat	668 272 668
<b>Summa, kr</b>	<b>1 903 026 809</b>

Styrelsen föreslår att vinsten disponeras enligt följande:

Till aktieägarna utdelas 4,25 kr per aktie	326 641 094
I ny räkning balanseras	1 576 385 715
<b>Summa, kr</b>	<b>1 903 026 809</b>

Wihlborgs har registrerat 76 856 728 aktier. Om antalet utestående aktier ändras innan avstämningsdagen kommer utdelningsbeloppet om 326 641 094 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.

Styrelsens bedömning är att den föreslagna utdelningen ej kommer att påverka koncernens framtida affärsmöjligheter eller förmåga att fullgöra sina förpliktelser. Utdelningen är inte i strid med koncernens finansiella mål.

# Finansiella rapporter

## RESULTAT OCH TOTALRESULTAT FÖR KONCERNEN

Belopp i Mkr	Not	2013	2012
	1-3		
Hysesintäkter	4	1 707	1 505
Fastighetskostnader	5-7	-469	-406
<b>Driftsöverskott</b>		<b>1 238</b>	<b>1 099</b>
Övriga intäkter	8	14	7
Central administration och marknadsföring	6-10	-51	-42
Ränteutäkter		14	13
Räntekostnader		-469	-392
Andel i joint ventures resultat		3	0
<b>Förvaltningsresultat</b>		<b>749</b>	<b>685</b>
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	11	167	140
Värdeförändring derivat	12	449	-136
<b>Resultat före skatt</b>		<b>1 365</b>	<b>689</b>
Aktuell skatt	13	-4	-5
Uppskjuten skatt	13	-298	139
<b>Årets resultat</b>		<b>1 063</b>	<b>823</b>
<b>Övrigt totalresultat</b>	14		
Poster som kan komma att återföras till årets resultat			
Årets omräkningsdifferenser vid omräkning av utländska verksamheter		12	-11
Årets säkring valutarisk i utlandsverksamheten		-15	19
Skatt hänförligt till säkring valutarisk i utlandsverksamheten		3	-5
<b>Årets övrigt totalresultat</b>		<b>0</b>	<b>3</b>
<b>Årets totalresultat</b>		<b>1 063</b>	<b>826</b>
Årets resultat hänförbart till:			
Moderbolagets aktieägare		1 063	823
Innehav utan bestämmande inflytande		-	-
Årets totalresultat hänförbart till:			
Moderbolagets aktieägare		1 063	826
Innehav utan bestämmande inflytande		-	-
DATA PER AKTIE (UTSPÄDNINGSEFFEKT FINNS EJ, DÅ INGA POTENTIELLA AKTIER FÖREKOMMER)			
Vinst per aktie, kr		13,83	10,71
Utdelning per aktie (2013, föreslagen utdelning)		4,25	4,00
Antal aktier vid periodens utgång, miljoner		76,9	76,9
Genomsnittligt antal aktier, miljoner		76,9	76,9

<b>FINANSIELL STÄLLNING FÖR KONCERNEN</b>			
Belopp i Mkr	Not	2013	2012
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
Förvaltningsfastigheter	15	22 584	19 876
Inventarier	16	7	5
Andelar i joint ventures	17	124	129
Fordringar hos joint ventures	18	212	234
Andra långfristiga fordringar	19	16	14
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>22 943</b>	<b>20 258</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
Kundfordringar	20	40	20
Derivatinstrument	27	-	22
Övriga fordringar		22	20
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	21	64	27
Likvida medel	22	11	102
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>137</b>	<b>191</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>23 080</b>	<b>20 449</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
	23		
Aktiekapital		192	192
Övrigt tillskjutet kapital		2 178	2 178
Reserver	14	45	45
Balanserat resultat inklusive årets resultat		4 479	3 723
<b>Eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare</b>		<b>6 894</b>	<b>6 138</b>
<b>Innehav utan bestämmande inflytande</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>6 894</b>	<b>6 138</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Uppskjuten skatteskuld	24	1 598	1 314
Andra avsättningar	25	36	50
Långfristiga räntebärande skulder	26	13 078	11 786
Derivatinstrument	27	110	560
Övriga långfristiga skulder		16	16
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>14 838</b>	<b>13 726</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Kortfristiga räntebärande skulder	26	662	-
Leverantörsskulder		80	121
Aktuella skatteskulder		18	5
Övriga skulder		168	70
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	28	420	389
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 348</b>	<b>585</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>23 080</b>	<b>20 449</b>

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



## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL FÖR KONCERNEN

Belopp i Mkr	Not	Aktie- kapital	Övrigt tillskjutet kapital	Reserver	Balanserat resultat	Totalt eget kapital	Innehav utan bestämmande inflytande	Summa eget kapital
	14, 23	┌───┐	hänförligt till moderbolagets aktieägare			└───┘		
<b>Eget kapital 1 januari 2012</b>		<b>192</b>	<b>2 178</b>	<b>42</b>	<b>3 188</b>	<b>5 600</b>	<b>0</b>	<b>5 600</b>
<b>Årets totalresultat</b>								
Årets resultat		-	-	-	823	823	-	823
Övrigt totalresultat		-	-	3	-	3	-	3
<b>Årets totalresultat</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>3</b>	<b>823</b>	<b>826</b>	<b>0</b>	<b>826</b>
<b>Transaktioner med koncernens ägare</b>								
Lämnad utdelning		-	-	-	-288	-288	-	-288
<b>Summa transaktioner med koncernens ägare</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-288</b>	<b>-288</b>	<b>0</b>	<b>-288</b>
<b>Eget kapital 31 december 2012</b>		<b>192</b>	<b>2 178</b>	<b>45</b>	<b>3 723</b>	<b>6 138</b>	<b>0</b>	<b>6 138</b>
<b>Årets totalresultat</b>								
Årets resultat		-	-	-	1 063	1 063	-	1 063
Övrigt totalresultat		-	-	0	-	0	-	0
<b>Årets totalresultat</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1 063</b>	<b>1 063</b>	<b>0</b>	<b>1 063</b>
<b>Transaktioner med koncernens ägare</b>								
Lämnad utdelning		-	-	-	-307	-307	-	-307
<b>Summa transaktioner med koncernens ägare</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-307</b>	<b>-307</b>	<b>0</b>	<b>-307</b>
<b>Eget kapital 31 december 2013</b>		<b>192</b>	<b>2 178</b>	<b>45</b>	<b>4 479</b>	<b>6 894</b>	<b>0</b>	<b>6 894</b>

**KASSAFLÖDESANALYS FÖR KONCERNEN**

Belopp i Mkr	Not	2013	2012
<b>LÖPANDE VERKSAMHETEN</b>			
Driftsöverskott		1 238	1 099
Övriga intäkter		14	7
Central administration		-51	-42
Avskrivningar		1	-
Erhållen ränta		19	10
Erlagd ränta		-466	-364
Betald inkomstskatt		-6	-4
<b>Kassaflöden före förändring av rörelsekapital</b>		<b>749</b>	<b>706</b>
<b>FÖRÄNDRING AV RÖRELSEKAPITAL</b>			
Förändring av rörelsefordringar		-64	33
Förändring av rörelseskulder		85	8
<b>Summa förändring av rörelsekapital</b>		<b>21</b>	<b>41</b>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>770</b>	<b>747</b>
<b>INVESTERINGSVERKSAMHETEN</b>			
Investeringar och förvärv av fastigheter		-2 558	-1 827
Fastighetsförsäljningar		65	93
Förvärv av andelar i joint ventures		-	-16
Förändring fordringar på joint ventures		22	-142
Förändring övriga anläggningstillgångar		-5	2
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-2 476</b>	<b>-1 890</b>
<b>FINANSIERINGSVERKSAMHETEN</b>			
Lämnad utdelning		-307	-288
Lösen derivat		22	-
Upptagna lån		5 310	1 797
Amortering låneskuld		-3 408	-470
Förändring övriga långfristiga skulder		-2	-
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>1 615</b>	<b>1 039</b>
Förändring likvida medel		-91	-104
Likvida medel vid periodens början		102	206
<b>Likvida medel vid periodens slut</b>	22	<b>11</b>	<b>102</b>

### RESULTATRÄKNING FÖR MODERBOLAGET

Belopp i Mkr	Not	2013	2012
Nettoomsättning	30	118	98
Rörelsekostnader	7, 10, 30	-117	-108
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1</b>	<b>-10</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Resultat från andelar i koncernföretag	31	393	281
Resultat från andelar i joint-ventures		-	-1
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar	32	434	387
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2	4
Räntekostnader och liknande resultatposter	33	-528	-467
Värdeförändring derivat	12	449	-118
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>751</b>	<b>76</b>
Skatt på årets resultat	13	-83	6
<b>Årets resultat</b>		<b>668</b>	<b>82</b>
Övrigt totalresultat		-	-
<b>Årets totalresultat</b>		<b>668</b>	<b>82</b>

<b>BALANSRÄKNING FÖR MODERBOLAGET</b>			
Belopp i Mkr	Not	2013	2012
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Inventarier	16	4	2
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	34	7 626	3 782
Fordringar hos koncernföretag		8 998	10 146
Andelar i joint ventures	17	54	53
Fordringar hos joint ventures	18	212	234
Andra långfristiga fordringar	19	8	11
Uppskjuten skattefordran	35	41	124
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		16 939	14 350
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>16 943</b>	<b>14 352</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
Kundfordringar		4	4
Derivatinstrument	27	-	22
Övriga fordringar		2	3
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	21	163	128
Kassa och bank	22	4	75
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>173</b>	<b>232</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>17 116</b>	<b>14 584</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Eget kapital</i>	23		
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		192	192
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 235	1 460
Årets totalresultat		668	82
<i>Summa fritt eget kapital</i>		1 903	1 542
<b>Summa eget kapital</b>		<b>2 095</b>	<b>1 734</b>
<b>Avsättningar</b>			
Avsättningar till pensioner	25	6	5
<b>Långfristiga skulder</b>			
Långfristiga räntebärande skulder	26	11 626	9 783
Skulder till koncernföretag		3 133	2 414
Derivatinstrument	27	110	560
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>14 869</b>	<b>12 757</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		4	3
Övriga skulder		60	3
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	28	82	82
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>146</b>	<b>88</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>17 116</b>	<b>14 584</b>
<b>Ställda säkerheter</b>	29	<b>12 358</b>	<b>10 213</b>
<b>Eventualförpliktelser/ansvarförbindelser</b>	29	<b>1 436</b>	<b>1 153</b>

## FÖRÄNDRING I EGET KAPITAL FÖR MODERBOLAGET

Belopp i Mkr	Not	Aktie- kapital	Bundna reserver	Fritt eget kapital	Summa eget kapital
	23				
<b>Eget kapital 1 januari 2012</b>		<b>192</b>	<b>0</b>	<b>1 748</b>	<b>1 940</b>
Årets totalresultat		-	-	82	82
Lämnad utdelning		-	-	-288	-288
<b>Eget kapital 31 december 2012</b>		<b>192</b>	<b>0</b>	<b>1 542</b>	<b>1 734</b>
<b>Eget kapital 1 januari 2013</b>		<b>192</b>	<b>0</b>	<b>1 542</b>	<b>1 734</b>
Årets totalresultat		-	-	668	668
Lämnad utdelning		-	-	-307	-307
<b>Eget kapital 31 december 2013</b>		<b>192</b>	<b>0</b>	<b>1 903</b>	<b>2 095</b>

## KASSAFLÖDESANALYS FÖR MODERBOLAGET

Belopp i Mkr	Not	2013	2012
<b>LÖPANDE VERKSAMHETEN</b>			
Rörelseresultat		1	-10
Erhållen ränta och utdelning		821	831
Erlagd ränta		-529	-462
<b>Kassaflöden före förändring av rörelsekapital</b>		<b>293</b>	<b>359</b>
<b>FÖRÄNDRING AV RÖRELSEKAPITAL</b>			
Förändring av rörelsefordringar		-5	2
Förändring av rörelseskulder		59	2
<b>Summa förändring av rörelsekapital</b>		<b>54</b>	<b>4</b>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>347</b>	<b>363</b>
<b>INVESTERINGSVERKSAMHETEN</b>			
Förvärv av anläggningstillgångar		-2	0
Lämnade aktieägartillskott		-2 987	-7
Förvärv av andelar i koncernföretag		-896	-63
Förändring fordringar på koncernföretag		1 148	-363
Förändring övriga finansiella anläggningstillgångar		24	-142
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>- 2 713</b>	<b>-575</b>
<b>FINANSIERINGSVERKSAMHETEN</b>			
Lämnad utdelning		-307	-288
Avslut derivat		22	0
Upptagna lån		5 084	923
Amortering låneskuld		-3 241	-434
Förändring övriga långfristiga skulder och avsättningar		720	-206
Erhållna koncernbidrag		17	88
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>2 295</b>	<b>83</b>
Förändring likvida medel		-71	-129
Likvida medel vid periodens början		75	204
<b>Likvida medel vid periodens slut</b>	22	<b>4</b>	<b>75</b>



# Noter

Belopp i Mkr om inget annat anges.

## Not 1 - Väsentliga redovisningsprinciper

### Allmän information

Koncernredovisningen och årsredovisningen för Wihlborgs Fastigheter AB (moderbolaget) för räkenskapsåret 2013 har godkänts av styrelsen och verkställande direktören för publicering den 17 mars 2014 och föreläggs årsstämman den 29 april 2014 för fastställande. Moderbolaget är ett svenskt aktiebolag (publ) med säte i Malmö. Moderbolagets funktionella valuta är svenska kronor som även utgör rapporteringsvalutan för moderbolaget och koncernen.

### Överensstämmelse med normgivning och lag

Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med International Financial Reporting Standards (IFRS) utgivna av International Accounting Standards Board (IASB) samt tolkningar från IFRS Interpretations Committee sådana de antagits av EU. Vidare har koncernredovisningen upprättats i enlighet med Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 1 Kompletterande redovisningsregler för koncerner. Moderbolagets årsredovisning är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen och med tillämpning av Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 2 Redovisning för juridiska personer. Avvikelserna mellan koncernens och moderbolagets redovisningsprinciper framgår i avsnittet "Moderbolagets redovisningsprinciper" nedan.

### Grunder för redovisningen

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

### Användning av bedömningar och uppskattningar

För att kunna upprätta redovisningen enligt god redovisnings-sed måste företagsledningen och styrelsen göra bedömningar och antaganden som påverkar redovisade tillgångs- och skuldposter respektive intäkts- och kostnadsposter samt lämnad information i övrigt.

Dessa bedömningar baseras på erfarenheter och de olika antaganden som ledningen och styrelsen bedömer vara rimliga under rådande omständigheter. Härigenom dragna slutsatser utgör grunden för avgöranden rörande redovisade värden på tillgångar och skulder, i de fall dessa inte utan vidare kan fastställas genom information från andra källor. 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 78–79 i denna årsredovisning, se även not 11 och 15. Skattemässiga yrkanden och underskottsavdrag bedöms och de som är behäftade med betydande osäkerhet beaktas inte vid beräkning av skatt på årets resultat och skattefordringar, det vill säga ingår ej i redovisade totala underskottsavdrag.

### Väsentliga tillämpade redovisningsprinciper

De nedan angivna redovisningsprinciperna har tillämpats konsekvent på samtliga perioder som presenteras i koncernens finansiella rapporter.

### Nya redovisningsregler

Nedan beskrivs vilka ändrade redovisningsprinciper som koncernen tillämpar från och med 1 januari 2013. Övriga nya och ändrade standarder och tolkningar av IFRS med tillämpning från och med 2013 har inte haft någon väsentlig påverkan på koncernens finansiella rapporter.

Till följd av ändringar i IAS 1 Utformning av finansiella rapporter ska poster i övrigt totalresultat grupperas i två kategorier, beroende på om de a) inte kommer omföras till periodens resultatet eller b) kommer att omföras till periodens resultat. Samtliga poster ingående i Wihlborgs övriga totalresultat faller under kategori b). IFRS 13 Värdering till verkligt värde är en ny enhetlig standard för värdering till verkligt värde där så krävs av andra standarder. Med verkligt värde avses det pris som skulle erhållas vid en försäljning av en tillgång eller den ersättning som skulle erläggas för att överföra en skuld i en normal transaktion mellan marknadsaktörer vid värderingstidpunkten. IFRS 13 kräver även flera kvalitativa och kvantitativa upplysningar om verkligt värde. Wihlborgs värderar förvaltningsfastigheter samt derivat till verkligt värde. Varken värdering eller redovisningen påverkas av den nya standarden förutom vissa kompletterande tilläggsupplysningar. IFRS 7 Finansiella instrument har uppdaterats 2013 och det ingår numera ett tydligt krav på att presentera och redogöra för redovisade finansiella instrument som omfattas av ett rättsligt bindande ramavtal om nettning, eller liknande avtal. Wihlborgs har analyserat sina avtal rörande räntederivat och kommit fram till att kvittningsrätt mellan tillgångar och skulder föreligger. IAS 19 Ersättningar till anställda har ändrats. Ändringen innebär att den så kallade "korridormetoden" försvinner. Förändringen får ingen effekt på Wihlborgs redovisning då de förmånsbestämda ITP-planer som finns i koncernen redovisas som avgiftsbestämda då information från Alecta saknas. Rådet för finansiell rapportering har infört ny vägledning för redovisning av koncernbidrag från och med 1 januari 2013 med en huvudregel och en alternativregel, tidigare tillämpning har varit tillåten. Huvudregeln överensstämmer med de riktlinjer som gällde från och med 1 januari 2011 och som beskrivs nedan under Moderbolagets redovisningsprinciper.

*Nya och ändrade standarder från 1 januari 2014 och därefter*  
Nedanstående nya och ändrade standarder har ännu inte tillämpats av koncernen.

EU har beslutat om ett paket om fem standarder att gälla från 1 januari 2014. IFRS 10 Koncernredovisning (ersätter delar av IAS 27) inriktar sig på när och hur ett företag ska upprätta koncernredovisning. IFRS 11 Samarbetsarrangemang, gemensam verksamhet, joint venture (ersätter IAS 31) definierar skillnaden mellan Joint operations och Joint ventures för vilka endast kapitalandelsmetoden får användas. IFRS 12 berör upplysningar om andelar i andra företag. Dessutom tillkommer ändringar i befintliga IAS 27 Koncernredovisning och separata finansiella rapporter samt IAS 28 Innehav i intresseföretag. De nya standarderna bedöms inte påverka koncernens redovisning väsentligt. IAS 32 Finansiella instrument Klassifiering som gäller fr o m 1 januari 2014 innebär förtydliganden avseende reglerna rörande kvittning av finansiella tillgångar och skulder, ändringarna får ingen väsentlig effekt på Wihlborgs redovisning.

EU väntas under första kvartalet 2014 att godkänna IFRIC 21 Levies, som anger att statliga avgifter skall skuldföras i sin helhet när förpliktelsen uppstår. Fastighetsskatt är en statlig avgift och uppstår för den som äger en fastighet den 1 januari respektive år. För Wihlborgs del innebär ändringen, om den godkänns, att hela fastighetsskatteskulden kommer att redovisas i ett tidigare skede än föregående år. IFRS 9 Finansiella instrument kommer att gälla tidigast fr o m 1 januari 2015. Någon analys av effekterna av IFRS 9 har därför ännu inte gjorts.

### 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 driftresultatet samt värdeförändringar fastigheter, övriga resultatposter fördelas ej per marknadsområde. På tillgångssidan sker uppföljning av investeringar i fastigheterna samt deras redovisade 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 förvärvats i december 2004 har i denna koncern dock upptagits till de värden de redovisats till i Fabegekoncernen enligt reglerna om gemensam kontroll.

I koncernens resultaträkning ingår under året förvärvade eller avyttrade bolag endast med värden avseende innehavstiden. Interna försäljningar, mellanhavanden, vinster och förluster inom koncernen elimineras i koncernredovisningen.

### 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 i normalfallet som tillgångsförvärv. Bolagsförvärv där det köpta bolagets förvaltningsorganisation och administration har stor betydelse för förvärvets genomförande och värdering, behandlas istället som rörelseförvärv.

Vid tillgångsförvärv redovisas ingen uppskjuten skatt på fastigheternas övervärde, eventuell rabatt hänförlig till den uppskjutna skatten minskar istället fastighetsvärdet. Vid värdering till verkligt värde efter förvärvstillfället justeras fastighetsvärdet med erhållen rabatt. Vid rörelseförvärv bokas däremot uppskjuten skatt upp med gällande nominell skatt på fastigheternas övervärde och andra temporära skillnader hänförliga till de förvärvade tillgångarna eller skulderna. De bolagsförvärv som skett efter koncernens bildande har behandlats som tillgångsförvärv.

### Omräkning av utlandsverksamheter

Koncernens utlandsverksamheter har som funktionell valuta den valuta i vilken respektive koncernenhet bedriver sin affärsverksamhet. Koncernens finansiella rapporter presenteras i svenska kronor (SEK), vilken är moderbolagets funktionella valuta. Resultat- och balansräkningar för utlandsverksamheter omräknas till SEK, vilket innebär att balansräkningarna omräknas till balansdagens kurser, 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 och ackumuleras som reserv i eget kapital.

### Joint Ventures

Bolag där Wihlborgs har ett långsiktigt ägarengagemang, och tillsammans med en eller flera samarbetspartner har ett bestämmande inflytande, redovisas i koncernens resultat- och balansräkningar enligt kapitalandelsmetoden. I koncernens resultaträkning redovisas årligen Wihlborgs andel av resultatet samt i förekommande fall förändring av över- eller undervärden. I balansräkningen justeras värdet av andelarna med resultatandelen samt med eventuella utdelningar. Justering sker i resultaträkningen för eventuella internvinster. Redovisningen avseende joint ventures baseras på senast tillgängligt bokslut för respektive bolag justerad för eventuella avvikelser i redovisningsprinciper, och med bedömd justering för händelser och transaktioner fram till Wihlborgskoncernens bokslutsdag.

### 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 används såväl terminskontrakt som lån i utländsk valuta. Vid bokslutstillfällena omräknas lån till balansdagskurs och terminskontrakten redovisas till verkligt värde. Den effektiva delen av periodens valutakursförändringar avseende säkringsinstrumenten redovisas i övrigt totalresultat för att möta omräkningsdifferenserna avseende nettotillgångarna i utlandsverksamheterna. De ackumulerade omräkningsdifferenserna från både nettoinvestering och säkringsinstrument löses upp och redovisas i årets resultat när utlandsverksamhet avyttras. I de fall säkringen inte är helt effektiv redovisas den ineffektiva delen i årets resultat.

### 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 fastighets-skatt. 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 intäktsbokförs 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.

### Leasing

Hyreskontrakt hänförliga till förvaltningsfastigheter är att betrakta som operationella leasingavtal. Dessa avtal redovisas i enlighet med principerna för intäktsredovisning ovan. Wihlborgs är leasetagare i tomträttsavtal som, sett ur ett redovisningsperspektiv, är ett operationellt leasingavtal. Tomträttsavgälden redovisas som kostnad för den period de avser. Det finns också ett mindre antal leasingavtal av ringa omfattning, där Wihlborgs är leasetagare. Även dessa leasingavtal, som främst avser personbilar, redovisas som operationella leasingavtal och kostnaden redovisas i årets resultat linjärt över leasingperioden.

### Kostnader

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

### Ersättning till anställda

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

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

### Förvaltningsresultat

I IAS 1 föreskrivs vilken information som ska redovisas i resultaträkningen 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 i resultaträkningen, och värdeförändringar på fastigheter och derivat i ett eget avsnitt mellan förvaltningsresultat och resultat före skatt.

### 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 samt löpande ränta på räntederivat. Här ingår även nedskrivningar samt realiserade förluster på finansiella tillgångar som kan säljas. 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. Wihlborgs aktiverar ränteutgifter som är hänförliga till produktionen av större ny-, till- och ombyggnationer i koncernredovisningen. I enskilda bolags redovisning belastar samtliga lånekostnader resultatet för det år till vilket de hänförs. Vid beräkning av låneutgift att aktivera har låneportföljens genomsnittliga räntesats använts.

Utgifter för uttagna pantbrev kostnadsförs inte utan aktiveras som fastighetsinvestering.

### Inkomstskatter

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 ingår fastställda underskott till den del de med säkerhet kan utnyttjas mot framtida vinster. Vid tillgångsförvärv redovisas initialt ingen uppskjuten skatt på koncernmässiga över- respektive undervärden avseende förvärvade tillgångar och skulder. Uppskjutna skatter redovisas till nominellt gällande skattesats utan diskontering. 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 direkt mot eget kapital. I dessa fall redovisas även skatten direkt mot eget kapital.

### Bokslutsdispositioner och obeskattade reserver

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

### Fastigheter

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. Värdeförändringen redovisas på särskild rad i resultaträkningen. Koncernens fastigheter redovisas i balansräkningen som anläggningstillgångar. I och med att fastigheterna redovisas till verkligt värde redovisas inte några avskrivningar i koncernredovisningen. Förvaltningsfastigheterna värderas kvartalsvis enligt en intern värderingsmodell. Vid årsskiftet värderas samtliga fastigheter genom oberoende externa värderingsmän med erkända och relevanta kvalifikationer. Den använda värde-

ringsmodellen bygger på en långsiktig avkastningsvärdering utifrån nuvärdet av framtida betalningsströmmar med differenterade avkastningskrav per fastighet, beroende på bland annat läge, ändamål, skick och standard. För fastigheter som förvärvats genom tillgångsförvärv har det redovisade 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 projektiden. Utgifter för reparationer kostnadsförs i den period som de uppkommer.

På sidan 78–79 finns ytterligare information om den externa fastighetsvärderingen och i not 15 redogörs för klassificeringen av fastighetsbeståndet och dess redovisade värden.

### Finansiella instrument

Finansiella tillgångar och skulder tas upp i balansräkningen när bolaget blir part enligt instrumentets avtalsmässiga villkor. En finansiell tillgång tas bort från balansräkningen när rättigheterna i avtalet realiserar, förfaller eller när bolaget förlorar kontrollen över dem. Vid varje rapporttillfälle utvärderar företaget om det finns objektiva indikationer om att en finansiell tillgång eller grupp av finansiella tillgångar är i behov av nedskrivning. En finansiell skuld tas bort från balansräkningen när förpliktelsen i avtalet fullgjorts eller på annat sätt utsläcks.

Finansiella tillgångar och skulder kvittas och redovisas med ett nettobelopp i balansräkningen när det finns legal rätt att kvitta och när avsikt finns att reglera posterna med ett nettobelopp eller att samtidigt realisera tillgången och reglera skulden. Finansiella intäkter och kostnader kvittas i resultaträkningen i de fall de är kopplade till de finansiella tillgångar och skulder där kvittning sker.

Finansiella instrument redovisas antingen till upplupet anskaffningsvärde eller till verkligt värde beroende på kategoriseringen under IAS 39.

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

**Fordringar** – Andra långfristiga fordringar avser i huvudsak reverslån lämnade i samband med försäljning av fastigheter eller bolag. Avsikten är att behålla dessa reverser till förfall. Den del av reversfordran som förfaller inom ett år redovisas bland övriga fordringar. Om reverslånen löper med räntevillkor som avviker från marknadsmässiga räntevillkor avviker anskaffnings-

värdet från nominellt värde. Fordringarna, inklusive kundfordringar, värderas till upplupet anskaffningsvärde med avdrag för reservering av osäkra fordringar. Reserveringsbehovet bedöms individuellt och nedskrivning redovisas i rörelsens kostnader.

*Låneskulder* – redovisas till upplupet anskaffningsvärde.

*Derivatinstrument* – Wihlborgs räntederivatinstrument värderas löpande till verkligt värde i enlighet med IAS 39. Värdeförändringarna redovisas i resultaträkningen. Principerna om säkringsredovisning i enlighet med IAS 39 har inte tillämpats avseende räntederivat. Däremot redovisas förändringar i valutaderivat som säkrar nettoinvesteringar i utlandsverksamheter i totalresultatet för koncernen. Värdering av derivatinstrumenten sker till nuvärdet av kommande kassaflöden. Vid fastställande av kommande kassaflöden har förväntade marknadsräntor under derivatportföljens återstående löptid använts. För de stängningsbara swapar som finns i portföljen har optionsmomentet inte åsatts något värde, då stängning endast kan ske till par och därmed inte ger upphov till någon resultat effekt för Wihlborgs. Bankerna beslutar om stängning sker.

*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.

#### **Eget kapital**

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.

Utdelningar redovisas som en minskning av eget kapital efter det att årsstämman fattat beslut.

#### **Avsättningar**

En avsättning skiljer sig från andra skulder genom att det råder osäkerhet om betalningstidpunkt eller beloppets storlek för att reglera avsättningen. En avsättning redovisas i balansräkningen när det finns en befintlig legal eller informell förpliktelse som en följd av en inträffad händelse, och det är troligt att ett utflöde av ekonomiska resurser kommer att krävas för att reglera förpliktelsen samt en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras.

#### **Moderbolagets redovisningsprinciper**

De avvikelser som förekommer mellan moderbolagets och koncernens principer föranses 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.

#### *Aktier i dotterbolag*

Aktier i dotterbolag redovisas i moderbolaget enligt anskaffningsvärdemetoden. Det redovisade värdet prövas fortlöpande mot det verkliga värdet på dotterbolagens tillgångar och skulder. I de fall redovisat värde på andelarna överstiger dotterbolagens verkliga värde, sker nedskrivning som belastar resultaträkningen. I de fall en tidigare nedskrivning inte längre är motiverad sker återföring av denna.

#### *Anteciperad utdelning*

Anteciperad utdelning från dotterbolagen redovisas som finansiell intäkt.

#### *Koncernbidrag*

Koncernbidrag redovisas i enlighet med huvudregeln i RFR2. Huvudregeln innebär att ett koncernbidrag som ett moderbolag erhåller från ett dotterbolag ska i moderbolaget redovisas som en finansiell intäkt enligt samma principer som sedvanliga utdelningar från dotterbolag. Koncernbidrag som lämnats från moderbolaget till ett dotterbolag kommer att redovisas som en investering i aktier i dotterbolag. Moderbolaget har aldrig lämnat utan endast erhållit koncernbidrag från dotterbolag.

#### *Aktieägartillskott*

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

#### *Derivatinstrument*

I moderbolaget redovisas hela värdeförändringen av valutaderivat i posten "värdeförändringar derivat" i resultaträkningen.



## Not 2 – Finansiell riskhantering

### Finanspolicy

Wihlborgs finansverksamhet styrs av den finanspolicy som styrelsen årligen fastställer. Finanspolicyen anger de övergripande reglerna för hur Wihlborgs finansfunktion ska hanteras och hur riskerna i finansverksamheten ska begränsas. Verksamheten finansieras med eget kapital och skulder, där huvuddelen av skulderna utgörs av räntebärande skulder. Finansfunktionen hos moderbolaget är en koncernfunktion med ansvar för koncernens finansiering, ränteriskhantering, likviditetsplanering och hantering av övriga finansiella risker. Rapportering sker till styrelsen kvartalsvis i enlighet med fastställda riktlinjer i finanspolicyen. De övergripande målen för finansfunktionen är att:

- Säkerställa Wihlborgs kapitalförsörjning på kort och lång sikt.
- Optimera finansnettot inom givna riskramar.
- Utifrån Wihlborgs verksamhet löpande anpassa finansieringen i syfte att uppnå och bibehålla en långsiktigt stabil kapitalstruktur.

### Hantering av finansiella risker

#### Likviditets- och finansieringsrisk

Med likviditets- och finansieringsrisk avses risken att inte kunna uppfylla betalningsförpliktelser som en följd av otillräcklig likviditet eller svårigheter att uppta nya lån. Wihlborgs ska kunna genomföra affärer när tillfälle ges och alltid kunna möta sina åtaganden. Refinansieringsrisken 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.

Upplåningsrisk är risken för att finansiering saknas eller är mycket oförmånlig vid en viss tidpunkt. Enligt finanspolicyen sätts målet för kapitalstrukturen för att tillgodose avkastning på eget kapital, möjlighet att erhålla erforderlig lånefinansiering och säkerställa utrymme för investeringar. Wihlborgs mål för kapitalstrukturen är att uppvisa en soliditet om lägst 30 procent samt en belåningsgrad om högst 60 procent. Per den 31 december var soliditeten 29,9 procent (30) och belåningsgraden 60,8 procent (59,3). I syfte att begränsa finansieringsrisken ska Wihlborgs eftersträva att slutförfalldatum på krediter sprids ut så långt det är marknadsmässigt möjligt, för förfallostrukturen vid årets slut hänvisas till tabellen nedan. Wihlborgs har ett totalt kreditutrymme om 14 049 Mkr (12 285), varav 13 740 Mkr (11 786) var utnyttjat per 31 december 2013. Genom långfristiga kreditlöften har Wihlborgs tillgång till finansiering säkerställts.

Den genomsnittliga kapitalbindningstiden inklusive lånelöfte uppgick till 4,0 år (4,2). För låneförfall per år se tabell nedan.

### RÄNTE- OCH LÅNEFÖRFALLOSTRUKTUR PER 31 DECEMBER 2013

	Ränteförfall		Kreditavtal, Mkr	Låneförfall	
	Lånebelopp, Mkr	Snittränta %		Utnyttjat, Mkr	Ej utnyttjat, Mkr
2014	3 896	1,84	970	970	0
2015	45	1,35	1 442	1 442	0
2016	1 500	3,56	8 500	8 193	307
2017	1 500	4,04	1 890	1 890	0
2018	0	-	0	0	0
Efter 2018	6 799	4,31	1 247	1 246	1
<b>Summa</b>	<b>13 740</b>	<b>3,49</b>	<b>14 049</b>	<b>13 740</b>	<b>308</b>

#### 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 ränteuppgång är oftast initierad av högre inflation. I kommersiella hyreskontrakt är det normalt att hyran indexuppräknas med inflationen.

Med ränterisk avses risken för en resultat- och kassaflödespåverkan genom en förändring av marknadsräntan, ränterisken beräknas som avvikelsen mellan den aktuella snitträntan i portföljen och marknadsräntan. Enligt finanspolicyen ska räntetäckningsgraden alltid överstiga 2,0 gånger, per årsskiftet var räntetäckningsgraden 2,6 gånger (2,7).

Genom en kombination av lån med kort räntebindning och utnyttjande av finansiella instrument i form av ränteswappar kan en stor flexibilitet uppnås och 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. Wihlborgs har räntederivatportfölj består av sammanlagt 9,5 miljarder kronor fördelat på tolv olika ränteswappar. För mer detaljerad information, se nedanstående tabell. Genom höjda marknadsräntor har undervärdet på Wihlborgs räntederivatportfölj minskat till 110 mkr, vilket inneburit en positiv värdeförändring om 449 mkr under året. Värdeförändringen påverkar inte kassaflödet, när löptiden för derivaten gått ut är värdet alltid noll.

**Räntederivatportföljen innehåller 12 ränteswappar**

Belopp, Mkr	Ränta %	Kan stängas	Avslut
<b>Stängningsbara swappar</b>			
1 000	3,95	kvartalsvis	2021
500	3,83	kvartalsvis	2021
500	2,63	kvartalsvis	2026
500	2,51	kvartalsvis	2026
500	2,33	kvartalsvis	2026
500	2,58	kvartalsvis	2027
1 000	1,96	augusti 14	2021
<b>Ränteswappar</b>			
2 000	2,70		2021
1 000	2,04		2022
1 000	2,01		2022
<b>Tröskelswap</b>			
1 000	3,07	Tröskel 4,75 %	2021

**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 vara långgivare så länge Wihlborgs har ett delägarskap i bolaget. Under 2013 har ytterligare 115 Mkr lånats från Svensk FastighetsFinansiering. Enligt finanspolicyn ska fördelningen av lån mellan olika kreditinstitut vara sådan att det åtminstone finns fyra till sex huvudsakliga kreditgivare, vars andel av den totala lånestocken ej bör överstiga 30 procent vardera per år. Vid årsskiftet fanns 9 huvudsakliga kreditgivare, ingen av dessa översteg 30 procent av den totala lånestocken. Utöver dessa har Wihlborgs under 2013 ytterligare diversifierat finansieringen genom att under tredje kvartalet emittera totalt 1 000 Mkr i ett seniort säkerställt obligationslån med en löptid om 18 månader.

Beträffande Wihlborgs kundfordringar genomförs sedvanliga kreditprovningar 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.

**Valutarisk**

Med valutarisk avses risken för negativ påverkan på Wihlborgs resultat- och balansräkning till följd av förändrade valutakurser. Wihlborgs äger fastigheter i Danmark via dotterbolaget Wihlborgs A/S. För att minska effekterna av förändrade valutakurser är fastigheterna i Danmark finansierade i danska kronor direkt i det danska bolaget. Därutöver har Wihlborgs tidigare haft en valutatermin i Danska kronor i syfte att minska den återstående valutaexponeringen i de utländska nettotillgångarna. Under 2013 är valutaterminen löst och ersatt med ett i moderbolaget upptaget lån i danska kronor.

**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	
	2013	2012	2013	2012	2013	2012	2013	2012	2013	2012
Poster fördelade per segment										
Hysesintäkter	864	795	498	488	262	149	83	73	1 707	1 505
Fastighetskostnader	-220	-198	-148	-145	-76	-46	-25	-17	-469	-406
<b>Driftsöverskott</b>	<b>644</b>	<b>597</b>	<b>350</b>	<b>343</b>	<b>186</b>	<b>103</b>	<b>58</b>	<b>56</b>	<b>1 238</b>	<b>1 099</b>
Värdeförändring fastigheter	49	138	23	-19	110	59	-15	-38	167	140
<b>Segmentsresultat</b>	<b>693</b>	<b>735</b>	<b>373</b>	<b>324</b>	<b>296</b>	<b>162</b>	<b>43</b>	<b>18</b>	<b>1 405</b>	<b>1 239</b>

### POSTER EJ FÖRDELADE PER SEGMENT

Övriga intäkter	-	-	-	-	-	-	-	-	14	7
Central administration	-	-	-	-	-	-	-	-	-51	-42
Räntenetto m m	-	-	-	-	-	-	-	-	-452	-379
Värdeförändring derivat	-	-	-	-	-	-	-	-	449	-136
Skatt på årets resultat	-	-	-	-	-	-	-	-	-302	134
<b>Nettoresultat</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>1 063</b>	<b>823</b>

### FASTIGHETSVÄRDEN OCH INVESTERINGAR PER SEGMENT

Fastigheter	11 586	10 858	5 249	5 102	4 433	2 647	1 316	1 269	22 584	19 876
Årets fastighetsförvärv	441	506	-	78	1 569	-	-	167	2 010	751
Övriga investeringar i fastigheter	263	443	164	218	107	391	14	24	548	1 076

### Hysesintäkter och fastighetsvärde per land

	Hysesintäkter		Fastighetsvärde	
	2013	2012	2013	2012
Danmark	83	73	1 316	1 269
Sverige	1 624	1 432	21 268	18 607
	<b>1 707</b>	<b>1 505</b>	<b>22 584</b>	<b>19 876</b>

## Not 4 - Hysesintäkter

	Koncernen	
	2013	2012
Hysesintäkter, brutto	1 882	1 646
Kostnad outhyrt	-178	-149
Engångsersättning förtida avflyttning	3	8
	<b>1 707</b>	<b>1 505</b>

I hysesintäkter, brutto ingår förutom kallhyra, vidaredebiterade tillägg för bland annat uppvärmning, elektricitet, VA och fastighetsskatt, samt avdrag för lämnade hysesrabatter. Av hysesintäkterna utgör 43 Mkr (32) omsättningsbaserade lokalhyror. Hyror och hysesrabatter som endast debiteras under viss del av ett kontrakts löptid har periodiserats linjärt över respektive kontrakts hela löptid.

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

	Koncernen	
	2013	2012
Inom ett år	1 746	1 490
Mellan 1 och 5 år	3 462	3 364
Senare än 5 år	3 437	2 162
	<b>8 645</b>	<b>7 016</b>

Av ovan redovisade framtida icke uppsägningsbara hyresbetalningar avser 238 Mkr (1 505) hyreskontrakt vilka tecknats före årets utgång men med inflyttning vid ett senare tillfälle nästföljande år. På sidan 64–65 finns ytterligare information om hyror och hyreskontrakt.

## Not 5 - Fastighetskostnader

	Koncernen	
	2013	2012
Värme, elektricitet och VA	143	135
Driftskostnader	95	78
Reparation och underhåll	70	62
Fastighetsskatt	82	69
Tomträtsavgäld	6	6
Fastighetsadministration	73	56
	<b>469</b>	<b>406</b>

## Not 6 - Avskrivningar

Förvaltningsfastigheter redovisas i enlighet med IAS 40 till verkligt värde varför inga avskrivningar redovisas på fastighetsbeståndet.

Inventarier	Koncernen	
	2013	2012
Fastighetsförvaltningen	1	–
Central administration och marknadsföring	–	–
	<b>1</b>	<b>0</b>

## Not 7 - Anställda, personalkostnader och ledande befattningshavares ersättningar

Medelantalet anställda	2013		2012	
	2013	varav män	2012	varav män
Moderbolaget, Sverige	88	56	83	54
Dotterföretag, Sverige	6	2	0	0
Dotterföretag, Danmark	12	9	5	4
<b>Koncernen totalt</b>	<b>106</b>	<b>67</b>	<b>88</b>	<b>58</b>

Könsfördelning styrelse och ledande befattningshavare	Styrelse		Ledande befattningshavare	
	2013	2012	2013	2012
Män	5	5	3	4 <sup>1</sup>
Kvinnor	3	3	2 <sup>2</sup>	1
<b>Totalt</b>	<b>8</b>	<b>8</b>	<b>5</b>	<b>5</b>

<sup>1</sup> Från november 2012, 3 personer. <sup>2</sup> Från augusti 2013, 2 personer.

Löner, arvoden och förmåner	Koncernen		Moderbolag	
	2013	2012	2013	2012
Styrelseordförande	0,2	0,2	0,2	0,2
Övriga styrelseledamöter, exkl VD (125/120 tkr vardera)	0,8	0,7	0,8	0,7
Verkställande direktör				
Grundlön	3,7	3,5	3,7	3,5
Rörlig ersättning	–	–	–	–
Förmåner	0,1	0,1	0,1	0,1
Övriga ledande befattningshavare				
Grundlön	4,7	4,5	4,7	4,5
Rörlig ersättning	–	–	–	–
Förmåner	0,2	0,2	0,2	0,2
Övriga anställda	44,1	37,1	36,8	33,9
<b>Summa</b>	<b>53,8</b>	<b>46,3</b>	<b>46,5</b>	<b>43,1</b>
Pensionkostnader (exkl särskild löneskatt)				
Verkställande direktör	1,3	1,2	1,3	1,2
Övriga ledande befattningshavare	1,3	1,7	1,3	1,7
Övriga anställda	7,4	4,8	7,1	4,7
<b>Summa</b>	<b>10,0</b>	<b>7,7</b>	<b>9,7</b>	<b>7,6</b>
Lagstadgade sociala kostnader				
Styrelsens ordförande	0,0	0,0	0,0	0,0
Övriga styrelseledamöter	0,2	0,2	0,2	0,2
Verkställande direktör	1,5	1,4	1,5	1,4
Övriga ledande befattningshavare	1,8	1,9	1,8	1,9
Övriga anställda	15,2	11,8	14,4	11,7
<b>Summa</b>	<b>18,7</b>	<b>15,3</b>	<b>17,9</b>	<b>15,2</b>
<b>Totalt</b>	<b>82,5</b>	<b>69,3</b>	<b>74,1</b>	<b>65,9</b>

### Ersättning till ledande befattningshavare

#### Principer

Till styrelsens ordförande och ledamöter utgår arvode enligt årsstämans beslut. Styrelsens ordförande har erhållit 230 tkr (220) och övriga ledamöter, förutom verkställande direktören, 125 tkr (120) 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, informationschef, projekt- och utvecklingschef samt HR/CSR-chef från och med augusti. Till och med oktober 2012 ingick även fastighetschef. 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.

Ett antal tjänstemän i Sverige tryggas ITP 2-planens förmånsbestämda pensionsåtaganden för ålders- och familjepension genom en försäkring i Alecta. Enligt ett uttalande från Rådet för finansiell rapportering, UFR 3 Klassificering av ITPplaner som finansieras genom försäkring i Alecta, är detta en förmånsbestämd plan som omfattar flera arbetsgivare. För räkenskapsåret 2013 har bolaget inte haft tillgång till information för att kunna redovisa sin proportionella andel av planens förpliktelser, förvaltningstillgångar och kostnader vilket medfört att planen inte varit möjlig att redovisa som en förmånsbestämd plan. Pensionsplanen ITP 2 som tryggas genom en försäkring i Alecta redovisas därför som en avgiftsbestämd plan. Premien för den förmånsbestämda ålders- och familjepensionen är individuellt beräknad och är bland annat beroende av lön, tidigare intjänad pension och förväntad återstående tjänstgöringstid. Förväntade avgifter nästa rapportperiod för ITP2-försäkringar som är tecknade i Alecta uppgår till 153 Kkr. Den kollektiva konsolideringsnivån utgörs av marknadsvärdet på Alectas tillgångar i procent av försäkringsåtagandena beräknade enligt Alectas försäkrings-tekniska 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 2013 uppgick Alectas överskott i form av den kollektiva konsolideringsnivån till 148 procent (129 procent).

### 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 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 2013 har beslutats av styrelsen. Andra ledande befattningshavares ersättningar har beslutats av verkställande direktören.

### Vinstandelsstiftelse

Wihlborgs har en vinstandelsstiftelse som omfattar samtliga anställda förutom verkställande direktören. Avsättningen till vinstandelsstiftelsen kan maximalt uppgå till ett prisbasbelopp per anställd och år och baseras på en kombination av Wihlborgs resultat exklusive värdeförändringar på fastigheter och derivat, avkastningskrav på eget kapital samt utdelning till aktieägare. Vinstandelsstiftelsen ska placera sina tillgångar i aktier i Wihlborgs Fastigheter AB. Utbetalning till de anställda sker i enlighet med fastställda stadgar i stiftelsen. I personalkostnader för 2013 ingår avsättning till vinstandelsstiftelsen med 3 770 tkr (3 560).

## Not 8 - Övriga intäkter

Avser andra intäkter än intäkter hänförliga till fastighetsförvaltningen. Matchande kostnader ingår i central administration.

## Not 9 - 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 10 - Arvode och kostnadsersättning till revisorerna, tkr

	Koncernen		Moderbolag	
	2013	2012	2013	2012
<b>Deloitte AB</b>				
Revisionsuppdrag	2 055	2 051	2 055	2 051
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	400	473	400	250
Skatterådgivning	246	289	246	289
Andra uppdrag	-	-	-	-
<b>Aaen &amp; Co. statsautoriserade revisorer p/s</b>				
Revisionsuppdrag	58	54	-	-
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	104	111	-	-
Skatterådgivning	64	67	-	-
Andra uppdrag	-	-	-	-

Arvoden för dotterbolagen 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 förädlas av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförandet av sådana övriga arbetsuppgifter.

## Not 11 - Värdeförändring förvaltningsfastigheter

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

	Koncernen	
	2013	2012
Värdeförändring sålda fastigheter	2	22
Värdeförändring fastighetsbestånd 31 dec	165	118
	<b>167</b>	<b>140</b>

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 6 Mkr (23). 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. Malmöbyggnads Fastighetsekonomi AB och Savills Sweden AB har per 2013-12-31 genomfört värdering av Wihlborgs samtliga fastigheter i Sverige. Fastigheternas värden är individuellt bedömda att motsvara verkligt värde för respektive fastighet. I Danmark har fastigheterna värderats av DTZ Egeskov & Lindquist.

På sid 77-79 finns en redogörelse över värderingsmetoder, värderingsunderlag, marknadsparametrar med mera som använts vid värderingen av fastighetsbeståndet.

## Not 12 - Värdeförändring derivat

Derivat är finansiella instrument som i enlighet med IAS 39 värderas till verkligt värde i balansräkningen. Värdeförändringar på räntederivat redovisas under rubriken "Värdeförändring derivat" i resultaträkningen medan valutaderivat som hedgar nettotillgångar i utländska dotterbolag, om säkringen är effektiv, redovisas under rubriken "Säkring valutarisk i utlandsverksamheten" i övrigt totalresultat. Ineffektiv del av valutasäkring redovisas som värdeförändring derivat. Principerna för värdering av derivat framgår av not 2. Under året har valutaderivaten lösts och ersatts av lån i utländsk valuta.

## Not 13 - Skatt på årets resultat

	Koncernen		Moderbolag	
	2013	2012	2013	2012
Aktuell skatt på årets resultat	-3	-5	-	-
Justering aktuell skatt tidigare år	-1	-	-	-
Summa aktuell skatt	-4	-5	0	0
Uppskjuten skatt	-298	139	-83	6
<b>Summa skatt</b>	<b>-302</b>	<b>134</b>	<b>-83</b>	<b>6</b>
Nominell skatt på resultat före skatt	-300	-181	-165	-20
Skatteeffekter justeringsposter				
- Sänkt bolagsskatt	-	265	-	-24
- Utdelning från koncernbolag	-	-	91	125
- Nedskrivning/reversering andelar i koncernbolag	-	-	-8	-74
- Omvärdering uppskjuten skatt	-	38	-	-
- Skattefria intäkter	22	27	-	-
- Ej avdragsgilla kostnader	-15	-1	-1	-1
- Resultatandelar joint ventures	-8	-8	-	-
- Övriga justeringsposter	-	-6	-	-
<b>Summa skatt exkl. aktuell skatt tidigare år</b>	<b>-301</b>	<b>134</b>	<b>-83</b>	<b>6</b>
Justering aktuell skatt tidigare år	-1	-	-	-
	<b>-302</b>	<b>134</b>	<b>-83</b>	<b>6</b>

Utöver vad som redovisats ovan finns i koncernen en skattekostnad hänförlig till komponenter i övrigt totalresultat uppgående till 3 (-5).

Den nominella skattesatsen är 22 procent (26,3) i Sverige och 25 procent (25) i Danmark. Från och med 1 januari 2014 sänks bolagsskatten i Danmark till 24,5 procent, vilket enbart marginellt påverkat beräkningen av den uppskjutna skatten i årets bokslut.

Koncernen redovisar en aktuell skatt uppgående till -4 Mkr (-5). 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

	2013	2012
Resultat före skatt	1 365	689
Värdeförändringar	-616	-4
Skattemässiga avskrivningar fastigheter	-635	-448
Direktavdrag hyresgästpassningar och komponentbyten m m	-202	-137
Skattefria utdelningar	-102	-106
Skattepliktigt resultat fastighetsförsäljningar	26	43
Övrig justering, förändring och omräkning underskottsavdrag	172	-3
Övrigt	7	-16
Skattepliktigt resultat	15	18
<b>Aktuell skatt på årets resultat</b>	<b>-3</b>	<b>-5</b>

## Not 14 - 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
<b>2013</b>				
Omräkning nettoinvesteringar i utländska verksamheter	-8	12	-	4
Säkring av valutarisk i utlandsverksamheten	72	-15	-	57
Skatt hänförligt till säkring av valutarisk i utlandsverksamheten	-19	3	-	-16
	<b>45</b>	<b>0</b>	<b>-</b>	<b>45</b>

2012	Ingående Balans	Årets förändring omräkningsreserv	Överfört till årets resultat	Utgående Balans
Omräkning netto-investeringar i utländska verksamheter	3	-11	-	-8
Säkring av valutarisk i utlandsverksamheten	53	19	-	72
Skatt hänförligt till säkring av valutarisk i utlandsverksamheten	-14	-5	-	-19
	<b>42</b>	<b>3</b>	<b>0</b>	<b>45</b>

### Specifikation säkring av valutarisk i utlandsverksamheten per typ av säkring

I syfte att minimera den påverkan valutakursförändringar har på omräkning av utländska verksamheters nettotillgångar till svenska kronor används såväl terminsaffärer i valuta som lån i utländsk valuta. Nedan framgår hur valutakursförändringar påverkat dessa poster.

	2013	2012
Terminsaffärer valuta	0	19
Lån i utländsk valuta för finansiering utlandsverksamheten	-15	0
	<b>-15</b>	<b>19</b>

## Not 15 - 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 367 Mkr (1 295), varav 162 Mkr (892) var nedlagt vid årsskiftet.

Av fastigheternas redovisade värden beräknas 108 Mkr (93) avse aktiverade lånekostnader. Vid beräkning av lånekostnad att aktivera har en räntesats motsvarande den genomsnittliga räntan på låneportföljen använts. Per 2013-12-31 uppgick räntesatsen till 3,49 procent (3,55).

Fastighetsbeståndets skattemässiga restvärde uppgick vid årets slut till 11 343 Mkr (10 424).

	2013	2012
Taxeringsvärde svenska fastigheter	9 586	7 709
Redovisat värde svenska fastigheter	21 268	18 607

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.

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 Malmöbyggnadsfastighetsekonomi AB och Savills Sweden AB. I Danmark har fastigheterna värderats av DTZ Egeskov & Lindquist. Ytterligare information kring värderingarna av fastighetsinnehavet samt finns på sidan 77-79.

### Avstämning fastighetsvärdering

	Koncernen	
	2013	2012
Fastighetsvärde enligt externa värderingar	22 800	20 051
Justering för initial skatterabatt som erhållits vid tillgångsförvärv	-216	-175
<b>Redovisat värde</b>	<b>22 584</b>	<b>19 876</b>

### Årets förändring av redovisat värde

	Koncernen	
	2013	2012
Redovisat värde årets ingång	19 876	18 046
Fastighetsförvärv	2 010	751
Investeringar	548	1 076
Avyttrade fastigheter <sup>1</sup>	-65	-93
Värdeförändring	167	140
Valutaomräkningar	48	-44
<b>Redovisat värde</b>	<b>22 584</b>	<b>19 876</b>

<sup>1</sup>Inklusive preliminär försäkringsersättning totalskade fastighet

## Sammanfattning

Värdetidpunkt	2013-12-31
Verkligt värde	22 584 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 5,0 % och 8,5 %.
Kalkylränta	Mellan 5 % och 9 %.
Långsiktig vakansgrad	Normalt mellan 5 % och 12 %.
Drift- och underhållskostnader	I värdebedömningen normaliseras drift- och underhållskostnader med hänsyn till aktuella fastighetstyper, värdeår och läge.
Inflationsantagande	KPI bedöms öka med 2 % per år utom år 2014 då KPI endast bedöms öka med 1,25 %.

## Not 16 - Inventarier

	Koncernen		Moderbolag	
	2013	2012	2013	2011
Ingående anskaffningsvärde	34	38	8	8
Investeringar	11	-	2	-
Försäljningar och uttrangeringar	-2	-4	-	-
Utgående anskaffningsvärden	43	34	10	8
Ingående avskrivningar	-29	-33	-6	-6
Avskrivningar i förvärvade bolag	-8	-	-	-
Försäljningar och uttrangeringar	2	4	-	-
Årets avskrivning	-1	-	-	-
Utgående avskrivningar	-36	-29	-6	-6
<b>Redovisat värde</b>	<b>7</b>	<b>5</b>	<b>4</b>	<b>2</b>

## Not 17 - Andelar i joint ventures

	Koncernen		Moderbolag	
	2013	2012	2013	2012
Redovisat värde vid årets ingång	129	121	53	54
Årets förvärv och emissioner	1	17	1	-
Årets avyttringar/omklassificeringar	-1	-1	-	-1
Resultatandel	3	-	-	-
Uppskjuten skatt	-8	-8	-	-
<b>Redovisat värde vid årets utgång</b>	<b>124</b>	<b>129</b>	<b>54</b>	<b>53</b>

Namn/Org nr	Säte	Kapitalandel, %	Redovisat koncernvärde
<b>Moderbolaget</b>			
Dockan Exploatering AB 556594-2645	Malmö	33,3	50
Fastighets AB ML4 556786-2155	Malmö	50,0	1
Hälsostaden Ängelholm Holding AB 556790-5723	Ängelholm	33,3	5
Medeon AB 556564-5198	Malmö	40,0	0
<b>Dotterbolagen</b>			
Ideon AB 556862-4026	Lund	60,0	0
Nyckel 0328 AB 556871-6541	Stockholm	33,3	68
			<b>124</b>

### Joint Venture bolagens verksamhet:

- Dockan Exploatering AB bedriver exploateringsverksamhet inom Dockanområdet i Malmö. Förutom att bolaget bedriver utyrningsverksamhet förser bolaget delägarna med byggbar mark.
- Fastighets AB ML4 ska utveckla, uppföra, äga och förvalta forskningsanläggningen MAX IV i Lund. Byggnationen påbörjades under år 2011 och beräknas vara färdigställd 2015. Investeringen är beräknad till cirka 2 Mdkr. Finansieringar sker externt med delägarnas borgen.
- Hälsostaden Ängelholm Holding AB ska verka för att utveckla sjukhusområdet i Ängelholm till en Hälsostad med stort utbud av sjukhustjänster och hälsofrämjande verksamheter. Beslut har tagits gällande om- och nybyggnader i norra sjukhusområdet för cirka 700 Mkr. Finansiering kommer att ske externt med borgen från delägarna.
- Medeon AB marknadsför Medeon Science Park, en forskningspark i Malmö med inriktning på life science (läkemedel, medicinteknik, bioteknik och hälsovård).
- Ideon AB, som ägs tillsammans med Lunds Universitets Innovationssystem AB och Lunds kommun skall stärka och utveckla Ideon som en kreativ och aktiv forskningsby i nära kontakt med universitet och högskolor.\*

\*Trots en ägarandel om 60 procent konsolideras inte bolaget då Wihlborgs i enlighet med aktieägaravtal saknar eget bestämmande inflytande.

- Nyckel 0328 AB ska via sitt dotterbolag, Svensk Fastighets-Finansiering AB, bedriva finansieringsverksamhet genom upptagande av lån på kapitalmarknaden och utlåningsverksamhet genom utgivande av kontantlån. Under år 2011 lanserades ett obligationsprogram med en total ram om 5 000 Mkr. Per 2013-12-31 var totalt 2 320 Mkr (2 090) av denna ram utnyttjad varav 1 160 Mkr (1 045) av Wihlborgs.

Sammandrag av joint venture bolagens resultat och ställning (koncernens andel)

	2013	2012
Intäkter	87	66
Kostnader	-84	-66
Resultat	3	0
Justering koncernvärden	-8	-8
<b>Resultat</b>	<b>-5</b>	<b>-8</b>
– varav redovisat som resultatandel	3	–
– varav redovisat som uppskjuten skatt	-8	-8
Tillgångar	2 188	1 756
Skulder	-2 124	-1 695
Nettotillgångar/nettoskulder	64	61
Förvärvade övervärden	60	68
<b>Redovisat värde</b>	<b>124</b>	<b>129</b>

## Not 18 - Fordringar hos joint ventures

	Koncernen		Moderbolag	
	2013	2012	2013	2012
Förfallotidpunkt mellan 1–5 år från balansdagen	212	234	212	234
Förfallotidpunkt senare än 5 år från balansdagen	–	–	–	–
<b>Redovisat värde</b>	<b>212</b>	<b>234</b>	<b>212</b>	<b>234</b>

## Not 19 - Andra långfristiga fordringar

	Koncernen		Moderbolag	
	2013	2012	2013	2012
Förfallotidpunkt mellan 1–5 år från balansdagen	12	10	4	7
Förfallotidpunkt senare än 5 år från balansdagen	4	4	4	4
<b>Redovisat värde</b>	<b>16</b>	<b>14</b>	<b>8</b>	<b>11</b>

Av fordringarna ovan är 4 Mkr (6) räntebärande fordringar.

## Not 20 - Kundfordringar

Åldersfördelning – förfallna kundfordringar	Koncernen	
	2013	2012
Kundfordringar som är varken förfallna eller nedskrivna	23	9
Kundfordringar som är förfallna		
0–30 dagar	4	7
31–60 dagar	5	5
61–90 dagar	2	3
>90 dagar	21	10
Varav reserverat (exklusive moms)	-15	-14
<b>Summa</b>	<b>40</b>	<b>20</b>

Totalt uppgick årets kostnad för konstaterade och befarade kundförluster till till 7 Mkr (5).

## Not 21 - Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	Koncernen		Moderbolag	
	2013	2012	2013	2012
Hysesintäkter	7	7	–	–
Försäkringsersättningar	39	–	–	–
Anteciperade utdelningar	–	–	152	120
Ränteintäkter och räntekostnader	6	9	6	4
Övrigt	12	11	5	4
<b>Summa</b>	<b>64</b>	<b>27</b>	<b>163</b>	<b>128</b>

## Not 22 - Likvida medel

Likvida medel utgörs av kassa och bank. Outnyttjade checkräkningskrediter som ej ingår i likvida medel uppgår till 157 Mkr (39), varav i moderbolaget 157 Mkr (39).

## Not 23 - 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 2013 har aktieägarna erhållit utdelning per aktie med 4,00 kr (3,75) eller totalt 307 Mkr (288).

Efter balansdagen har styrelsen föreslagit följande utdelning

Per aktie	4,25 kr
Totalt	327 Mkr



Utdelningen blir föremål för fastställelse på årstämman den 29 april 2014.

Den föreslagna utdelningen anknyter till utdelningspolicyn och är baserad på:

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

I syfte att styra och förvalta företags kapital har ett antal finansiella mål ställts upp som ska ge Wihlborgs en kapitalstruktur som ger aktieägarna den bästa avkastningen med beaktande av risk:

	Mål 2013	Utfall 2013	Genomsnitt 2009–2013
Räntabilitet på eget kapital ska överstiga den riskfria räntan med minst sex procentenheter, %	>7,8%	16,3%	14,7%
Soliditet, %	>30,0%	29,9%	30,0%
Belåningsgrad, %	<60%	60,8%	59,8%
Räntetäckningsgrad, ggr	>2,0	2,6	2,8

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 2013. På sidan 14 och 135 finns ytterligare information om koncernens finansiella mål, utdelningspolicy med mera, samt definitioner till dessa.

## Not 24 - Uppskjuten skatteskuld

	Koncernen	
	2013	2012
Uppskjuten skatt har beräknats på:		
– Underskottsavdrag	-324	-308
– Skillnad redovisat och skattemässigt värde avseende fastigheter	1 812	1 602
– Skillnad redovisat och skattemässigt värde avseende derivat	-24	-118
– Andra temporära skillnader	121	131
– Obeskattade reserver	13	7
	<b>1 598</b>	<b>1 314</b>

De underskottsavdrag som har beaktats vid beräkning av uppskjuten skatt uppgår till 1 469 Mkr (1 400). Inga av dessa är koncernbidrags- eller fusionsspärrade underskott.

Underskottsavdragen inkluderar underskott i det danska bolaget med 20 Mkr (28). Vid beräkning av uppskjuten skatt på utnyttjade underskottsavdrag, har underskott behäftade med betydande osäkerhet exkluderats.

## Not 25 - Andra avsättningar

	Koncernen		Moderbolag	
	2013	2012	2013	2012
Stämpelskatt, fastighetsförvärv	30	30	–	–
Twistiga skatter	–	15	–	–
Övriga avsättningar till pensioner	6	5	6	5
<b>Redovisat värde</b>	<b>36</b>	<b>50</b>	<b>6</b>	<b>5</b>

Stämpelskatteskulden har uppstått då fastigheter sålts internt inom koncernen. Skulden förfaller till betalning först då fastigheterna eller de koncernbolag som äger fastigheterna säljs till extern part.

## Not 26 - Räntebärande skulder

	Koncernen		Moderbolag	
	2013	2012	2013	2012
Förfallotidpunkt upp till				
1 år från balansdagen	970	340	250	–
Förfallotidpunkt mellan				
1 och 5 år från balansdagen	11 524	10 645	10 992	9 783
Förfallotidpunkt senare än				
5 år från balansdagen	1 246	801	384	–
	<b>13 740</b>	<b>11 786</b>	<b>11 626</b>	<b>9 783</b>
– varav långfristig del	13 078	11 786	11 626	9 783
– varav kortfristig del	662	–	–	–
	<b>13 740</b>	<b>11 786</b>	<b>11 626</b>	<b>9 783</b>

I belopp ovan ingår utnyttjad del av checkräkningskredit med 39 Mkr (54) för koncernen och för moderbolaget med 18 Mkr (36). Beviljad kreditlimit för checkräkningskredit uppgår för koncernen till 196 Mkr (93) och för moderbolaget till 175 Mkr (75). Kortfristig del av lån har helt eller delvis reducerats med utnyttjade långfristiga kreditavtal. I låneportföljen ingår förutom lån från banker och kreditinstitut även lån från finansbolaget Svensk FastighetsFinansiering AB, ett dotterbolag till Nyckel 0328 AB med 1 160 Mkr (1 045) och obligationslån om 1 000 Mkr (-).

## Not 27 - Derivatinstrument

Fördelning värde utifrån derivatinstrumentens slutfälltidpunkt

	Koncernen		Moderbolag	
	2013	2012	2013	2012
Mindre än 1 år från balansdagen	-	-22	-	-22
Mellan 1 och 5 år från balansdagen	-	-	-	-
Senare än 5 år från balansdagen	110	560	110	560
	<b>110</b>	<b>538</b>	<b>110</b>	<b>538</b>
varav redovisas som				
Kortfristig fordran				
- Valutaderivat, övervärde	-	-22	-	-22
Långfristig skuld				
- Räntederivat, övervärde	-110	-2	-110	-2
- Räntederivat, undervärde	220	562	220	562
	<b>110</b>	<b>538</b>	<b>110</b>	<b>538</b>

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". Värdeförändringen på valutaderivat redovisas, om säkringen är effektiv, i resultatredovisningen som övrigt totalresultat på raden "Säkring valutarisk i utlandsverksamheten". Ineffektiv del redovisas som värdeförändring derivat. Årets värdeförändringar för räntederivat uppgår till 449 Mkr (-136) som samtliga är realiserade. Valutaderivatet har lösts under året med en realiserad vinst på 22 Mkr.

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

	Koncernen/ moderbolaget
<b>Swapar värde IFRS 7, nivå 3</b>	
/Ingående verkligt värde 130101, skuld	347
Förvärv/investeringar	-
Värdeförändringar, positiv	-164
Förfall	-
<b>Utgående verkligt värde 131231 skuld, nivå 3</b>	<b>183</b>
<b>Utgående verkligt värde 131231 fordran, nivå 2</b>	<b>-73</b>
	<b>110</b>

## Not 28 - Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	Koncernen		Moderbolag	
	2013	2012	2013	2012
Förskottsbetalda hyror	233	214	-	-
Räntekostnader	76	76	64	65
Tillkommande kostnader sålda fastigheter	25	25	-	-
Övrigt	86	74	18	17
	<b>420</b>	<b>389</b>	<b>82</b>	<b>82</b>

## Not 29 - Ställda säkerheter och eventalförpliktelser/ansvarsförbindelser

	Koncernen		Moderbolag	
	2013	2012	2013	2012
Ställda säkerheter				
Fastighetsinteckningar	15 191	12 607	-	-
Andelar Joint Ventures	1	-	1	-
Kapitalförsäkring	5	4	5	4
Reverser	-	-	12 351	10 208
Bankmedel	1	1	1	1
	<b>15 198</b>	<b>12 612</b>	<b>12 358</b>	<b>10 213</b>

### Eventalförpliktelser/ansvarsförbindelser

Borgensåtagande för dotterbolag	-	-	971	974
Övriga ansvarsförbindelser	465	179	465	179
	<b>465</b>	<b>179</b>	<b>1 436</b>	<b>1 153</b>

## Not 30 - Nettoomsättning och Rörelsekostnader

Nettoomsättningen avser till största del moderbolagets vidaredebitering av kostnader på andra koncernbolag av främst fastighetsadministration, fastighetsskötsel och andel av central administration.

	2013	2012
<b>Rörelsekostnader</b>		
Personalkostnader	80	72
Administrationskostnader	37	36
	<b>117</b>	<b>108</b>

## Not 31 - Resultat från andelar i koncernföretag

	Moderbolaget	
	2013	2012
Utdelning på andelar	415	474
Erhållna koncernbidrag	17	88
Resultat försäljning andelar	-	-
Nedskrivning andelar	-85	-281
Reversering andelar	46	-
	<b>393</b>	<b>281</b>

Nedskrivning av andelar i koncernföretag sker när redovisat värde i moderbolaget överstiger det verkliga värdet på ett enskilt koncernföretag. I de fall nedskrivna andelars värde ökat och överstiger redovisat värde i moderbolaget reverseras dessa nedskrivningar helt eller delvis. Under 2013 har nedskrivning av andelsvärdet skett i 12 koncernföretag och reversering har skett i 10 bolag.

## Not 32 - Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar

	Moderbolaget	
	2013	2012
Ränteutgifter, koncernbolag	420	382
Ränteutgifter, övriga	14	5
	<b>434</b>	<b>387</b>

## Not 33 - Räntekostnader och liknande resultatposter

	Moderbolaget	
	2013	2012
Räntekostnader, koncernbolag	87	97
Räntekostnader, övriga	441	370
	<b>528</b>	<b>467</b>

## Not 34 - Andelar i koncernföretag

	Moderbolaget	
	2013	2012
Ingående anskaffningsvärde	5 378	5 308
Förvärv	896	42
Lämnade aktieägartillskott /nyemissioner	2 987	28
Försäljning	-	-
Utgående anskaffningsvärde	9 261	5 378
Ingående nedskrivningar	-1 596	-1 315
Årets nedskrivningar	-85	-281
Årets reverseringar	46	-
Utgående nedskrivningar	-1 635	-1 596
<b>Redovisat värde</b>	<b>7 626</b>	<b>3 782</b>

Dotterbolag Namn	Org nr	Redovisat värde
Bastionen Syd AB	556072-2042	115
Berga V5, AB	556742-9443	1
Bruksgatans Fastighets AB	556401-0675	19
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	0
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	844
Förvaltnings AB Haspen	556466-2533	17
Hilab Fastigheter AB	556112-0345	10
Hundlokan 10 i Malmö AB	556730-4489	29
Kalinehuset AB	556129-5824	140
Kniven 2 AB	556706-9355	15
Kolgafour AB	556627-7843	7
Lund Lagret 1 AB	556730-3820	35
Lunds Byggmästaregille, AB	556058-9888	1
M2 Fastigheter AB	556101-4332	395
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
Ringcentralen i Kristianstad Fastighets AB	556100-7641	0
Ringcentralen i Tingsryd Fastighets AB	556240-3633	0

Dotterbolag Namn	Org nr	Redovisat värde	Dotterbolag Namn	Org nr	Redovisat värde
Spillepengen Fastighets AB	556107-5002	67	Wihlborgs Stenåldern 7 AB	556120-9759	0
Studentkåren 6 Fastighets AB	556730-3499	129	Wihlborgs Stridsyxan 4 AB	556825-9948	4
Utvecklings AB Kranen	556286-9999	117	Wihlborgs Sufflören 3 AB	556704-3640	6
Weraco AB	556509-6418	58	Wihlborgs Sunnanå 12:27 AB	556766-4098	50
Wihlborgs A/S	14 12 50 43	118	Wihlborgs Sydporten AB	556726-0202	36
Wihlborgs Ametisten 5 AB	556686-0457	11	Wihlborgs Tegelvägen 4 AB	556824-7653	0
Wihlborgs Boplatsgatan 5 AB	556675-2449	0	Wihlborgs Terminalen 1 AB	556726-1663	78
Wihlborgs Borgeby AB	556675-2639	0	Wihlborgs Tyfonen 1 AB	556692-2570	0
Wihlborgs Bronsdolken AB	556232-5919	4	Wihlborgs Uvenine AB	556695-2502	30
Wihlborgs Bytarebacken AB	556822-0171	257	Wihlborgs Vikingen 10 AB	556675-3082	32
Wihlborgs Cinder AB	556518-5732	6	Wihlborgs Väktaren 3 AB	556743-6109	173
Wihlborgs Cityfastighet AB	556862-2848	0	Wihlborgs Zirkonen 2 AB	556788-4852	17
Wihlborgs Erik Menved 37 AB	556704-3699	417	Wihlborgs Östersjön 1 AB	556637-7361	138
Wihlborgs Fastigheter i Helsingborg AB	556101-6295	424	Wihlodia AB	556301-8109	2
Wihlborgs Fastigheter i Nordvästra Skåne AB	556271-3924	3	WJ Bygg AB	556060-0529	5
Wihlborgs Fisken 18 AB	556675-2357	145			
Wihlborgs Flintan 3 AB	556675-2647	5			<b>7 626</b>
Wihlborgs Flounderone AB	556727-7909	20			
Wihlborgs Forskaren 3 AB	556690-0667	128			
Wihlborgs Gallerian AB	556704-3632	181			
Wihlborgs Gjuteriet 18 AB	556717-2282	118			
Wihlborgs Gåsebäck AB	556303-1326	9			
Wihlborgs Gäddan 6 AB	556704-3681	1			
Wihlborgs Gångtappen 1 AB	556776-3585	324			
Wihlborgs Gångtappen 2 AB	556813-3572	147			
Wihlborgs Havskryssaren AB	556703-0613	54			
Wihlborgs Holding AB	556701-2827	0			
Wihlborgs Ideon Fastigheter AB	556239-8718	194			
Wihlborgs Kirseberg AB	556691-4874	0			
Wihlborgs Kranen 10 AB	556824-7703	33			
Wihlborgs Kranen AB	556704-6387	112			
Wihlborgs Kärnan Södra 9 AB	556824-7661	76			
Wihlborgs Lönngatan AB	556704-3657	10			
Wihlborgs Mauritzborg AB	556753-3483	339			
Wihlborgs Mobergsgården Västra 8 AB	556831-9130	30			
Wihlborgs Motorseglaren AB	556703-0605	0			
Wihlborgs Måsen 17 AB	556627-7835	2			
Wihlborgs N.Vallgat. 80-82 AB	556675-2613	56			
Wihlborgs Nils 24 AB	556704-3731	0			
Wihlborgs Olsgård 8 AB	556775-6019	10			
Wihlborgs Poliset AB	556703-0589	87			
Wihlborgs Rikken AB	556701-5028	132			
Wihlborgs Ritaren 1 AB	556675-2605	1			
Wihlborgs Rosengård AB	556699-7986	48			
Wihlborgs Rubinen AB	556862-2855	10			
Wihlborgs Sjöstaden AB	556831-0246	0			
Wihlborgs Skrovat 3 AB	556468-5385	170			
Wihlborgs Skrovat 4 AB	556173-9417	5			
Wihlborgs Skrovat 5 AB	556237-6268	145			
Wihlborgs Skrovat 6 AB	556681-1898	281			
Wihlborgs Spanien 5 AB	556710-4574	0			
Wihlborgs Sparven 15 AB	556704-3624	292			

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. Samtliga dotterbolag är helägda bolag och alla har säte i Malmö utom Wihlborgs A/S som har säte i Köpenhamn. Totalt finns i koncernen 150 (144) bolag.

## Not 35 - Uppskjuten skattefordran

	Moderbolaget	
	2013	2012
Uppskjuten skatt har beräknats på:		
– Underskottsavdrag	13	5
– Skillnad redovisat och skattemässigt värde avseende derivat	27	118
– Övriga temporära skillnader	1	1
	<b>41</b>	<b>124</b>

De underskottsavdrag som har beaktats vid beräkning av uppskjuten skatt uppgår till 57 Mkr (22).

## Not 36 – Verkliga värden för finansiella tillgångar och skulder

### Koncernen

	Finansiella tillgångar/skulder värderade till verkligt värde via resultatet		Derivat som används i säkringsredovisning		Låne- och kundfordringar		Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	
	2013	2012	2013	2012	2013	2012	2013	2012
<i>Tillgångar</i>								
Långfristiga fordringar					228	248		
Derivat		2		20				
Kundfordringar					40	20		
Övriga fordringar					22	20		
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					64	27		
Kassa och bank					11	102		
<b>Summa</b>		<b>2</b>		<b>20</b>	<b>365</b>	<b>417</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<i>Skulder</i>								
Räntebärande skulder							-13 740	-11 786
Derivat	-110	-560						
Leverantörsskulder							-80	-121
Övriga skulder							-184	-86
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter							-420	-389
<b>Summa</b>	<b>-110</b>	<b>-560</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-14 424</b>	<b>-12 382</b>

### Moderbolaget

	Finansiella tillgångar/skulder värderade till verkligt värde via resultatet		Derivat som används i säkringsredovisning		Låne- och kundfordringar		Övriga skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	
	2013	2012	2013	2012	2013	2012	2013	2012
<i>Tillgångar</i>								
Långfristiga fordringar					220	245		
Derivat		2		20				
Kundfordringar					4	4		
Övriga fordringar					2	3		
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					163	128		
Kassa och bank					4	75		
<b>Summa</b>	<b>0</b>	<b>2</b>	<b>0</b>	<b>20</b>	<b>393</b>	<b>455</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<i>Skulder</i>								
Räntebärande skulder							-14 759	-12 197
Derivat	-110	-560						
Leverantörsskulder							-4	-3
Övriga skulder							-60	-3
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter							-82	-82
<b>Summa</b>	<b>-110</b>	<b>-560</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-14 905</b>	<b>-12 285</b>



Kundfordringar, övriga fordringar, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter, kassa och bank, leverantörsskulder övriga skulder och upplupna kostnader och förutbetalda intäkter 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 37 - Närstående relationer

### Peabkoncernen

Wihlborgs styrelseordförande Erik Paulsson har genom sin familj ett bestämmande inflytande i Peabkoncernen.

### Joint Ventures

Koncernen och moderbolaget har närståenderelation med joint venture företag, se not 17.

### Dotterföretag

Moderbolaget har en närståenderelation med sina dotterföretag, se not 34.

### Sammanställning över närståendetransaktioner

TRANSAKTIONER MED JOINT VENTURE FÖRETAG	Koncernen	
	2013	2012
Försäljning till joint venture företag	24	15
Fakturering från joint venture företag	24	14
Ränteintäkter från joint venture företag	2	5
Räntekostnader till joint venture företag	37	21
Fordran på joint venture företag per 31 december	216	237
Skuld till joint venture företag per 31 december	1 160	1 045

### TRANSAKTIONER MED PEABKONCERNEN

Hysesintäkter från Peabkoncernen	10	10
Entreprenadersättningar till Peabkoncernen	149	500
Fordran på Peabkoncernen per 31 december	2	2
Skuld till Peabkoncernen per 31 december	1	56

TRANSAKTIONER MED JOINT VENTURE FÖRETAG	Moderbolaget	
	2013	2012
Försäljning till joint venture företag	20	14
Fakturering från joint venture företag	0	-
Ränteintäkter från joint venture företag	2	5
Fordran på joint venture företag per 31 december	216	237
Skuld till joint venture företag per 31 december	-	-

### TRANSAKTIONER MED DOTTERBOLAG

Försäljning till dotterbolag	98	85
Inköp från dotterbolag	5	5
Ränteintäkter från dotterbolag	420	382
Utdelning från dotterbolag	415	474
Räntekostnader till dotterbolag	87	98
Fordran på dotterbolag per 31 december	8 998	10 146
Skuld till dotterbolag per 31 december	3 133	2 414

### Ledande befattningshavare

Vad gäller styrelse, VDs och andra ledande befattningshavares löner och ersättningar, kostnader och förpliktelser som avser pensioner och liknande förmåner samt avtal avseende avgångsvederlag, se not 7.

Samtliga transaktioner med närstående är prissatta på marknadsmässiga villkor.



# Årsredovisningens undertecknande

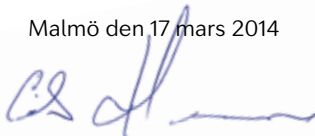
Koncernens rapport över resultat och rapport över finansiell ställning samt moderbolagets resultat- och balansräkning blir föremål för fastställelse på årsstämman den 29 april 2014.

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 17 mars 2014



Erik Paulsson  
Ordförande



Kerstin Fredriksson  
Vice ordförande



Anders Jarl  
Verkställande direktör



Sara Karlsson  
Styrelseledamot



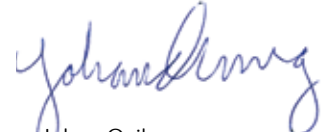
Helen Olausson  
Styrelseledamot



Per-Ingemar Persson  
Styrelseledamot



Tommy Qvarfort  
Styrelseledamot



Johan Qviberg  
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 18 mars 2014  
Deloitte AB



Torbjörn Svensson  
Auktoriserad revisor

# Revisionsberättelse

## Revisionsberättelse till årsstämman i Wihlborgs Fastigheter AB (publ), 556367-0230

### Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Wihlborgs Fastigheter AB (publ) för räkenskapsåret 2013-01-01 – 2013-12-31. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår i den tryckta versionen av detta dokument på sidorna 89–123.

### Styrelsens och verkställande direktörens ansvar för årsredovisningen och koncernredovisningen

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och en koncernredovisning som ger en rättvisande bild enligt International Financial Reporting Standards, såsom de antagits av EU, och årsredovisningslagen, och för den interna kontroll som styrelsen och verkställande direktören bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

### Revisorernas ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och koncernredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi följer yrkesetiska

krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen och koncernredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen och koncernredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen och koncernredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur bolaget upprättar årsredovisningen och koncernredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i bolagets interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen och koncernredovisningen.

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

### Uttalanden

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 2013 och av dess finansiella resultat och kassaflöden 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 2013 och av dess

finansiella resultat och kassaflöden för året enligt International Financial Reporting Standards, såsom de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

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

#### **Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar**

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Wihlborgs Fastigheter AB (publ) för räkenskapsåret 2013-01-01 - 2013-12-31.

#### *Styrelsens och verkställande direktörens ansvar*

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust, och det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för förvaltningen enligt aktiebolagslagen.

#### *Revisorernas ansvar*

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

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.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen

granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i bolaget för att kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören är ersättningskyldig mot bolaget. Vi har även granskat om någon styrelseledamot eller verkställande direktören på annat sätt har handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

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

#### *Uttalanden*

Vi tillstyrker att årsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Malmö den 18 mars 2014

Deloitte AB

Torbjörn Svensson  
Auktoriserad revisor

# Bolagsstyrningsrapport

Wihlborgs är ett svenskt publikt aktiebolag noterat på Nasdaq OMX 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 OMX Stockholms regelverk för emittenter, svensk kod för bolagsstyrning, bolagsordningen och interna styrinstrument som styrelsens arbetsordning, instruktion för verkställande direktören och finanspolicyn.

stämman 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 Brinova Fastigheter AB som äger 10,1 procent av de utestående aktierna. De tio största svenska ägarna ägde vid utgången av december 2013 29,5 procent. Antalet aktieägare uppgick till 24 617 vilket är oförändrat jämfört med föregående år. Andelen juridiska personer av ägandet uppgår till 77 procent och fysiska personer till 23 procent.

Andelen utländska ägare uppgick vid utgången av december till 38,6 procent vilket är en minskning med 3,6 procentenheter sedan förra årsskiftet.

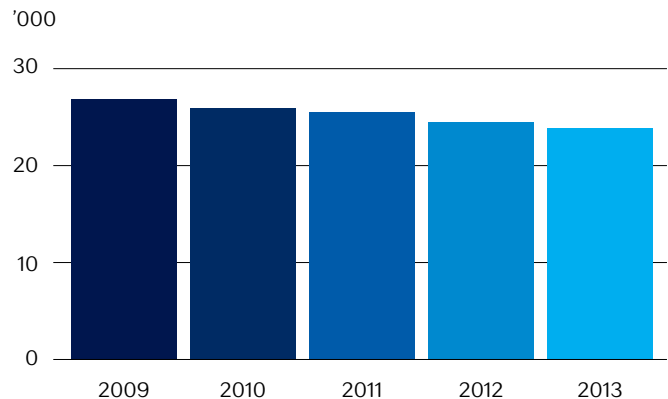
Ytterligare information om aktien och aktieägare kan utläsas på sid 29–31.



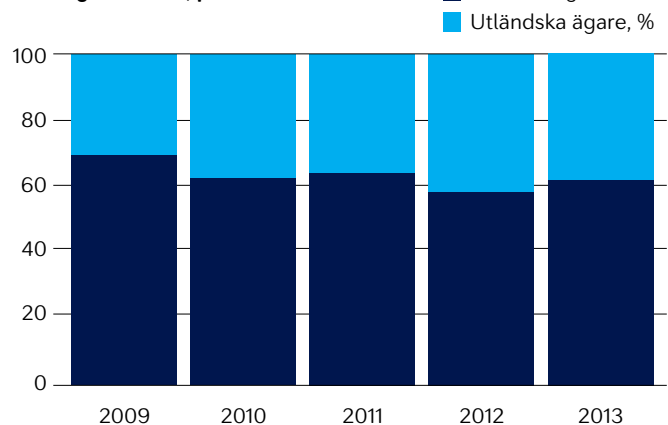
## Aktieägare

Wihlborgsaktien noterades på Stockholmsbörsen den 23 maj 2005. Wihlborgs återfinns sedan oktober 2006 på Nordiska listans Mid Cap. 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 bolags-

Antal aktieägare, per 31 december



Aktieägarstruktur, per 31 december





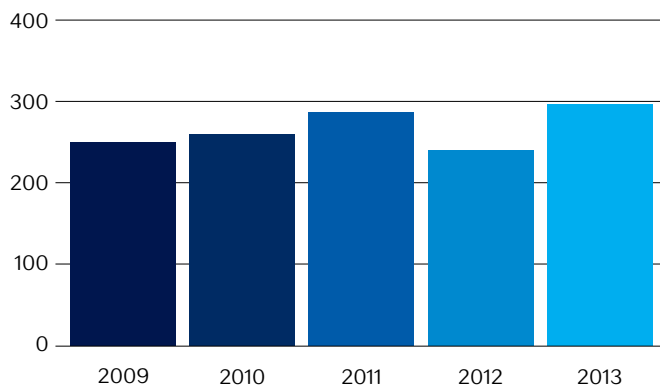
## Bolagsordning

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 sidan 137.

## Årsstämma 2013

Wihlborgs årsstämma ägde rum den 23 april 2013. På stämman deltog 344 aktieägare som företrädde 36,0 procent av antalet utestående aktier. Stämmaprotokollet finns tillgängligt på Wihlborgs hemsida, [www.wihlborgs.se](http://www.wihlborgs.se)

### Antal närvarande årsstämmor 2009–2013



De viktigaste besluten var i korthet:

**Val av styrelseledamöter och revisorer** – Antalet ledamöter beslutades till åtta stycken. Till styrelseledamöter omvaldes Kerstin Fredriksson, Anders Jarl, Sara Karlsson, Helen Olausson, Erik Paulsson, Per-Ingemar Persson, Tommy Qvarfort och Johan Qviberg. Till styrelsens ordförande utsågs Erik Paulsson.

**Valberedningen** – Beslutades att valberedningen ska bestå av företrädare för de tre största aktieägarna, som önskar delta jämte representant för de mindre aktieägarna, i bolaget sex månader före årsstämman 2014. Valberedningen kan därutöver besluta att bolagets styrelseordförande ska ingå i valberedningen. Valberedningens ordförande ska vara den ledamot som representerar den största aktieägaren om inte valberedningen enats om annat. Något arvode utgår inte till valberedningen men bolaget ska svara för skäligena kostnader så att valberedningen kan fullgöra sitt uppdrag.

**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 2014

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 oktober 2013. I valberedningen ingår Bo Forsén från Brinova Fastigheter AB, Anders Rydin från SEB Fonder, Eva Nilsson-Gottfridsdotter från Länsförsäkringar Fonder och Krister Eurén som representant för de mindre aktieägarna. Ledamöterna för de tre största ägarna i valberedningen representerar 17,1 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, VD och bolagets revisor. Valberedningen har informerats om bolagets strategi, riskhantering och kontrollfunktioner. Valberedningen har också tagit del av styrelsens egen utvärdering.

Inför årsstämman den 29 april 2014 föreslår valberedningen att styrelsen består av sju ledamöter. Valberedningen föreslår vidare omval av styrelseledamöterna Anders Jarl, Sara Karlsson, Helen Olausson, Erik Paulsson, Per-Ingemar Persson, och Johan Qviberg samt nyval av Tina Andersson. Kerstin Fredriksson och Tommy Qvarfort har avböjt omval. Till styrelsens ordförande föreslås Erik Paulsson. Arvodet till styrelsen föreslås utgå med totalt 905 000 kronor (980 000). Till styrelsens ordförande utgår ett arvode om 230 000 kronor (230 000) och till övriga ledamöter 135 000 kronor (125 000), förutom till VD Anders Jarl.

Valberedningens förslag till revisor är omval av Deloitte AB med huvudansvarig revisor, Torbjörn Svensson.

### Valberedningen inför årsstämman 2014

Namn	Representerar	Andel av	Andel av
		Röster 2013-09-30	Röster 2013-12-31
Bo Forsén	Brinova	10,1	10,1
Anders Rydin	SEB Fonder	3,8	3,6
Eva Nilsson-Gottfridsdotter	Länsförsäkringar Fonder	3,2	3,0

# Övriga beslut inför årsstämman 2014

Inför årsstämman den 29 april har styrelsen föreslagit:

- En utdelning om 4,25 kr per aktie med avstämningsdag den 5 maj
- 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 2013 omvaldes Erik Paulsson till ordförande i styrelsen och i det efterföljande styrelsemötet utsågs Kerstin Fredriksson 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 av förhållanden till bolaget och bolagsledningen. Under 2013 har styrelsen haft nio styrelsemöten inklusive konstituerande- och per capsulam sammanträden. Av de nio styrelsesammanträdena har sju sammanträden varit ordinarie.

### Styrelsens ledamöter, oberoende, antal sammanträden och närvaro

	Oberoende av företaget	Oberoende av större ägare	Antal s-möten/deltagande
Erik Paulsson, ordf	nej	nej	8 av 9
Kerstin Fredriksson, vice ordf	ja	ja	9 av 9
Per-Ingemar Persson	ja	ja	8 av 9
Anders Jarl	nej	ja	9 av 9
Sara Karlsson	ja	ja	9 av 9
Helen Olausson	ja	ja	9 av 9
Tommy Qvarfort	ja	ja	9 av 9
Johan Qviberg	ja	ja	9 av 9

### Styrelsens arbete

februari	Nr 1	Bokslutskommuniké, slutrevision, finansrapport, förvärv, projekt, beslut inför årsstämman, efterkalkyler på färdigställda projekt, årsredovisning 2013
april	Nr 2	Kvartalsrapport 1, finansrapport, projekt, förvärv och försäljningar, anställningsvillkor för VD och företagsledning, hållbarhetsredovisning 2013
april	Nr 3	Konstituerande sammanträde
maj	Nr 4	Obligationslån
juni	Nr 5	Förvärv
juni	Nr 6	Projekt, förvärv och försäljningar, räntor, marknadsanalys
augusti	Nr 7	Kvartalsrapport 2, projekt, förvärv och försäljningar, finansrapport, genomgång av arbetsordningen och etiska riktlinjer, studiebesök på Ideon i Lund
november	Nr 8	Kvartalsrapport 3, förvärv, finansrapport, utvärdering av VDs prestationer, planering av revisionen
december	Nr 9	Budget, strategi, finansiella- och miljömål, marknad, finansrapport, delårsrevision, förvärv och försäljningar, översyn finanspolicy, utvärdering av styrelsens arbete

## Kommittéer och utskott

Wihlborgs saknar särskilda revisions- och ersättningsutskott till följd av bolagets storlek. 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 Sara Karlsson, Per-Ingemar Persson, Tommy Qvarfort, 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 fem ordinarie styrelsemöten hållas per kalenderår, utöver det konstituerande mötet. Sammanträdena behandlar bland annat ekonomiska rapporter, finansrapporter, försäljningar och investeringar, aktuella marknadsfrågor samt personalfrågor. Extra möten kan hållas för överläggning och beslut i ärenden som inte kan hänskjutas till ordinarie styrelsemöten.

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

## Koncernledningen

Verkställande direktören är ansvarig för bolagets löpande förvaltning och att leda verksamheten i enlighet med styrelsens riktlinjer, instruktioner och anvisningar. I Wihlborgs arbetsordning för styrelsen ingår en instruktion för verkställande direktören som har tillse att styrelsen erhåller erforderligt informations- och beslutsunderlag inför styrelsemötena, att styrelsen hålls informerad mellan styrelsemötena, samt att den ekonomiska rapporteringen fullföljs på ett sådant sätt att styrelsen kan göra en välgrundad bedömning. Vidare ingår en särskild rapporteringsinstruktion med angivande av tidplaner.

Koncernledningen utgörs av:

Anders Jarl, VD

Mårten Edstrand, projekt och utvecklingschef

Arvid Liepe, ekonomi- och finanschef

Iréne Johansson, informationschef

Anna Nambord, HR- och CSR-chef

## Principer för anställningsvillkor för VD och koncernledning

Enligt koden för bolagsstyrning ska styrelsen på årsstämman presentera förslag till principer för ersättning och andra anställningsvillkor för koncernledningen. Styrelsen i Wihlborgs föreslår att ersättningar och andra anställningsvillkor ska vara marknadsmissiga och konkurrenskraftiga. Ersättningen utgår med en fast lön för samtliga i koncernledningen. Eventuell ersättning utöver den fasta lönen ska vara maximerad 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 sex månader. Uppsägningslön och avgångsvederlag för VD uppgår till 24 månadslöner och för övriga i koncernledningen till upp till 18 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 2013, tkr

	Lön	Övriga förmåner	Pension	Summa
Verkställande direktör	3 733	70	1 340	5 143
Övriga i koncernledningen	4 693	169	1 262	6 124

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 2013 omvaldes Deloitte AB med ny huvudansvarig revisor Torbjörn Svensson som Wihlborgs revisor för en period om ett år och nästa val blir därför i samband med årsstämman 2014. Han saknar uppdrag i bolag vilka är närliggande 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 Skånemejerier.

Vid styrelsesammanträdet som behandlar bokslutet är Torbjörn Svensson personligen närvarande och lämnar en rapport över den slutliga granskningen av bolagets räkenskaper. Dessutom lämnar revisorn fortlöpande information till styrelsen över de granskningar som genomförs under året.

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

Vid årsstämman 2014 har valberedningen föreslagit omval av Deloitte AB som revisor med Torbjörn Svensson som huvudansvarig revisor.

## Styrelsen



**Erik Paulsson**

Styrelseordförande  
Båstad, född 1942  
Invald i styrelsen 2004

*Övriga styrelseuppdrag*  
Styrelseordförande i Backahill AB,  
Fabega AB och SkiStar AB.  
Styrelseledamot i Catena AB och  
Nolato AB.

*Innehav i Wihlborgs*  
67 568 aktier med familj och bolag.  
Dessutom tillkommer ett aktieinnehav  
via Brinova.



**Helen Olausson**

Styrelseledamot  
Stockholm, född 1968  
Invald i styrelsen 2007

*Huvudsaklig sysselsättning*  
VD Projektgaranti AB

*Övriga styrelseuppdrag*  
Styrelseledamot i Lantmäteriet,  
Skärvångens Byrmejeri AB , m fl.

*Innehav i Wihlborgs*  
1 000



**Kerstin Fredriksson**

Vice styrelseordförande  
Trelleborg, född 1942  
Invald i styrelsen 2004

*Övriga styrelseuppdrag*  
Olika kommunala uppdrag i Trelleborg  
samt styrelseledamot i Skånet AB och  
Swedbanks lokalstyrelse Trelleborg,

*Innehav i Wihlborgs*  
400 aktier



**Per-Ingemar Persson**

Styrelseledamot  
Lund, född 1956  
Invald i styrelsen 2010

*Huvudsaklig sysselsättning*  
Koncerndirektör i Veidekke ASA

*Övriga styrelseuppdrag*  
Styrelseordförande i Skandinavisk  
Kommunalteknik AB.  
Styrelseledamot i Sveriges  
Byggindustrier.

*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

*Innehav i Wihlborgs*  
477 218 aktier i eget innehav  
och bolag.



**Tommy Qvarfort**

Styrelseledamot  
Malmö, född 1944  
Invald i styrelsen 2006

*Huvudsaklig sysselsättning*  
VD Eremas Holding AB

*Övriga styrelseuppdrag*  
Styrelseordförande i Abitare  
Fastighetsutveckling AB, ApQ EL AB  
och Malmö Redhawks Ishockey AB.

*Innehav i Wihlborgs*  
100 000 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.

*Innehav i Wihlborgs*  
21 880 aktier med familj



**Johan Qviberg**

Styrelseledamot  
Stockholm, född 1981  
Invald i styrelsen 2004

*Huvudsaklig sysselsättning*  
VD Eriksbergsparken Investment AB

*Övriga styrelseuppdrag*  
Styrelseledamot i Svolder AB, Ingager AB  
och Virtusize AB.

*Innehav i Wihlborgs*  
780 000 aktier



<b>Arvode och kostnadsersättning till revisorerna, tkr</b>		
Koncernen	2013	2012
Deloitte AB		
Revisionsuppdrag	2 055	2 051
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	400	473
Skatterådgivning	246	289
Andra uppdrag	–	–
Aaen & Co. statsautoriserade revisorer p/s		
Revisionsuppdrag	58	54
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	104	111
Skatterådgivning	64	67
Andra uppdrag	–	–

## Koden för bolagsstyrning

Kodens övergripande syfte är att bidra till en förbättrad styrning av svenska bolag så att de uppfyller ägarnas krav på avkastning på det insatta kapitalet. De avvikelser som förekommer från reglerna i koden ska redovisas och motiveras enligt principen "följ eller förklara". Skälen för varje avvikelse ska tydligt redovisas.

Wihlborgs avvikelser har varit följande:

Något särskilt revisionsutskott har ej inrättats utan hela styrelsen förutom 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 bolagets storlek ej motiverar detta. Frågorna kan behandlas i anslutning till ordinarie sammanträde.

## 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 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 Global Compact till FN 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 på tillämpningsnivån B+ och lämnas för tredje gången avseende verksamhetsåret 2013. Redovisningen kommer att integreras 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.

## Koncernledning



**Anders Jarl**  
Verkställande direktör  
Malmö, född 1956  
Anställd i Wihlborgs sedan 2001

*Innehav i Wihlborgs*  
477 218 aktier i eget innehav och bolag.



**Mårten Edstrand**  
Projekt- och utvecklingschef  
Falsterbo, född 1966  
Anställd i Wihlborgs sedan 2009

*Innehav i Wihlborgs*  
34 941 aktier via bolag.



**Iréne Johansson**  
Informationschef  
Malmö, född 1953  
Anställd i Wihlborgs sedan 1992

*Innehav i Wihlborgs*  
13 107 aktier i eget innehav  
och via bolag.



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

*Innehav i Wihlborgs*  
11 647 aktier via bolag.



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

*Innehav i Wihlborgs*  
-

*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, driftöverskott, fastighetsvärdering och avkastning vid denna tidpunkt.

*Information och kommunikation* – Informationsavdelningen ansvarar för att den externa informationen bedrivs enligt børskontraktet. I bolagets informationspolicy beskrivs bland annat hur den finansiella rapporteringen ska ske.

Styrelsen får information om risker för fel i den finansiella rapporteringen och den interna kontrollen från revisorerna i samband med helårsbokslutet samt delårsrevisionen.

Genom intranätet får Wihlborgs medarbetare kontinuerlig information kring uppdatering av riktlinjer och policier.

Wihlborgs hemsida uppdateras kontinuerligt för att anpassa och förbättra den externa informationsgivningen till marknadens krav.

*Uppföljning* – För att garantera kvaliteten på kontrollsystemet sker uppföljning och utvärdering kontinuerligt. Löpande uppföljning sker per delmarknad till ledningen och eventuella brister som då har uppstått i den interna kontrollen åtgärdas.

Koncernledningen rapporterar till styrelsen i enlighet med instruktionerna för den ekonomiska rapporteringen. Bolagets revisorer granskar den finansiella rapporteringen avseende helårsbokslutet samt gör en översiktlig granskning av bokslutet för tredje kvartalet. Revisionen lämnar årligen minst två gånger sin bedömning om bolagets interna kontroll till styrelsen.

*Intern revision* – Kontinuerligt pågår, som ett komplement till den externa revisionen, ett arbete med egna utvärderingar av den interna kontrollen i de viktigaste rutinerna i bolaget. När dessutom organisationen är enkel och verksamheten geografiskt begränsad har styrelsen funnit att tillsättande av en internrevision inte är nödvändig.



Malmö den 17 mars 2014



Erik Paulsson  
Ordförande



Kerstin Fredriksson  
Vice ordförande



Anders Jarl  
Verkställande direktör

Sara Karlsson



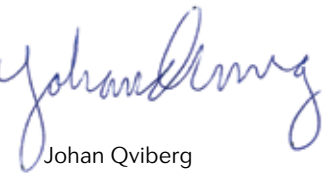
Helen Olausson



Per-Ingemar Persson



Tommy Qvarfort



Johan Qviberg

## Revisors yttrande om bolagsstyrningsrapporten

Till årsstämman i Wihlborgs Fastigheter AB,  
org nr 556367-0230

Det är styrelsen som har ansvaret för bolagsstyrningsrapporten för år 2013, som ingår i den tryckta versionen av detta dokument på sidorna 126–133, och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

Vi har läst bolagsstyrningsrapporten och baserat på denna läsning och vår kunskap om bolaget och koncernen anser vi att vi har tillräcklig grund för våra uttalanden. Detta innebär att vår

lagstadgade genomgång 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 en bolagsstyrningsrapport har upprättats, och att dess lagstadgade information är förenlig med årsredovisningen och koncernredovisningen.

Malmö den 18 mars 2014

Deloitte AB



Torbjörn Svensson  
Auktoriserad revisor

## Flerårsöversikt

	2013	2012	2011	2010	2009
<b>Totalresultat, Mkr</b>					
Hysesintäkter	1 707	1 505	1 445	1 294	1 236
Driftsöverskott	1 238	1 099	1 042	921	888
Förvaltningsresultat	749	685	656	604	541
Värdeförändringar	616	4	179	603	82
Skatt	-302	134	-170	-285	-136
Årets resultat	1 063	823	665	922	487
Årets totalresultat	1 063	826	663	906	478
<b>Finansiell ställning, Mkr</b>					
Förvaltningsfastigheter	22 584	19 876	18 046	16 678	14 418
Övriga anläggningstillgångar	359	382	234	160	164
Kortfristiga fordringar	126	89	97	75	69
Likvida medel	11	102	206	175	281
S:a tillgångar	23 080	20 449	18 583	17 088	14 932
Eget kapital	6 894	6 138	5 600	5 206	4 417
Uppskjuten skatteskuld	1 598	1 314	1 459	1 321	1 049
Övriga långfristiga skulder	13 240	12 412	10 974	8 263	8 472
Kortfristiga skulder	1 348	585	550	2 298	994
S:a eget kapital och skulder	23 080	20 449	18 583	17 088	14 932
<b>Finansiella nyckeltal</b>					
Avkastning på eget kapital, %	16,3	14,0	12,3	19,0	11,8
Avkastning på totalt kapital, %	6,4	6,2	8,6	9,0	6,1
Soliditet, %	29,9	30,0	30,1	30,5	29,6
Räntetäckningsgrad, ggr	2,6	2,7	2,8	3,1	2,7
Belåningsgrad fastigheter, %	60,8	59,3	58,1	59,6	61,3
Skuldsättningsgrad, ggr	2,0	1,9	1,9	1,9	2,0
<b>Aktierelaterade nyckeltal</b>					
Resultat per aktie, kr	13,83	10,71	8,65	12,05	6,72
Resultat före skatt per aktie, kr	17,76	8,96	10,86	15,78	8,59
Förvaltningsresultat per aktie, kr	9,75	8,91	8,54	7,90	7,46
Kassaflöde från löpande verksamhet per aktie, kr	10,02	9,72	8,94	8,28	7,76
Eget kapital per aktie I, kr	89,7	79,86	72,86	67,74	58,95
Eget kapital per aktie II, kr	110,49	96,96	91,85	84,92	72,95
Börskurs per aktie, kr	115,25	101,50	91,00	97,50	66,25
Utdelning per aktie, kr (år 2013 = föreslagen utdelning)	4,25	4,00	3,75	3,50	3,38
Aktiens direktavkastning, %	3,7	3,9	4,1	3,6	5,1
Aktiens totalavkastning, %	17,5	15,7	-3,1	52,3	39,0
P/E-tal I, ggr	8,3	9,5	10,5	8,1	9,9
P/E-tal II, ggr	15,2	15,5	14,5	16,7	12,1
Antal aktier vid periodens slut, tusental	76 857	76 857	76 857	76 857	74 928
Genomsnittligt antal aktier, tusental	76 857	76 857	76 857	76 492	72 532
<b>Fastighetsrelaterade nyckeltal</b>					
Antal fastigheter	264	253	247	249	241
Fastigheternas redovisade värde, Mkr	22 584	19 876	18 046	16 678	14 418
Direktavkastning, % – Alla fastigheter	5,9	5,6	5,8	6,1	6,3
Direktavkastning, % – Exkl projektfastigheter	6,0	6,1	6,2	6,3	6,9
Uthyrbar yta, kvm	1 523 125	1 425 072	1 365 170	1 369 064	1 269 193
Hysesintäkter, kr per kvm	1 199	1 085	1 057	1 034	985
Driftsöverskott, kr per kvm	876	786	760	741	719
Ekonomisk uthyrningsgrad, % – Alla fastigheter	91	92	91	93	91
Ekonomisk uthyrningsgrad, % – Exkl projektfastigheter	91	92	92	94	94
Överskottsgrad, %	73	72	72	72	73
<b>Medarbetare</b>					
Antal anställda vid periodens slut	111	87	87	86	80

För definitioner till nyckeltal se sidan 135

## 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.

#### Avkastning på eget kapital

Resultat i procent av genomsnittligt eget kapital, exklusive innehav utan bestämmande inflytande.

#### Avkastning på totalt kapital

Resultat före skatt, med återläggning av räntekostnader och värdeförändring derivat, i procent av genomsnittlig balansomslutning.

#### Soliditet

Eget kapital i procent av balansomslutningen.

#### Räntetäckningsgrad

Förvaltningsresultat ökat med räntekostnader dividerat med räntekostnader.

#### Belåningsgrad fastigheter

Räntebärande skulder i procent av fastigheternas redovisade värde.

#### Skuldsättningsgrad

Räntebärande skulder dividerat med eget kapital.

### Aktierelaterade nyckeltal

Nyckeltalen är baserade på moderbolagets aktieägares andel av eget kapital och resultat. Det finns inga utspädningseffekter av potentiella aktier att beakta. Omräkning har skett för under år 2011 genomförd aktiesplit 2:1.

#### Resultat per aktie

Resultat dividerat med genomsnittligt antal utestående aktier.

#### 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 verksamhet per aktie

Kassaflöde från den löpande verksamheten (efter förändring av rörelsekapital) dividerat med genomsnittligt antal utestående aktier.

#### Eget kapital per aktie I

Eget kapital vid periodens slut i förhållande till antal aktier vid periodens slut.

#### 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.

#### Aktiens direktavkastning

Föreslagen utdelning i procent av börskursen vid årets slut.

#### Aktiens totalavkastning

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

#### P/E-tal I, ggr

Börskurs per aktie dividerat med resultat per aktie.

#### P/E-tal II, ggr

Börskurs per aktie dividerat med förvaltningsresultat, belastat med nominell skatt), per aktie.

### Fastighetsrelaterade nyckeltal

Nyckeltalen är baserade på fastighetsbeståndet per den 31 december respektive år. Hyresintäkterna avser kontrakterade hyresintäkter på årsbasis per den 1 januari nästföljande år. Driftsöverskottet är baserat på fastigheternas intjäningsförmåga per 1 januari nästföljande år.

#### Antal fastigheter

Totalt antal fastigheter i Wihlborgs ägo vid periodens slut.

#### Fastigheternas redovisade värde

Redovisat värde för koncernens fastighetsbestånd vid periodens slut.

#### Hyresvärde

Hyresintäkter plus bedömd marknadshyra på outhyrda ytor.

#### Direktavkastning

Driftsöverskott i procent av fastigheternas redovisade värde vid periodens slut.

#### Uthyrbar yta

Total yta som är tillgänglig för uthyrning.

#### Hyresintäkter per kvm

Hyresintäkter på årsbasis dividerat med uthyrbar yta.

#### Driftsöverskott per kvm

Driftsöverskott dividerat med uthyrbar yta.

#### Ekonomisk uthyrningsgrad

Hyresintäkter i procent av hyresvärde.

#### Överskottsgrad

Driftsöverskott i procent av hyresintäkter.



Trapphus Kalifornien 10, Helsingborg.

# Bolagsordning

- § 1 Bolagets firma är Wihlborgs Fastigheter AB. Bolaget är publikt (publ).
- § 2 Bolaget skall ha till föremål för sin verksamhet att förvärva, förvalta, förädla och avyttra fastigheter i företrädesvis Öresundsregionen samt att bedriva därmed förenlig verksamhet.
- § 3 Styrelsen har sitt säte i Malmö.
- § 4 Aktiekapital skall utgöra lägst 155 000 000 och högst 620 000 000 kronor.
- § 5 Antalet aktier skall vara lägst 21 500 000 och högst 86 000 000 stycken.
- § 6 Styrelsen skall bestå av minst 4 och högst 8 ledamöter.
- § 7 Minst en revisor jämte minst en revisorssuppleant, varav minst en revisor jämte suppleant för denne skall vara auktoriserade revisorer, eller ett registrerat revisionsbolag skall utses.
- § 8 Bolagets räkenskapsår skall vara 1 januari till 31 december.
- § 9 Årsstämma skall hållas årligen inom sex månader efter räkenskapsårets utgång. Årsstämman skall hållas i Malmö. På årsstämman skall följande ärenden förekomma:
1. Val av ordförande vid stämman.
  2. Upprättande och godkännande av röstlängd.
  3. Val av en eller två justerare.
  4. Godkännande av dagordning.
  5. Prövning av om stämman blivit behörigen sammankallad.
  6. Framläggande av årsredovisning och revisionsberättelse samt, i förekommande fall, koncernredovisningen och koncernrevisionsberättelsen.
  7. Beslut
    - a) om fastställelse av resultaträkningen och balansräkningen samt, i förekommande fall, koncernresultaträkningen och koncernbalansräkningen,
    - b) om dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen,
    - c) om ansvarsfrihet åt styrelseledamöterna och verkställande direktören, och
    - d) avstämningsdag för det fall bolagsstämman beslutar om vinstutdelning.
  8. Beslut om antal styrelseledamöter och, i förekommande fall, revisorer och revisorssuppleanter.
  9. Fastställande av styrelse- och, i förekommande fall, revisorsarvoden.
  10. Val av styrelse.
  11. I förekommande fall val av revisorer och revisorssuppleanter.
  12. Val av valberedning.
  13. Annat ärende, som ankommer på stämman enligt aktiebolslagen eller bolagsordningen.
- § 10 Kallelse till årsstämma samt till extra bolagsstämma där fråga om ändring av bolagsordningen kommer att behandlas skall utfärdas tidigast sex och senast fyra veckor före stämman. Kallelse till annan bolagsstämma skall utfärdas tidigast sex och senast tre veckor före stämman. Kallelse till bolagsstämma skall ske genom annonsering i Post- och Inrikes Tidningar och på bolagets webbplats.
- Att kallelse skett skall annonseras i Svenska Dagbladet samt i Sydsvenska Dagbladet eller i annan i Skåne utkommande dagstidning. Om utgivningen av Svenska Dagbladet skulle nedläggas, skall istället kallelse ske genom annonsering i Dagens Industri.
- § 11 Aktieägare som vill delta i förhandlingarna vid bolagsstämma, skall dels vara upptagen i utskrift eller annan framställning av hela aktieboken avseende förhållandena fem vardagar före stämman, dels göra anmälan till bolaget för aktieägaren och högst två biträden senast den dag som anges i kallelsen till stämman. Denna dag får inte vara söndag, annan allmän helgdag, lördag, midsommarafton, julafton eller nyårsafton och inte infalla tidigare än femte vardagen före stämman.
- § 12 Bolagets aktier skall vara registrerade i ett avstämningsregister enligt lagen (1998:1479) om kontoföring av finansiella instrument.







**Malmö – Huvudkontor**

Wihlborgs Fastigheter AB  
Box 97, 201 20 Malmö  
Besök: Dockplatsen 16  
Telefon: 040-690 57 00  
Fax: 040-690 57 01

**Helsingborg**

Wihlborgs Fastigheter AB  
Garnisonsgatan 25 A  
254 66 Helsingborg  
Telefon: 042-490 46 00  
Fax: 042-490 46 01

**Lund**

Wihlborgs Fastigheter AB  
Ideon Science Park  
Scheelevägen 17  
223 70 Lund  
Telefon: 040-690 57 00

**Danmark**

Wihlborgs A/S  
Hørkær 26, 1 sal  
DK-2730 Herlev, Danmark  
Telefon: +45 396 161 57  
Fax: +45 396 161 58

[www.wihlborgs.se](http://www.wihlborgs.se)  
[info@wihlborgs.se](mailto:info@wihlborgs.se)  
Styrelsens säte: Malmö  
Organisationsnummer:  
556367-0230

# 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](http://wihlborgs.se)