



Wihlborgs
Årsredovisning
2010

Inbjudan till årsstämma

Årsstämma i Wihlborgs Fastigheter AB (publ) äger rum torsdagen den **28 april 2011 klockan 17.00 på Slagthuset**, Jörgen Kocksgatan 7 A i Malmö. Aktieägare som önskar delta i årsstämman ska dels:

- vara införd i den av Euroclear Sweden, AB (tidigare VPC AB) förda aktieboken onsdagen den 20 april 2011,
- anmäla sitt och eventuella biträdens deltagande senast klockan 16:00 onsdagen den 20 april 2011.

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 5770.

E-post: annika.lindvall@wihlborgs.se.

Via Wihlborgs webbplats, www.wihlborgs.se, där ytterligare information om årsstämman också kan inhämtas.

Anmälda stämmodeltagare kommer att erhålla ett inträdeskort med posten. Detta ska medtagas till inregistreringen vid stämman.

Vid anmälan ska aktieägare uppge namn, personnummer/registreringsnummer, adress, telefonnummer och aktieinnehav. Aktieägare som valt att förvaltarregistrera sina aktier måste för att få delta i stämman tillfälligt omregistrera sina aktier i eget namn hos Euroclear Sweden AB. Begäran om sådan registrering måste göras i god tid före den 20 april 2011.

Inledning och innehåll

Wihlborgs är det ledande fastighetsbolaget i Öresund med fastigheter till ett samlat marknadsvärde om 16,7 miljarder kronor. Den uthyrningsbara ytan uppgår till 1,4 miljoner kvadratmeter med ett sammanlagt hyresvärde om 1,5 miljarder kronor. Fastighetsbeståndet består i huvudsak av kommersiella lokaler. Bolaget är noterat på OMX Nordiska listan, Mid Cap.

Året i sammandrag

Årets resultat ökade med 435 Mkr till 922 Mkr (487), per aktie 24,11 kr (13,43)

Fortsatt positiv nettouthyrning med 29 Mkr

Hyresintäkterna ökade med 5 procent till 1 294 Mkr (1 236)

Driftsöverskottet ökade till 921 Mkr (888)

Förvaltningsresultatet ökade med 12 procent till 604 Mkr (541)

Styrelsen föreslår en utdelning om 7,00 kronor (6,75) samt en aktiesplit 2:1.

Nyckeltal	2010	2009
Hyresintäkter, Mkr	1 294	1 236
Driftsöverskott, Mkr	921	888
Förvaltningsresultat, Mkr	604	541
Värdeförändringar, Mkr	603	82
Skatt, Mkr	-285	-136
Resultat efter skatt, Mkr	922	487
Resultat per aktie, kr	24,11	13,43
Överskottsgrad, %	71	72
Soliditet, %	30,5	29,6
Uthyrningsgrad, %	94,0	94,0

Ekonomisk information 2011

Delårsrapport januari – mars: **28 april**

Halvårsrapport januari – juni: **6 juli**

Delårsrapport januari – september: **27 oktober**

06

VD har ordet

09

Historik

11

Affärsidé, mål
och strategi

15

Hållbart
företagande

29

Aktien

33

Öresundsregionen

49

Projekt och
utveckling

53

Förvärv och
försäljning

57

Våra fastigheter

73

Värderings-
principer

77

Risker och
möjligheter

Finansiella rapporter

Förvaltningsberättelse **84**

Resultaträkning **88**

Balansräkning **89**

Förändring i eget kapital **90**

Kassaflödesanalys **91**

Resultaträkning **92**

Balansräkning **93**

Förändring i eget kapital **94**

Kassaflödesanalys **94**

Noter, Koncernen & Moderbolaget **95**

Årsredovisningens undertecknande **114**

Revisionsberättelse **115**

Bolagsstyrning **116**

Flerårsöversikt **123**

Definitioner **124**

Bolagsordning **125**

Bra kan alltid bli bättre

Det går bra för Wihlborgs, och det går bra för Wihlborgsaktien.

Att blicka tillbaka på det år som gått är en trevlig läsning. Hyresintäkterna ökade, nettouthyrningen ökade och inte minst ökade förvaltningsresultatet, som för första gången ligger över 600 miljoner kronor.

Blickar vi ännu lite längre tillbaka kan vi konstatera att vi under våra sex år på Stockholmsbörsen kunnat redovisa ett bättre förvaltningsresultat för varje år. Det gör oss både stolta och glada, men det är också ett bevis för vår egen förmåga att skapa lösningar som gör att våra kunder känner så starkt förtroende för oss.

Mellan raderna kan man också läsa att våra framgångar inte bara beror på vad vi gör, utan på hur vi gör det.

En sak är att ha en strategi, en annan att få den att fungera

Bakom vårt fina resultat ligger en långsiktig utveckling av ett attraktivt fastighetsbestånd. Sedan noteringen av aktien 2005 har vi förvärvat fastigheter till ett värde av 7,2 miljarder. Fastigheter som vi förädlat ytterligare genom att investera 3,5 miljarder. Den positiva utvecklingen har också sin förklaring i vår lyhördhet för marknadens behov som förändras i en alltmer accelererande takt – vi slår oss inte till ro och är nöjda med det som är.

Arbetsglädjen som framgångsfaktor

Det är vår idé i sammanfattning.

Genom att utveckla kreativa lösningar som skapar arbetsglädje för våra kunder blir vi en viktig partner för dem.

Nya lokaler ska vara en stimulans både för medarbetare, kunder och besökare. Som en del av vår strategi jobbar vi i ett mycket nära förhållande med våra kunder för att kunna vara lyhörda för nya behov.

Behov av mindre eller större ytor försöker vi lösa snabbt och smidigt. Under året har t ex Comfort Hotel ökat antalet

rum med 166 och konsultfirman Reinertsen ökade sina ytor för tredje gången. Men mest märks kanske de nya verksamheterna som tillkommit som kunder. Region Skåne flyttade in i ett nytt fantastiskt hus på Dockan, och här har också Sparbanken Öresund etablerat sitt nya huvudkontor. I Norra Hamnen öppnade Axfood en snabbgross och vi lyckades också skapa en lösning för ett av Malmös äldsta företag Dresser Wayne, i konkurrens med en italiensk etablering.

Genom att fortsätta attrahera växande verksamheter bidrar vi också till utvecklingen av de samhällen och orter där vi är verksamma. Framträdande exempel på det är också köpet av Knutpunkten i Helsingborg och Region Skånes tidigare lokaler i Lund.

Hållbar miljö för hållbar utveckling

Det finns ingen annan väg.

För oss på Wihlborgs är det en självklarhet att miljöfrågorna har hög prioritet. Under 2010 tog vi fram fyra nya miljömål kring förnybara källor, bättre kunskaper, integration av miljöfrågorna i vår IT-verksamhet och förbättrad avfallshantering.

Under många år har våra servicebilar drivits av fordonsgas och från och med februari 2011 rullar också våra tre första el-bilar på gatorna. Vi har också ett uttalat krav att minska energiförbrukningen i våra fastigheter.

En rejäl klapp på axeln

Så kändes det när vi som enda fastighetsbolag gick till finalen i Veckans affärers och E.ONs tävling "E-prize" som belönar företag som gjort innovativa och affärsdrivande energibesparingar. Av Swedbank är vi också godkända för alla deras så kallade hållbarhetsfonder och kallas för "ett gott exempel". Vi är för tillfället i full gång med de processer som krävs för att kunna ge ut vår första hållbarhetsredovisning enligt GRI (Global Reporting Initiative). Ett beslut vi tagit för att kunna möta och säkerställa våra intressenters behov. Men framför allt för att vi själva ska kunna utveckla Wihlborgs såväl miljömässigt, socialt som etiskt.



"Genom att utveckla kreativa lösningar som skapar arbetsglädje för våra kunder blir vi en viktig partner för dem." Anders Jarl, VD för Wihlborgs sedan 2004.

En ledare går före – det hörs på namnet

Vi är idag det ledande fastighetsbolaget i Öresundsregionen.

Det tänker vi fortsätta att vara. Det ger oss skalfördelar och stora möjligheter att öka våra förvaltningsytor genom aktiv fastighetsutveckling – och därmed också förutsättningarna för att fortsätta öka vårt förvaltningsresultat och våra projektvinster. Som jag kommenterade redan i förra årets årsredovisning har vi flera intressanta utvecklingsprojekt på gång. Region Skånes flytt till Dockan blev ett lyft för hela området, inte minst för den uppskattade arkitekturen.

Hotellet på Dockan, som vi räknar med ska stå klart 2013, blir med sina 350 rum en viktig symbol för områdets fortsatta utveckling som näringslivsstad.

Samma gäller den vidare utbyggnaden av Media Evolution City (MEC) som blir klart 2012. En viktig hörnsten också i Malmös utveckling som "mediestad".

I Lund har vi tagit över Regionhuset som nu står tomt, men där vi arbetar med olika utvecklingsprojekt. 2010 började också bygget av Universitetets stora forskningsanläggning MAX IV.

Nästa steg i utvecklingen av Dockan är Fören – ett drygt 9 000 kvadratmeter stort kontorsprojekt i anslutning till

klassiska Gängtappen. Längre fram har vi området Nyhamnen intill Dockan där det finns ett antal hus att förädla – det gamla Stockholmsmagasinet kommer snabbt att ställas om till moderna kontorsytor.

Vi får aldrig stelna till

Varje idé som vi utvecklar ska vara en idé som också skapar värde för våra aktieägare. Att vi redan har många utvecklingsprojekt igång innebär inte att vi sitter nöjda. Vi söker och utvecklar ständigt nya idéer som stimulerar näringslivsutvecklingen.

Vi har den finansiella styrkan som ger oss handlingsfrihet, och vi har skickliga medarbetare som får saker och ting att hända – stort tack till er för det gångna årets fina prestationer. Tack vare er har vi nått en position vi kan vara stolta över.

Nu jobbar vi vidare med vetskapen att bra alltid kan bli bättre.

Malmö, i mars 2011

Anders Jarl, Verkställande direktör



Entrén till fastigheten Skåneland 1 på Dockan i Malmö. Här finns Region Skåne sedan hösten 2010.

Framtiden är vår historia

Att alltid ligga i framkant. Att alltid förstå nya tiders värderingar och attityder. Att alltid möta nya, framväxande behov i god tid.

Så kan man beskriva Wihlborgs historia – att inte vänta på att något ska hända – utan se till att det händer.

Kanske beror vår förmåga att möta tidens utmaningar på vår långa erfarenhet inom bygg- och förvaltningsbranschen. Under snart 90 år har vi funnits på marknaden och vårt hjärta har alltid funnits i Skåne.

De första decennierna

Redan 1924 grundade byggmästare O.P. Wihlborg ett byggnadsbolag i Malmö. Under många år är detta bolag verksamt som byggare, 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 och Peab blir huvudägare. Fler och fler fastigheter förvärvas efterhand och Bergaliden blir ny huvudägare 1993.

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 m². 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 m². 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 tecknar avtal med Mercedes om nybyggnad av nordiskt huvudkontor på Dockan. Wihlborgs inleder ett återköpsprogram av egna aktier.

2008 tecknar Wihlborgs avtal med ÅF och Region Skåne om två nya kontorsfastigheter på Dockan. Avtal tecknas med Honda om nybyggnad av nordiskt huvudkontor på Svågertorp. Wihlborgs förvärvar fastigheten Scandinavian Center i Malmö om 8 000 m². Wihlborgs fortsätter med återköp av egna aktier och förvärvar 1 217 000 egna aktier och innehar per årsskiftet 2 214 350 stycken.

2009 förvärvar Wihlborgs Gängtappen på Dockan och SVT-huset på det intilliggande Varvsstaden. Avtal tecknas med Comfort Hotel för om- och tillbyggnad av Europas största Comfort Hotel vid Slagthuset i Malmö. Vi förvärvar resterande 60 procent av aktierna i Ideon och avyttrar 1 250 000 egna aktier till en kurs av 128,50 kronor per aktie. Aktierna förvärvades tidigare till en snittkurs om 98 kronor per aktie.

2010 avyttrar Wihlborgs 964 000 egna aktier till en kurs om 148,50 per aktie. Aktierna förvärvades tidigare till en snittkurs om 98,00 kronor per aktie. Wihlborgs vinner, tillsammans med Peab, upphandlingen av forskningsanläggningen Maxlab IV i Lund. Den 22 november tas det första spadtaget. I centrala Helsingborg förvärvas Knutpunkten som innehåller 18 500 m² kontor, resecentrum, butiker och restauranger. I centrala Lund förvärvas Bytarebacken 39, totalt 15 400 m² butiker och kontor. Wihlborgs drar igång ett nytt projekt på Dockan, uppförandet av Media Evolution City (MEC) som ska bli en samlingsplats för olika verksamheter inom mediebranschen.

Det är aldrig bra som det är

Vi kan aldrig slå oss till ro och tycka att allt är bra som det är. Det är den drivkraft som skapar den dynamik som krävs för att nå nya framgångar.

Som det ledande fastighetsbolaget i den expansiva Öresundsregionen vet vi hur viktigt det är att alltid ligga i framkant och att kunna möta näringslivets behov och krav. Vårt mål är att kunna tillgodose företags efterfrågan på fastigheter och lokaler där organisationer kan utvecklas i positiv anda.

För oss är det självklart att finnas till hands och se till att våra kommersiella lokaler förvaltas i nära samförstånd med de som vistas och arbetar i lokalerna varje dag, året om. Och att alltid ha en bra lösning till hands, oavsett vad frågeställningen eller problemet är.

Med vår långa erfarenhet i branschen – och vår stora kunskap om Öresundsmarknaden – kan vi förbättra förutsättningarna för företagen i regionen och vara en viktig aktör i utvecklingen av hela samhället. Detta ger oss en unik ledande position – inte bara inom fastighetsbranschen utan i Öresundsregionen som helhet.

För att kunna vara en drivande kraft krävs det att man har en tydlig vinstdrivande strategi med fokus på starka kassaflöden. I vår verksamhet sker detta till stor del genom en bra förvaltning, nya projekt och realisering av förädlingsvärden. Detta gör att vi kan skapa en långsiktigt god värdetillväxt som tillsammans med en tydlig utdelningspolicy skapar en god totalavkastning för aktieägarna.

Och som i sin tur borgar för en fortsatt stark utveckling av Öresundsmarknaden.

Affärsidé, mål och strategi



Najaden 14 i Helsingborgs centrum.

Vår affärsidé

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

Övergripande mål och strategi

Wihlborgs ska vara det ledande och mest lönsamma fastighetsbolaget på Öresundsmarknaden. 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:

- Räntabilitet på eget kapital som överstiger den riskfria räntan med minst sex procentenheter.*
- Soliditet om lägst 25 procent och högst 35 procent.
- Räntetäckningsgrad uppgående 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.

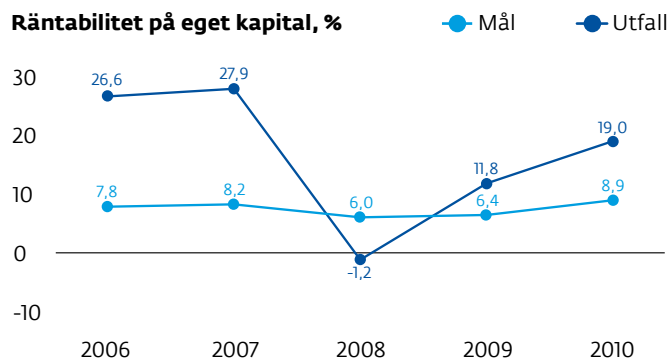
Utdelningspolicy

Wihlborgs utdelningspolicy är baserad på att dels överföra del av det resultat som fastighetsförvaltningen genererar, dels överföra realiserade förädlingsvärden:

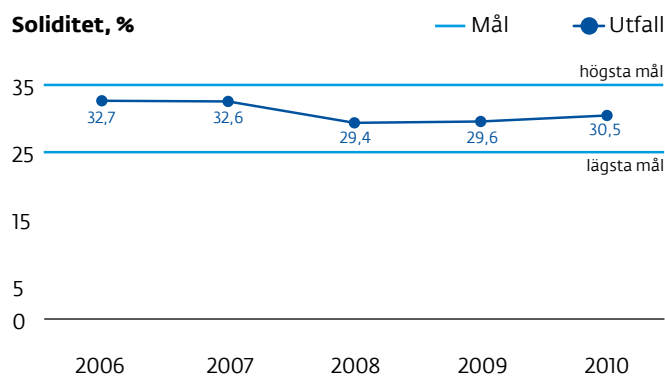
- Utdelningen ska utgöra 50 procent av resultatet från löpande förvaltning.**
- Härutöver ska 50 procent av realiserat resultat från fastighetsförsäljningar delas ut.***

* Riskfri ränta är definierad som räntan för en 5-årig svensk statsobligation.
 ** Förvaltningsresultat belastat med 26,3 procent schablonskatt.
 *** Skillnaden mellan försäljningspris och totalt investerat kapital belastat med 26,3 procent schablonskatt.

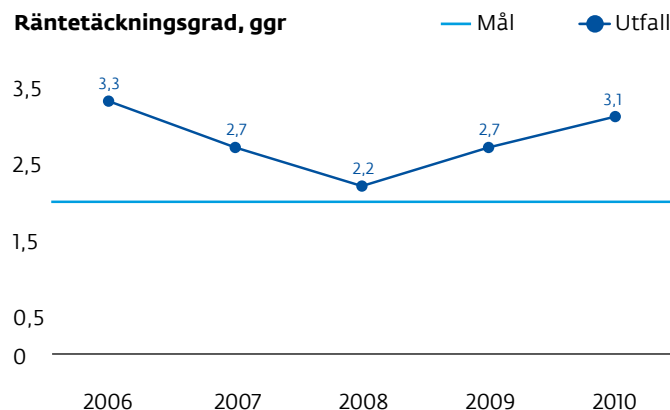
Räntabilitet på eget kapital, %



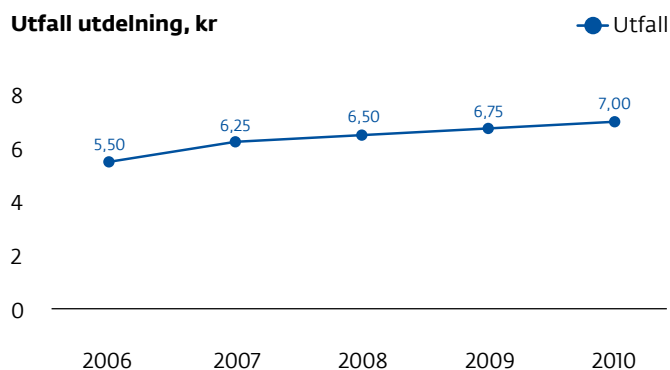
Soliditet, %



Räntetäckningsgrad, ggr



Utfall utdelning, kr



Att växa hållbart är en konst

Men också en nödvändighet.

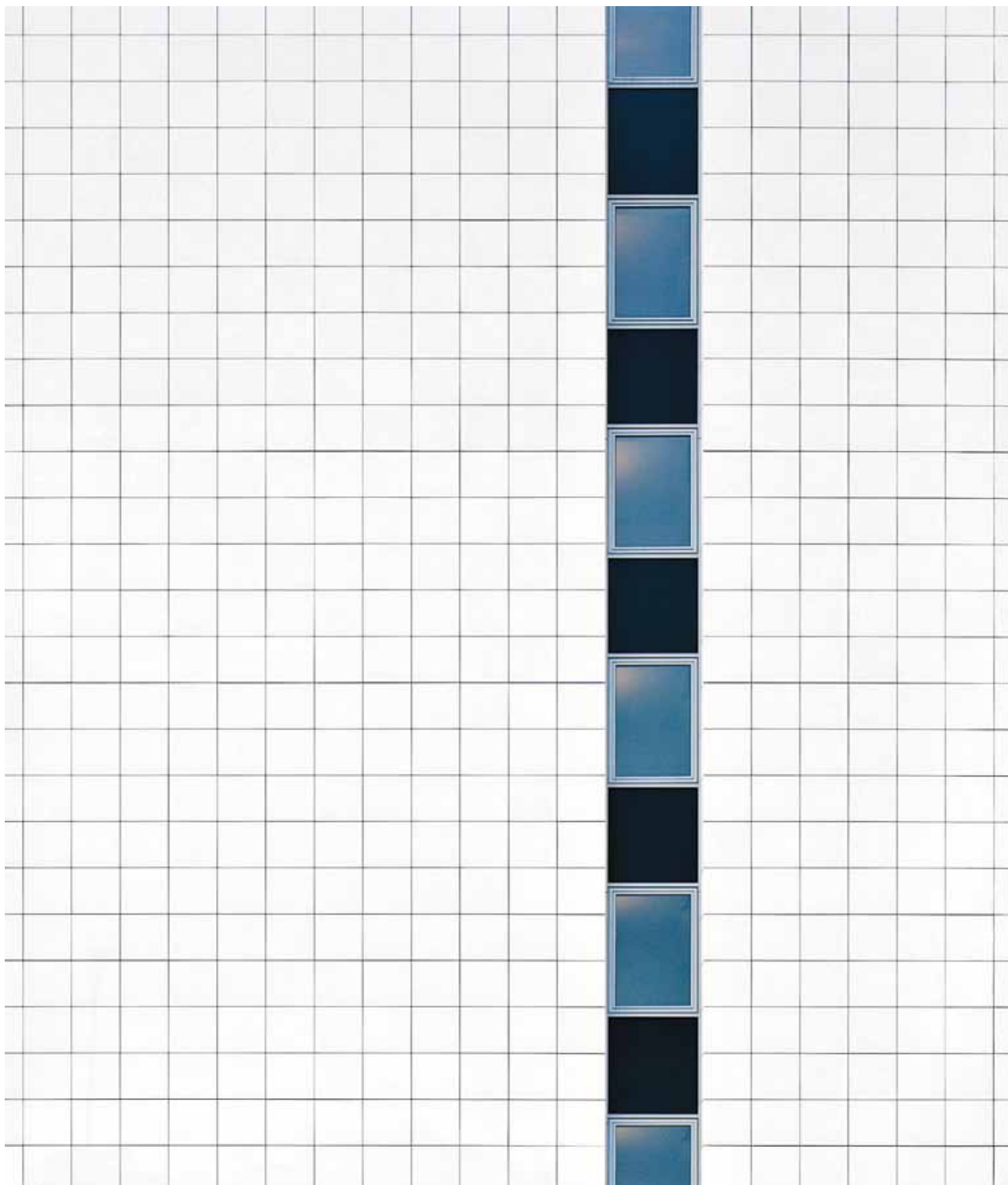
Särskilt när man bygger ett företag som ska vara en viktig aktör i samhället.

För oss har begreppet "hållbarhet" många betydelser. I första hand handlar det om relationen till våra hyresgäster. Att skapa ett hållbart förtroende bygger på att våra kunder trivs och mår bra. För när de mår bra, då mår också Wihlborgs bra. Och när Wihlborgs mår bra, ja då mår våra ägare också bra.

Hållbarhet handlar också om hur man organiserar sitt företag. Bland våra värdeord finns ärlighet och gemenskap och de bildar tillsammans ett kitt som håller oss samman.

Arbetsglädje och stolthet är två andra ord som vi sätter högt i vår organisation – det ska vara roligt att jobba här och man ska känna stolthet över att vara med i utvecklingen av Wihlborgs. Vi är en platt organisation där alla medarbetare har möjlighet att påverka sin egen arbetssituation och också har stora möjligheter att utvecklas och växa inom – och med – företaget.

Sist men inte minst handlar hållbarhet för oss om att vara en aktör som har möjlighet att påverka utvecklingen av hela det samhälle som vi verkar i. Detta får konsekvenser – inte bara för hur vi förvaltar våra fastigheter – utan också för hur vi relaterar till andra i vår omgivning, både lokalt och globalt.



En hållbar organisation har hållbara mål

Organisation

Vår operativa organisation består av avdelningarna Förvaltning och Affärsutveckling. Dessutom finns de koncerngemensamma funktionerna Ekonomi/Finans, Inköp, Miljö, Personal, Kommunikation och IT.

Förvaltningen finns där våra kunder finns – vi tycker det är lättast så. Med åtta geografiskt fördelade förvaltningsområden skapas effektivitet men också närhet till kunden vilket är grunden för en förtroendefull relation. All förvaltning sker med egen personal som känner sin kundkrets och som finns tillgängliga för att snabbt kunna möta sina kunders förväntningar och krav.

Varje förvaltningsenhet har en förvaltningschef med tydligt resultatansvar som i nära samarbete med koncernledningen lägger upp riktlinjerna för sin verksamhet. I varje enhet finns också förvaltare, assistent och fastighetsvärdar.

Affärsutveckling består av två delar: Projekt och Utveckling samt Transaktioner.

Projekt och Utveckling har en central roll när det gäller förbättringar i fastighetsportföljen. Enheten ansvarar för ny- och ombyggnadsprojekt samt upphandlingar och uppföljningar. Våra förvaltningschefer har – tillsammans med en projektledare – ansvar för att förbereda och utvärdera investeringar i nya fastigheter. Handlar det om investeringar som överstiger 10 Mkr ska de godkännas av styrelsen.

Wihlborgs koncernledning består av VD, ekonomi- och finanschef, fastighetschef, informationschef samt affärsutvecklare. Koncernledningen har det övergripande samordningsansvaret för Wihlborgs verksamhet.

Vår ledningsgrupp består av de åtta förvaltningscheferna tillsammans med koncernledningen. Ledningsgruppen har det övergripande ansvaret för viktiga strategiska frågor inom affärsutveckling, transaktioner, information och analys.

Medarbetare

Vid årsskiftet hade Wihlborgs 86 (80) medarbetare, varav 61 (55) tjänstemän och 25 (25) fastighetsvärdar. Inom den operativa organisationen är andelen män högre än andelen kvinnor och totalt inom koncernen uppgår andelen kvinnor till 35 (33) procent. Medelåldern uppgick till 48 (49) år. Av våra medarbetare har 30 (30) procent en akademisk utbildning. Personalomsättningen uppgick under 2010 till 4,8 (8,7) procent.

Wihlborgs har en låg sjukfrånvaro och under 2010 var den 2,47 (2,82) procent. Andelen långtidsfrånvaro (60 dagar eller mer) av den totala sjukfrånvaron var 59,16 (61,31) procent. Samtliga anställda omfattas av en sjukvårdsförsäkring.

Vintern 2010 genomfördes en personalenkät där 92 procent av medarbetarna deltog. Den resulterade i ett 'Nöjd Medarbetar Index' på 3,4 av 4,0 möjliga poäng. Undersökningen visar på arbetsglädje, gemenskap och stort engagemang. En arbetsgrupp har bildats för att arbeta igenom kommentarer och förslag under 2011.

Värdeord

För oss är värdeord inte bara ord på ett papper. Det är ord vi lever med dagligen – ord som bildar ett kitt som håller oss samman. 2007 tog vi gemensamt fram fyra värderingar som genomsyrar allt vi gör, både internt och externt: Handlingskraft, Ärlighet, Kunskap, Gemenskap.

Till dessa kan även läggas ordet jämställdhet. Att en jämn könsfördelning – där både män och kvinnor bidrar med sin kompetens och erfarenhet – är det bästa för Wihlborgs ser vi som en självklarhet. Vid alla våra rekryteringar beaktar vi därför jämställdhetsaspekten för att få en jämn fördelning av båda könen inom alla arbetsområden.

Vi arbetar också med mångfalden och ser gärna att Wihlborgs i stort speglar det samhälle vi lever i idag, med medarbetare från olika kulturer och med olika bakgrunder.

Ett friskt företag

En god hälsa är en resurs för både individen och företaget. Därför har friskvården en viktig betydelse för Wihlborgs verksamhet och lönsamhet.

Sedan flera år tillbaka har våra medarbetare erbjudits obegränsad träning på utvalda anläggningar. Efter propåer från medarbetarna infördes 2010 istället ett så kallat friskvårdsbidrag som ger medarbetaren möjlighet att fritt välja friskvårdsaktivitet inom ramen för Skatteverkets regler. Dessutom har vi ett flertal gemensamma motions- och friskvårdsaktiviteter som till exempel deltagande i motionslopp, stegtävling etc. Resultatet kan vi bland annat se i en låg sjukfrånvaro.

Vi har även förebyggande friskvård i form av regelbundna hälsokontroller hos vår företagshälsovård samt en förmånlig sjukvårdsförsäkring som omfattar alla våra medarbetare.

Kunskap är grunden för vidareutveckling

Wihlborgs medarbetare ska kunna utvecklas och växa inom företaget. Vid utvecklingssamtalen fastställer chef och medarbetare mål för medarbetarens utveckling. Wihlborgs uppmuntrar initiativ och vilja från medarbetarna till kompetensutveckling. Personalen har därför under året deltagit i ett flertal intern- och externutbildningar och kurser anpassade efter den individuella kompetensutvecklingsplanen.

Varje år tar Wihlborgs emot ett antal studerande från högskolorna i Malmö och/eller Lund i syfte att ge den studerande möjlighet till arbetspraktik. Studenterna läser i regel program som är relaterade till fastighetsbranschen. Wihlborgs uppmuntrar samarbete med andra fastighetsföretag för att t ex utbyta kompetenser och utvärderingar av olika program.

Incitamentsprogram

För att stimulera medarbetarna att nå uppsatta mål och öka delaktigheten i Wihlborgs verksamhet finns för alla anställda, exklusive VD, sedan 2000 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.

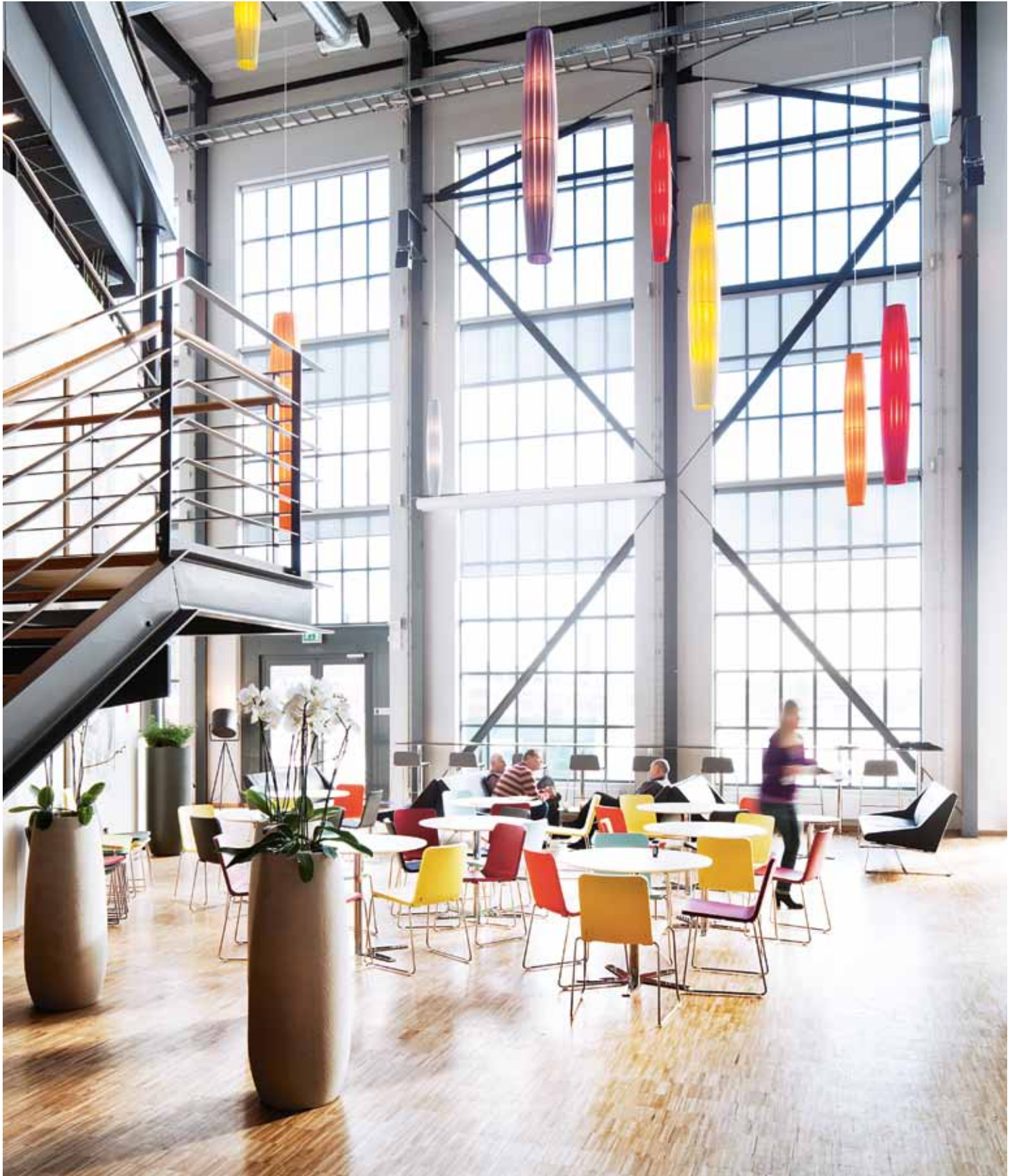
En trygg arbetsplats

På Wihlborgs ska alla medarbetare känna trivsel och arbetsglädje. Självklart ska vi ha en trygg och säker arbetsplats utan risk för tillbud eller olyckor. Vi har en arbetsmiljögrupp som ständigt driver och utvärderar förbättringsarbetet med vår gemensamma arbetsmiljö. Men ansvaret för den delas av alla som arbetar i företaget.

Vi har upprättat ett system för internkontroll enligt arbetsmiljölagen, vars intentioner vi strävar efter att överträffa. Detta systematiska arbetsmiljöarbete påverkar hur vi planerar, leder och följer upp alla delar av verksamheten. För att underlätta i det dagliga arbetsmiljöarbetet finns tydliga 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.



SVT:s moderna lokaler i Ubåten 2. Västra Hamnen, Malmö.

Det är ovanligt högt i tak

Vi frågade tre av våra medarbetare vad de tycker om att jobba på Wihlborgs. Att de tycker att det är högt i tak tar vi som bevis på att man känner att man kan utvecklas hos oss.



Ola Caapsgård, förvaltare i Helsingborg

Vad går ditt jobb ut på?

Att se till så att våra befintliga och nya kunder får bästa möjliga förutsättningar för att bedriva sina verksamheter på ett så rationellt sätt som möjligt. Genom att sörja för detta skapas förutsättningar för våra kunder att få god lönsamhet och detta säkerställer i sin tur vår lönsamhet. Kortfattat, går det bra för våra kunder går det bra för oss.

Har du någon speciell utmaning framför dig under 2011?

Som alltid är den stora utmaningen att fylla de vakanser som finns i våra fastigheter. I Helsingborg kommer vi de kommande åren att se stora förändringar i H+ området. Med ett fastighetsbestånd till största delarna beläget i H+ är det viktigt att få igång utvecklingen och helst vara med och leda den.

Vad gillar du hos Wihlborgs som arbetsgivare?

Den stora kunskaps- och erfarenhetsbanken som finns att tillgå genom alla kollegor. Sen är det såklart alltid roligast att spela i det vinnande laget, och det gör man ju när man jobbar på Wihlborgs.



Magnus Leo, fastighetsvärd i Malmö

Vad går ditt jobb ut på?

Att underhålla fastigheterna och delta i budgetarbetet med min förvaltare för en långsiktig förvaltning. Och givetvis att ge bra service till mina hyresgäster och vara en bra företrädare för Wihlborgs.

Har du någon speciell utmaning framför dig under 2011?

Utmaningen för 2011 blir att fortsätta förvalta våra fastigheter på bästa möjliga sätt och att få våra hyresgäster på Dockan att trivas.

Vad gillar du hos Wihlborgs som arbetsgivare?

Att arbeta på Wihlborgs ger mig möjlighet att jobba fritt under ansvar. Wihlborgs ger mig även möjlighet att utvecklas i mitt arbete.



Jenny Moberg, analytiker

Vad går ditt jobb ut på?

Jag har en relativt bred tjänst där mina främsta sysslor handlar om analys, värdering och transaktioner på ett eller annat sätt.

Har du någon speciell utmaning framför dig under 2011?

Största utmaningen är att kunna hitta rätt affärsmöjligheter för Wihlborgs när fastighetsmarknaden nu närmar sig normal-tillstånd och konkurrensen om rätt objekt fortsätter att hårdna.

Vad gillar du hos Wihlborgs som arbetsgivare?

Wihlborgs har en väl slimmad, drivande och välsmord organisation. Arbete på Wihlborgs präglas av frihet under ansvar och här finns stora möjligheter att ta för sig av intressanta arbetsuppgifter. Vi har korta beslutsvägar vilket gör att vi har möjligheten att agera snabbt på marknaden. Engagemang präglar hela organisationen och alla tar sig tid för en om man har en fråga eller om man vill bolla några idéer. Det är högt i tak och framförallt har vi väldigt roligt på jobbet!

Syna oss i sömmarna – de håller

Global Compact

Under 2010 skrev Wihlborgs under FN:s Global Compact. Detta innebär att vi skrivit under att vi stödjer de tio principerna inom områdena mänskliga rättigheter, arbetsrätt, miljö och bekämpning av korruption.

Varför tar ett nationellt företag detta beslut? Vi ställde oss själva denna fråga och svaret blev; varför inte? Signeringen innebär även att vi årligen till Global Compact rapporterar nuläget avseende de tio principerna, så kallat "Communication On Progress". Syftet är främst att analysera områdena och hitta rutiner för förbättring. Här följer exempel på rutiner som under år 2010 identifierats som utvecklingsbara:

- Wihlborgs ambition är att på sikt fastställa vad vi har för risker gällande kränkningar av mänskliga rättigheter och utifrån identifierade risker, genomföra en handlingsplan.
- Idag har vi en checklista vid val av leverantörer och entreprenörer avseende miljö, kvalitet, arbetsmiljö och etik. Vi har påbörjat en undersökning för att kunna ta ett beslut avseende i hur många led vi ska kontrollera våra upphandlingar.
- Vi har även som mål att försöka fastställa/undersöka korruptionsrisken i fastighetsbranschen och om vi är utsatta för korruption i större omfattning än andra branscher.

Medvetna medarbetare

Under år 2010 genomfördes även en omfattande medarbetarundersökning som rör de tio principerna. Här följer några exempel på frågor och påståenden som Wihlborgs medarbetare fick ta ställning till:

- Vad innebär samhällsansvar för dig? Vilka 5 är viktigast av följande 15:

1. Sponsring – att skänka pengar till t ex idrottsklubbar och konstföreningar.
2. Mångfald bland personalen – att ha en bra mix avseende t ex kön, ålder, ursprung, religiös uppfattning.
3. Diskriminering – att verka för rättvis och lika behandling för alla.
4. Energi- och resursförbrukning – t ex att minska elförbrukning och återvinna papper.
5. Korruption – t ex hur man ser på gåvor och representation.
6. Miljö.
7. Att ha koll på att leverantörerna tar ansvar för t ex sina medarbetare och miljö.
8. Bistånd – att skänka pengar till välgörande ändamål.
9. Etik och moral när man gör affärer.
10. Arbetsmiljö, hälsa och säkerhet – t ex förebyggande hälsovård, friskvårdsbidrag, säkerhetsrutiner.
11. Jämställdhet – att kvinnor och män har samma möjligheter till utveckling på arbetsplatsen.
12. Att ge god service och vara trevlig i relationer med kunder och andra intressenter.
13. Klimat – t ex utsläpp till luft, vatten och mark.
14. Mänskliga rättigheter – t ex barnarbete och fackföreningsfrihet.
15. Samhällsengagemang – t ex volontärarbete på arbetstid.

- Följdfråga: Hur stort ansvar tycker du att Wihlborgs tar för ovan områden?

- Kan du tänka dig att betala mer för en vara eller tjänst om du vet att företaget bakom tar ett samhällsansvar?

Resultatet presenterades och diskuterades vid Wihlborgs årliga kickoff. Vi tror att för att kunna hantera hållbarhetsfrågor externt, måste de först lyftas internt.



I fastigheten Dockporten 1 på Dockan har Mercedes sitt nordiska huvudkontor.

Hållbarhetsredovisning

Processerna som vi genomgått när vi tog fram vår första Communication On Progress samt genom medarbetarundersökningen har lett till ett strategiskt beslut att börja hållbarhetsredovisa enligt GRI (Global Reporting Initiative). En hållbarhetsredovisning enligt GRI kan redovisas på olika nivåer och vi har beslutat att vår redovisning ges ut på C+ nivån. Denna kommer att integreras med den redovisning som krävs för Global Compact. Vi har kommit fram till att vi på detta vis kommer att få en bra struktur som genom valda indikatorer kommer att kunna jämföras årsvis och långsiktigt.

CSR-Skåne

Under år 2010 har vi även fortsatt vårt medlemskap samt deltagande i CSR-Skånes aktiviteter. CSR-Skåne är ett nätverk för företag och organisationer som vill skaffa sig kunskap, erfarenheter och verktyg för arbetet med samhällsansvar. Exempel på ämnen som diskuterades i nätverket år 2010 var:

- Relevans av arbete med mänskliga rättigheter i organisation och mot kund.
- Ansvarstagande i leverantörskedjan.
- Social och hållbar utveckling ur ett lokalt perspektiv.
- Det interna CSR-arbetet, utmaningar och möjligheter.

Miljöpåverkan - och hur vi påverkar den

Hållbart för miljön

Att verka som fastighetsägare innebär inte bara att ur ett miljöperspektiv ha koll på sina fastigheters energipåverkan (energiförbrukningen i våra fastigheter är vår största miljöaspekt).

Genom vår verksamhet påverkar vi de samhällen vi finns i och då måste vi också ta ett övergripande ansvar för vår miljöpåverkan och hitta strategier som omfattar samtliga områden där vi påverkar miljön.

Ett område som berör oss är transporter och vi har arbetat aktivt med att minska vår miljöpåverkan inom detta område sedan år 2007. Wihlborgs antog en ny tjänstebilspolicy, eco-driving har anordnats för våra medarbetare, företagscyklar köptes in och samtliga servicebilar byttes till gasdrivna fordon.

Dock händer det mycket även inom transportområdet och vi uttrycker i vår miljöpolicy att vi bland annat ska vara lyhörda för nya innovationer. Samtliga servicebilar har tidigare utbytts till gasbilar och nästa projekt avseende transporter är att byta ut våra poolbilar som idag drivs med bensin. I slutet av år 2010 beställde Wihlborgs tre elbilar av märket Mitsubishi och bilarna levererades i februari 2011.

Hållbart byggande

Under år 2010 har vi även uppdaterat vårt miljöprogram.

Vi har sedan flera år tillbaka använt oss av ett internt framtaget miljöprogram vid nybyggnation. Detta program omfattar 70 detaljerade miljömål som i flera fall kan liknas vid de mål/kriterier som finns i olika klassningssystem (LEED, Bream, Miljöklassad byggnad etc). Utöver energiprestanda behandlas aspekter såsom lokalisering av fastigheter, materialval, fukt, gestaltning ur ett miljöperspektiv samt miljörekommendationer i brukarskedet. Nytt för 2010 är att vi har lagt till två nya mål där det ena avser LED-belysning vid val av armaturer och det andra avser förnybara källor vid specifik nyproduktion.

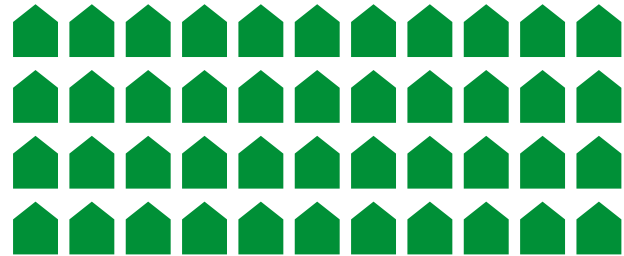
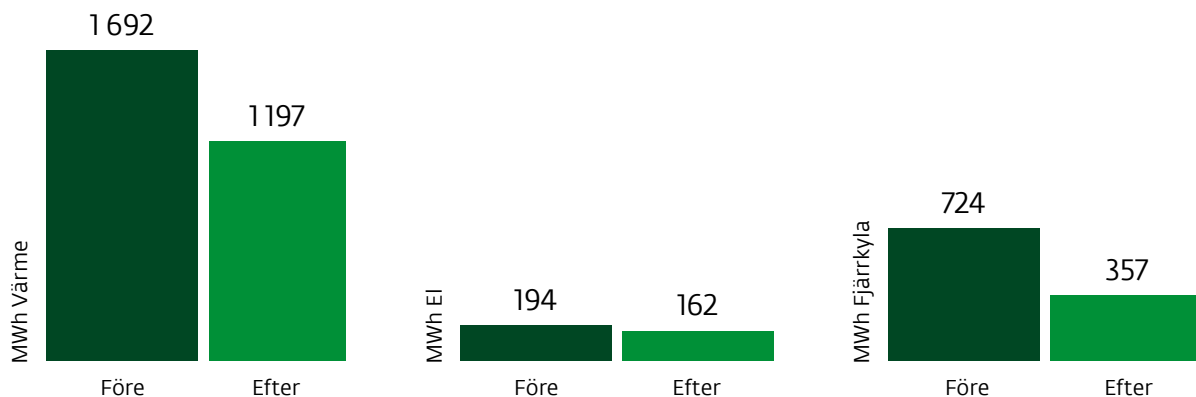
Vid nyproduktion är det numera rutin att undersöka i hur stor utsträckning LED-belysning kan tillämpas. Rutinen för förnybar energi bygger på att utreda möjligheten till solceller alternativt solfångare utifrån föreslagen yta relaterat till verkningsgrad och den arkitektoniska integrationen.

Med E-prize i bagaget

Under år 2010 var Wihlborgs det enda fastighetsbolaget i klassen storföretag som nominerats till årets E-prize.

Priset är ett samarbete mellan E.ON och Veckans Affärer för att främja ett hållbarare Sverige. En av anledningarna till att Wihlborgs nominerades är med all säkerhet att vi har kunnig personal inom drift och att vi sedan långt tillbaka i tiden arbetat med att energieffektivisera våra fastigheter.

Här följer ett exempel på energieffektivisering som genomfördes i vårt befintliga bestånd under år 2010. Fastigheten har fått ändrat styrsystem i byggnaden till behovsstyrning av såväl ventilation som köksaggregat. Investeringen uppgick till 850 000 kr och av de mätningar som hittills gjorts (fr o m december 2009 t o m november 2010) kan följande utläsas:



Energibesparingen motsvarar årsuppvärmningen av 44 villor eller årsuppvärmningen av 1/3 av Malmö Arena.

Intervju med en av våra hyresgäster - Claes Nilén

Under år 2010 flyttade Region Skåne in i en av våra fastigheter på Dockanområdet som är beläget i Västra Hamnen i Malmö. Fastigheten är Green Building-klassad och Wihlborgs interna miljöprogram vid nyproduktion har använts för att säkerställa ytterligare miljöaspekter.

Claes Nilén arbetar med miljöfrågor inom Region Skåne där hans arbetsuppgifter bland annat består av planering och uppföljning av Region Skånes miljöledningsarbete. Här följer en kort intervju där Claes beskriver sina intryck av fastigheten ur ett miljöperspektiv.

Vad är ditt intryck ur ett miljöperspektiv?

Det nya Regionhuset är ett gott exempel på hur hänsyn kan tas till miljöaspekter i alla led, inte minst Green Building-klassningen som är viktig då energianvändningen i förvaltningsledet står för den största miljöpåverkan i en fastighet sett i ett livscykelperspektiv. Wihlborgs har gett intryck av att inkludera miljöaspekter i såväl planeringsskedet och byggnationen som förvaltningen av byggnaden. Miljödokumentationen som upprättades inför byggnationen har gett oss inom Region Skåne möjlighet att få insyn i vilka

miljö- och hälsorelaterade krav som ställts. Wihlborgs har ställt upp på ett utmärkt sätt och informerat om dessa krav och också öppnat upp för dialog.

Hur upplever du Wihlborgs som hyresvärd?

De kontakter jag själv haft med Wihlborgs tyder på en lyhördhet för önskemål och ett engagemang för enskilda frågor.

Vad tycker du Wihlborgs som hyresvärd kan förbättra ur ett miljöperspektiv?

Jag hade önskat att Wihlborgs hade tagit initiativ till att återkoppla miljöeffekter och resultat av planerings- och byggprocesserna. Vilka avvikelser från ställda miljö- och hälsokrav har identifierats? Hur har ställda krav kommunicerats och tagits emot i leverantörsleden? Hur har logistik och hantering av kemikalier, avfallssortering m m fungerat under själva byggnationen? En annan aspekt är vilka lärdomar som dragits av byggnationen ur ett miljöperspektiv och som kan komma andra fastighetsförvaltare och hyresgäster till godo. Då Region Skåne själva är en stor fastighetsförvaltare finns det säkert mycket att lära av varandra. Det hade också varit trevligt om det sattes upp en snygg informationsskylt i entrén, där många besökare rör sig, med information om Green Building, arkitekt, byggherre, fastighetsägare, byggfirma etc.

Vi har koll på koldioxid

Wihlborgs redovisar årligen sina koldioxidutsläpp. Vid dessa redovisningar framgår bland annat Wihlborgs totala koldioxidutsläpp. För att ha koll på vår koldioxidförbrukning samlar vi årligen in data för de områden där vi påverkar miljön.

Våra koldioxidutsläpp beräknas utifrån följande områden:

1
Scope

Servicebilar
Förmånsbilar
Köldmedia

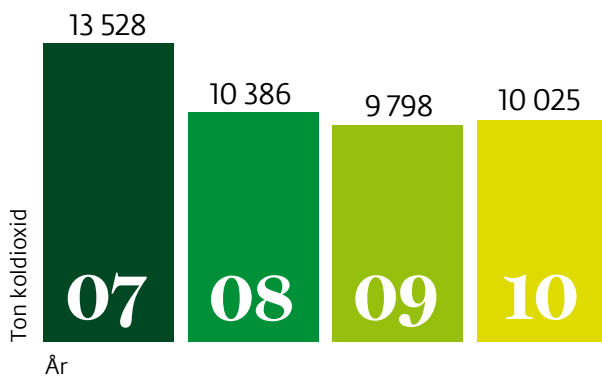
Energi

2
Scope

Flygresor
Tågresor
Körda mil i tjänsten
(privatägda bilar)
Privata bilar i tjänst
(pendling)
Pendlingscykel etc
Avfall

3
Scope

Nedan följer en sammanställning av ovan områden från och med år 2007 till och med 2010. Sammanställningen visar vårt totala koldioxidutsläpp i ton:



Att koldioxidutsläppen har ökat från år 2009 till 2010 beror på att vi har fått andra värden från våra energileverantörer när det gäller både fjärrvärme och fjärrkyla, d v s gram CO_2/kWh . Detta betyder att de totala koldioxidutsläppen har ökat, trots att vi minskat vår energiförbrukning i kWh år 2010.

Miljömål 2010

Energieffektiviseringsmålet uppnåddes år 2010 när vi minskade vår totala energiförbrukning med 3 procent. När det gäller målet om förnybar källa är detta påbörjat men ej avslutat av den anledningen att byggnationen av planerad fastighet skjutits fram (ritningar, kalkyler etc är framtagna avseende solceller för fastigheten).

Målet om sanering av PCB uppnåddes och sanering har fortlöpt enligt planerat. Målet om ny miljögrupp har uppnåtts och en ny grupp har bildats för hållbarhetsfrågor i samband med den planerade hållbarhetsredovisningen.

Vårt mål om att minska våra utskifter i förhållande till år 2009 har inte uppnåtts. Målet om att minska kostnaderna för avfallshanteringen kommer att uppnås. För de fastigheter där antalet sorterbara fraktioner ska öka har det tagits fram handlingsplaner för respektive fastighet. Åtgärderna vidtogs under år 2010 och långsiktigt kommer kostnaden i dessa fastigheter att minska.

Miljömål 2011

Vi tar fram våra miljömål om tre år i taget och av den anledningen presenteras enbart år 2011 i modellen nedan. I mars 2011 kommer samtliga medarbetare att vara delaktiga i att ta fram miljömål för åren 2012–2014.

Avfallshantering

6.1 Öka antalet sorterbara fraktioner

Kartlägga och fastställa en handlingsplan för Wihlborgs 50-i-topp-fastigheter avseende högsta kostnader för fraktioner (ej samma fastigheter som kartlades 2009).

Energieffektivisering

1.1 Minska energiförbrukningen med visst antal procent/år

Minska den totala energiförbrukningen med 3 procent.

Förnyelsebara källor

2.1 Främja nya innovationer och investera i energi från förnybara källor

Projekt som medför energi med delvis förnybar källa vid två fastigheter ur vårt bestånd.



Grön IT

5.1 Integrera IT- och miljöfrågor 5.2 Minska totalräkneverk för utskrifter

Antalet utskrifter ska minska i förhållande till år 2010.

Utbildning/kommunikation

4.1 Grundutbildning 4.2 Vidareutbildning 4.3 Inspirationsföreläsning/ar 4.4 Kommunikation

Vidareutbildning i miljöfrågor. 100 procent av Wihlborgs anställda ska genomgå vidareutbildning under året.

Utfasning av farliga ämnen

3.1 Sanering av PCB 3.2 Anmälning av sanering till miljönämnden

Sanering av fastigheter som under 2010 anmälts till miljönämnden.

Samtliga slutmål är klara.

En stark aktie som växer med våra framgångar

Den stiger i värde.

Men värdet växer i takt med vår förmåga att möta nuvarande och kommande behov bättre än andra. Att vi har en stor projektportfölj ger oss en stark ställning på marknaden. Men ännu viktigare är att vi satsar på långsiktiga relationer med våra hyresgäster och hög servicegrad.

Dessutom gynnas vi av att Öresundsregionens hyresmarknad visar på stor stabilitet – både vad gäller hyresnivåer och vakanser.

Wihlborgsaktien

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 38 428 364 aktier. Varje aktie berättigar till en röst och varje röstberättigad får vid årsstämman rösta för fulla antalet av denne ägda och företrädde aktier. Samtliga aktier äger lika rätt till andel i Wihlborgs vinst. Bolaget har under 2010 försålt 964 350 egna aktier vilket var lika med det egna innehavet vid årets ingång. Styrelsen har inte utnyttjat sitt bemyndigande att besluta om en nyemission på högst 10 procent av utestående aktier.

Börsvärde och omsättning

Under 2010 omsattes totalt 33,3 miljoner aktier motsvarande 132 000 aktier per dag. Detta motsvarar en omsättningshastighet om 87 procent av det genomsnittliga antalet utestående aktier.

Vid årets slut var kursen på Wihlborgs aktie 195,00 kronor, vilket med samtliga utestående aktier motsvarar ett börsvärde om 7,5 miljarder kronor. Högsta och lägsta notering för Wihlborgsaktien under 2010 var 196,00 respektive 129,50 kronor. Under 2010 har totalavkastningen på aktien inklusive utdelning om 6,75 kronor varit 52,3 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 aktuella skatt är lägre än den nominella skattesatsen om 26,3 procent. Detta är beroende på att försäljning av fastigheter som regel sker utan skattekostnad samt att koncernen erhåller en skattecredit genom olika åtgärder, främst utnyttjande av maximalt skattemässiga avskrivningar som gör att skattebetalningen skjuts på framtiden.

Eget kapital per aktie, kr vid olika skattesatser

26,3%	13%	10%	5%	0%
135,47	152,66	157,02	163,63	170,24

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 26,3 procent. Styrelsens förslag till utdelning för 2010 är 7,00 kronor (6,75). Detta motsvarar en direktavkastning på 3,6 procent baserat på aktiekursen vid årets slut.

Bifaller årsstämman styrelsens förslag om dels 7,00 kronors utdelning dels avstämningsdagen den 3 maj, kommer utdelningen att utbetalas den 6 maj 2011. Wihlborgsaktien kommer att handlas inklusive utdelning till och med årsstämmodagen torsdagen den 28 april 2011.

Aktiesplit 2:1

Styrelsen har föreslagit årsstämman en aktiesplit med villkor 2:1. Detta innebär att varje gammal aktie ersätts med två nya genom att antalet aktier ökar från 38 428 364 aktier till 76 856 728 aktier.

Ägarstruktur

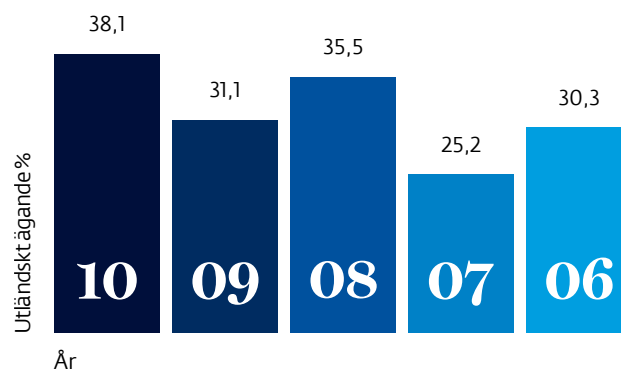
De största ägarna i Wihlborgs är Brinova Fastigheter AB och Sten K Johnson via bolag som äger 10,1 respektive 5,2 procent av de utestående aktierna. De tio största svenska ägarna ägde vid utgången av december 2010 30,7 procent. Antalet aktieägare uppgick till 26 034 vilket är en minskning med 680 aktieägare.

Andelen utländska ägare uppgick vid utgången av december till 38,1 procent vilket är en ökning med 7,0 procentenheter sedan förra årsskiftet. Av det utländska ägandet svarar USA för 34 procent, Storbritannien för 29 procent, Holland för 10 procent och Luxemburg för 8 procent.

De största ägarna i Wihlborgs per 31 december 2010

Aktieägare 2010-12-31	Antal aktier tusental	Andel av kapital och röster, %
Brinova Fastigheter AB	3 867	10,1
Sten K Johnson via bolag	2 000	5,2
BlackRock Inc	1 954	5,1
Länsförsäkringar Fonder	1 212	3,2
Handelsbanken Fonder	995	2,6
SEB Fonder	759	2,0
Familjen Qviberg	696	1,8
Robur Fonder	681	1,7
Skandia Fonder	641	1,7
Andra AP-fonden	513	1,3
Övriga aktieägare registrerade i Sverige	12 427	32,3
Övriga aktieägare registrerade i utlandet	12 683	33,0

Totalt antal utestående aktier 38 428 100,0



Kortnamn

WIHL

Noterad sedan

2005

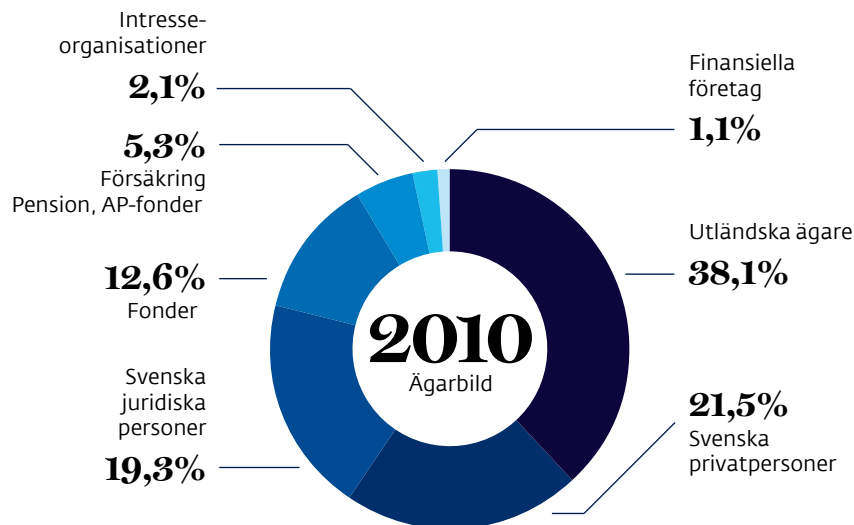
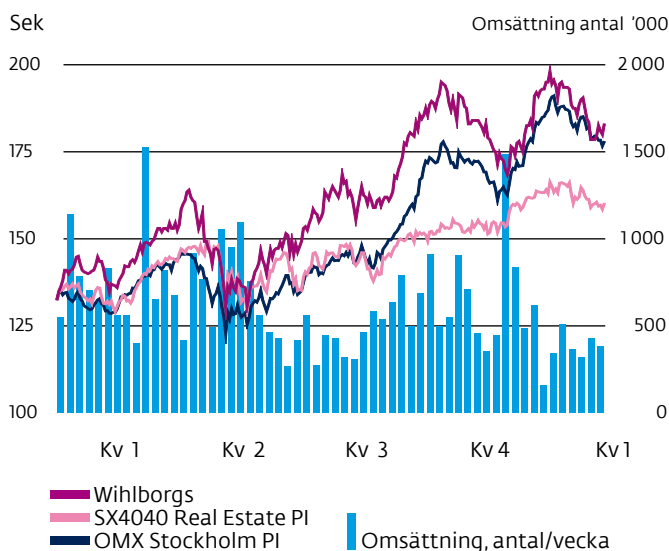
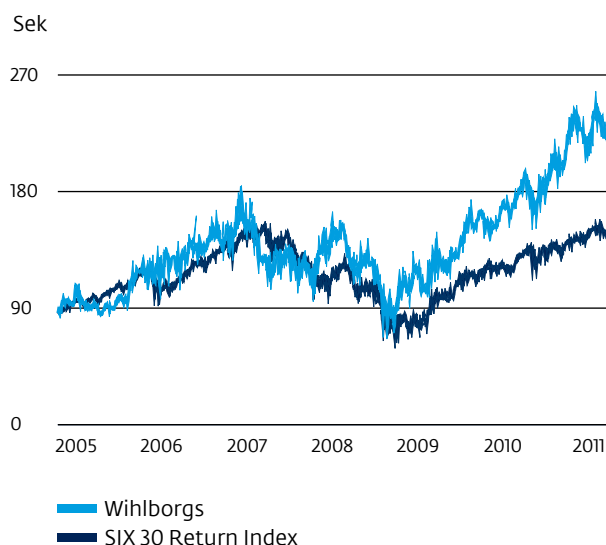
Marknadsplats

OMX Nordiska listan

Lista

Mid Cap

Sektor

Finans och fastighet**Kursutveckling 2009.12.30 – 2011.02.11****Totalavkastning inkl. återinvesterade utdelningar 2005.05.23 – 2011.02.11**

Aktien/Nyckeltal ¹	2010	2009	2008	2007	2006
Börskurs vid årets slut, kr	195,00	132,50	100,00	115,75	142,75
Kursutveckling under året,%	47,20	32,50	-13,60	-18,90	48,70
Resultat per aktie, kr	24,11	13,43	-1,32	29,08	22,12
Kassaflöde per aktie, kr	15,71	14,86	12,04	11,36	10,93
P/E-tal I, ggr	8,10	9,90	neg.	4,00	6,50
P/E-tal II, ggr	16,80	12,10	11,20	13,90	17,80
Eget kapital per aktie, kr	135,47	117,90	110,84	116,29	92,30
Utdelning per aktie, kr ²	7,00	6,75	6,50	6,25	5,50
Direktavkastning, %	3,60	5,10	6,50	5,40	3,90
Totalavkastning under året, %	52,30	39,00	-8,20	-15,10	52,30
Antal aktier vid årets slut	38 428	37 464	36 214	37 431	38 428
Genomsnittligt antal aktier	38 246	36 266	37 208	38 304	38 428

¹ se definitioner sid 124. ² 2010, föreslagen utdelning.

Nu är vi hemma, mer än någonsin

Öresundsregionen är hemma för oss.

Det är här vi bor, det är här alla våra hyresgäster bor, det är här vi är med och påverkar utvecklingen av samhället.

Vår fortsatta utveckling kan symboliseras av ett par viktiga händelser under året. Vi gjorde årets största förvärv i centrala Helsingborg när vi köpte Terminalen 1 – allmänt känt som Knutpunkten. Vi ska nu börja upprustningen av fastigheten som är strategiskt belägen inför utvecklingen av H+ området.

I Malmö fortsätter vår expansion i Dockan. Under året har vi både hunnit med att färdigställa en kontorsfastighet till Region Skåne och påbörjat byggnationen av MEC – Media Evolution City. Ett spännande projekt som ska samla olika verksamheter inom den snabbt växande mediabranschen.

På andra sidan sundet utförde vi vårt största ombyggnadsprojekt under året när SOSU-skolan på Hørkær utökade sina lokaler med ca 2 300 m².

Det känns bra att kunna vara med i – och driva – projekt som så tydligt visar vilken enorm expansionskraft och framtidstro det finns i Öresundsregionen.

Wihlborgs i Öresundsregionen

Med vårt fastighetsbestånd, som har ett marknadsvärde om 16,7 miljarder kr, är vi den största kommersiella fastighetsägaren med fokus uteslutande på Öresundsregionen. Vår strategi är att finnas på orter där vi ser en långsiktig tillväxt. Därför är Wihlborgs representerade i Malmö, Lund, Helsingborg och Köpenhamn. På respektive ort är vi dessutom geografiskt väl koncentrerade till ett antal delmarknader. Att vara väl koncentrerade ger oss en unik möjlighet till att bedriva en kostnadseffektiv förvaltning. Styrkan i att dessutom vara lokalt representerad på respektive ort ger oss en djup och bred kunskap om respektive marknad vilket gör att vi kan erbjuda våra kunder en bättre service.

En region i tillväxt

I Öresundsregionen bor nästan 3,8 miljoner invånare varav drygt 1,2 miljoner är bosatta i Skåne. Befolkningen ökar kraftigt och till 2027 bedömer Øresundsinstitutet att befolkningen har ökat med 350 000 invånare. Trots en begränsad geografisk yta genereras drygt en fjärdedel av Sveriges och Danmarks sammanlagda BNP i Öresundsregionen. Bruttoregionprodukten är ca 30 procent större här än vad den är i Stockholmsområdet (Stockholm, Uppsala och Södermanlands län). Regionen har den största koncentrationen av välutbildad arbetskraft i hela norra Europa då ca en tredjedel av befolkningen i åldern 25–64 har universitets- eller högskoleutbildning. De senaste åren har präglats av stora infrastrukturella investeringar i regionen med bland annat Öresundsbron, Citytunneln i Malmö, Metron i Köpenhamn samt utbyggnad av det befintliga vägnätet. Stora forskningssatsningar framgent 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.

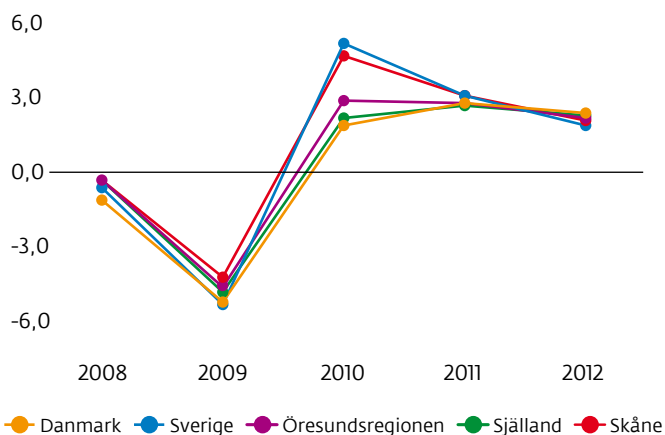
Ekonomiska utsikter

Den ekonomiska återhämtningen i Sverige är i full gång och det stora fallet i BNP 2008–2009 har i princip återtagits.

Tillväxten under 2010 var hela 5,5 procent vilket var den största uppgången sedan 1970. I Danmark, där endast ca 40 procent av fallet återtagits, var tillväxten 2,1 procent. Tillväxten för 2010 bedöms enligt Øresundsinstitutets prognos, daterad december 2010, bli 2,9 procent i Öresundsregionen. Den starkaste tillväxten bedöms ske i Skåne, 4,7 procent, medan den bedöms bli 2,2 procent på Själland. Under 2011 ökar tillväxttakten i Danmark medan den bedöms bli något lägre i Sverige. På Själland bedöms tillväxten i BRP bli 2,7 procent medan den i Skåne bedöms bli 3,1 procent.

Riksbanken har under hösten successivt höjt reporäntan och vid årsskiftet låg den på 1,25 procent. Det underliggande inflationstrycket bedöms öka då arbetsmarknaden förbättras och lönerna stiger. För att stabilisera inflationsmålet förväntas Riksbanken fortsätta höja reporäntan under 2011.

Real tillväxt BRP, förändring %



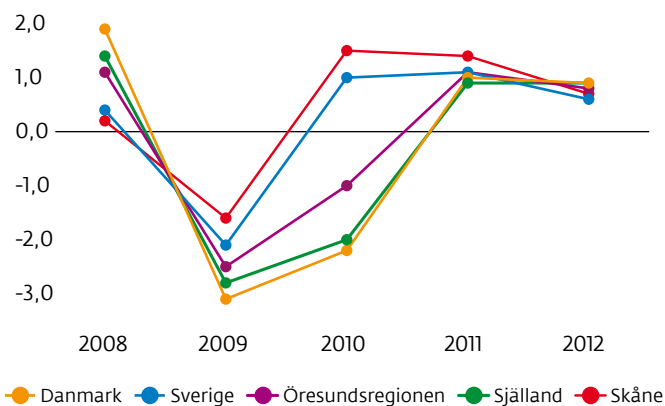
Källa: Øresundsinstitutet. Prognos för Öresundsregionen dec 2010

Arbetsmarknadsutsikter

Skåne har, bland annat tack vare den låga andelen tillverkningsindustri, klarat sig relativt väl genom lågkonjunkturen med mindre nedgång i sysselsättningen än i Sverige som helhet. Även under 2010 gick Skåne, med en sysselsättningstillväxt om 1,5 procent, betydligt starkare än Sverige som helhet där sysselsättningstillväxten bedöms stanna på 1,0 procent. Under 2011 bedöms sysselsättningen öka med 1,4 procent och under 2012 bedöms den öka med 0,7 procent. Även under denna period växer Skåne starkare än Sverige som helhet.

Danmark drabbades hårdare av lågkonjunkturen och problemen som följde finans- och fastighetskrisen har resulterat i betydligt sämre offentliga finanser med nedskärningar i den offentliga sektorn som följd. Totalt sett har arbetslösheten mer än fördubblats i Danmark. Sysselsättningen på Själland bedömdes fortsätta falla med 2,0 procent under 2010. Först under andra halvåret 2011 bedöms sysselsättningen öka igen. Ökningstakten bedöms bli 0,9 procent, samma nivå som 2012.

Sysselsättningsförändring, %



Källa: Øresundsinstitutet. Prognos för Öresundsregionen dec 2010

Hyresmarknaden

Hyresmarknaden ligger traditionellt sett sent i konjunkturscykeln. Förändringar i den ekonomiska utvecklingen speglas på sysselsättningsnivån ca 6–12 månader senare. Därefter tar det ytterligare ca 6–12 månader innan det avspeglas på hyresmarknaden. Skåne klarade sig relativt väl genom lågkonjunkturen med endast måttliga vakansökningar. Att sysselsättningen ökade redan under 2010, med hela 1,5 procent, borgar för en fortsatt positiv utveckling på hyresmarknaden under de nästkommande åren. Enda undantaget avseende Wihlborgs marknader är Lund, då neddragningar hos bland annat ST-Ericsson och Sony Ericsson tillsammans med Astra Zenecas kommande nedläggning, bidrar till ökade vakanser. På längre sikt är dock framtiden i Lund väldigt 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 och sysselsättningen har minskat kraftigare än vad den gjorde i Sverige. Således har hyresmarknaden påverkats i större utsträckning med ökade vakanser och större press nedåt avseende hyresnivåerna. Sysselsättningen bedöms inte öka förrän under 2011 vilket gör att det dröjer ytterligare innan vi ser en tydlig förbättring på hyresmarknaden, även om den verkar ha stabiliserats.



Interiör från Region Skånes kontor på Dockan, fastigheten Skåneland 1.

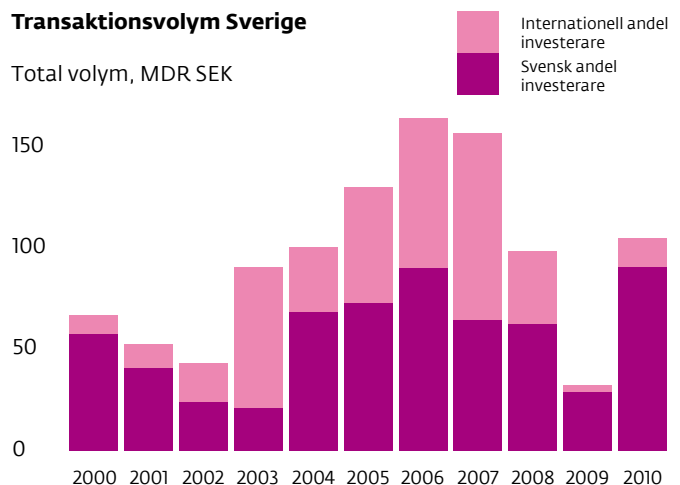
Fastighetsmarknaden

Efter en tung period i kölvattnet av finanskrisen ser vi nu att transaktionsmarknaden i Sverige börjar återgå till ett normaltillstånd. Transaktionsvolymen 2010 ökade kraftigt jämfört med föregående år. Enligt Newsec uppgick transaktionsvolymen avseende transaktioner ≥ 100 miljoner kr till hela 97,8 miljarder kr, vilket var mer än en tredubbling jämfört med 2009. Antalet utländska investerare minskade kraftigt under finanskrisen och uppgick under 2010 endast till 14 procent.

Trenden under 2010 har varit sjunkande avkastningskrav, primärt för moderna kontorsfastigheter i centrala lägen vilket har varit den kategori kommersiella fastigheter som det varit störst efterfrågan på. Inte minst på grund av förväntad positiv hyresutveckling framgent. Det har skett ett antal transaktioner på Öresundsmarknaden och Wihlborgs har haft möjlighet att skjuta fram sina positioner, se avsnitt Förvärv och försäljning sidan 53–55. Transaktionsvolymen började sjunka redan 2007 i Danmark och det var fortsatt låg omsättning under 2010.

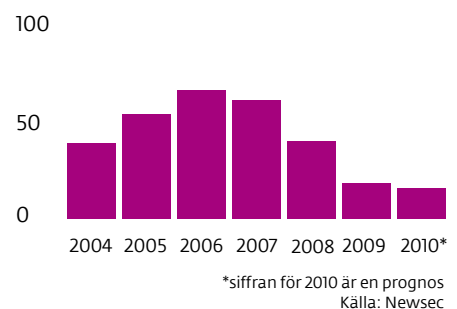
Transaktionsvolym Sverige

Total volym, MDR SEK



Transaktionsvolym Danmark

Total volym, MDR DKK





Fastigheten Skrovet 5 på Dockan har bl a ÅF och Fojab som hyresgäster.

Malmö

298 963

Befolkning 31 december, 2010

15,2 % (6,0 %) Befolkningsutveckling, 2000–2010

21,3 % (17,3 %) Andel högutbildade*

61 % (76 %) Sysselsättningsgrad, 20–64 år, 2009

8,8 % (7,1 %) Arbetslöshet, 16–64 år, 2010

21 % (19 %) Utveckling av skatteunderlaget, 2005–2010

Största näringsgren

Handel, transport och kommunikation samt
Kreditinstitut, fastighetsförvaltning och företagstjänster

*Minst 3-årig eftergymnasial utbildning, 16–74 år, 2009
Siffrorna inom parentes anger tal för hela riket.
Källor: Arena för tillväxt samt SCB.

Malmö, beläget mitt i Öresundsregionen, är Sveriges tredje största stad med ca 300 000 invånare. Staden är starkt växande och enligt den senaste prognosen (april 2010) gör Malmö Stad bedömningen att antalet invånare kommer att överstiga 328 000 den 1 januari 2016.

Malmö har efter varvs- och industrikrisen genomgått en strukturomvandling, från att vara en industristad till att ha ett kunskaps- och tjänstebaserat näringsliv. De största näringsgrenarna idag är handel, transport och kommunikation samt kreditinstitut, fastighetstjänster och företagstjänster vilka vardera sysselsätter drygt 20 procent av dagbefolkningen (alla förvärvsarbetande som arbetar inom området). Tillverkningsindustrin sysselsätter idag endast ca 10 procent. En viktig pusselbit i förändringen har varit etableringen av Malmö Högskola 1998. Här studerar idag ca 24 000 studenter. Även etableringen av Öresundsbron, vilken firade 10-årsjubileum under 2010, har varit en viktig framgångsfaktor för såväl Malmö som för hela regionen. Med bron följde även flera andra infrastrukturella satsningar, inte minst Citytunneln som stod färdig i december 2010. Citytunneln bidrar genom förkortade restider till regionförstoring.

Den gynnsamma strukturen på näringslivet bidrog till att sysselsättningstillväxten var betydligt starkare i Skåne än vad den var i Sverige som helhet under 2010. Under 2009 var minskningen inte lika stor i Skåne som i Sverige. Detta gjorde att hyresmarknaden i Malmö klarade sig relativt väl genom lågkonjunkturen. Den starka sysselsättningstillväxten vi såg under 2010 kommer att avspeglas positivt på hyresmarknaden under 2011.

Wihlborgs i Malmö

Malmö	2010	2009
Antal fastigheter	118	119
Uthyrningsbar yta, tusen m ²	632	598

Wihlborgs är den största kommersiella fastighetsägaren i Malmö med ca 630 000 m². Andra större kommersiella fastighetsägare i Malmö är Briggen, Dagon, Kungsleden, Stena Fastigheter, Vasakronan och Volito Fastigheter. Wihlborgs finns väl koncentrerade inom våra förvaltningsområden; Västra Hamnen, Centrum, Fosie och Limhamn samt Norra Hamnen och Arlöv.

Marknadsinformation

Kontor (avser en normalfastighet inom hyressegmentet)

Delområde	Kallhyra, kr/m ²	Ytvakans, %	Direktavkastningskrav, full uthyrning, %
Västra Hamnen	1800–2300	< 5	5,5–6,0
Centrum	1500–2000	5–8	5,5–6,0
Norra Hamnen/Arlöv	600–1000	10–15	7,5–9,0
Limhamn/Fosie	800–1300	8–12	6,5–7,5

Industri/lager (avser en normalfastighet inom hyressegmentet)

Delområde	Kallhyra, kr/m ²	Ytvakans, %	Direktavkastningskrav, full uthyrning, %
Västra Hamnen	–	–	–
Centrum	–	–	–
Norra Hamnen/Arlöv	300–700	10–20	8,0–9,0
Limhamn/Fosie	400–800	5–12	7,25–8,5

Källa: Malmöbyggnadsfastighetsekonomi AB



Cecilia Larsson, förvaltningschef Västra Hamnen, informationschef Iréne Johansson.

Västra Hamnen

Västra Hamnen	2010
Antal fastigheter	17
Uthyrningsbar yta, tusen m ²	147

Västra Hamnen, Wihlborgs värdemässigt största förvaltningsområde, är ett område under utveckling. Det är ett område med moderna kontors- och bostadsfastigheter blandat med äldre industrifastigheter. Wihlborgs färdigställde hösten 2000 sitt första projekt på Dockan, det så kallade Sigmahuset, och sedan följde ombyggnaden av Ubåtshallen och färdigställandet av Tyréns-huset 2001. Därefter har i princip ett projekt färdigställts varje år.

Wihlborgs förvaltar 147 000 m² inom förvaltningsområdet, primärt kontorsfastigheter.

Under 2010 färdigställdes en kontorsfastighet för Region Skåne omfattande drygt 11 000 m² vid Dockplatsen. Under 2010 påbörjades även byggnationen av MEC, Media Evolution City, en samlingsplats för olika verksamheter inom mediebranschen. Den uthyrningsbara ytan uppgår till 7 500 m² varav hälften redan var uthyrd vid projektstart. Hyresgäster är Media Evolution, First Flight och Epsilon. Investeringen uppgår till 193 Mkr och inflyttning sker i början av 2012. Under 2011 förväntar vi oss påbörja nästa kontorsprojekt, Fören, beläget strax intill den så kallade Gängtappen. Under 2010 gjorde vi vår största nyuthyrning på Dockan på 2 700 m² och det var den nya banken, Sparbanken Öresund, som valde att etablera sitt huvudkontor hos oss. När det gäller restaurangerna på Dockan har Peter Skogström öppnat P2 i Skåneland 1 och familjen Pieplow etablerat Årstiderna by the Sea i Dockporten 1. Vi arbetar för att förbättra servicen i området och under 2010 öppnade en optiker och i början av 2011 öppnar ett apotek.

Wihlborgs större hyresgäster i Västra Hamnen är bland andra Kockums, Malmö Högskola, Mercedes-Benz Sverige, Region Skåne, Telia Sonera och ÅF.



Affärsutvecklare Mårten Edstrand och Lennart Jönsson, förvaltningschef Centrum.

Centrum

Centrum	2010
Antal fastigheter	19
Uthyrningsbar yta, tusen m ²	165

Malmö är en gammal stad med anor redan från 1200-talet. Under 1500-talet anlades Stortorget och Lilla Torg och delar av bebyggelsen i Gamla Staden i Malmö härstammar från den tiden. Bebyggelsen är mycket blandad. Här finns bostäder, kontor, butiker, offentliga lokaler m m i ett bestånd som varierar i ålder, från medeltid till nutid.

Wihlborgs förvaltar 165 000 m² inom förvaltningsområdet, primärt kontorsfastigheter.

I början av 2011 färdigställdes om- och tillbyggnaden av Comfort Hotel på Slagthuset 1. Hotellet har utökats med ca 7 500 m² och har idag 293 rum vilket gör det till Malmös största hotell. Vi har även byggt om gallerian Storgatan till regelrätta butikslokaler med egna entréer från Södra Förstadsgatan. Butikerna omfattar hela gatuplanet samt del av plan 2. Nya hyresavtal har tecknats med H&M, Monki, Gina Tricot och Espresso House. Resterande ca 1 200 m² på plan 2 konverteras till kontor.

Hemtjänsten är ny hyresgäst på Ritaren 1, belägen vid Mobilia. Här hyr de ca 2 300 m² kontorslokaler. På Neptun 6 har Jensen Education utökats sina förhyrda ytor.

Vi har under året avyttrat en äldre kontorsfastighet, Squalperup 12.

Wihlborgs större hyresgäster inom förvaltningsområdet är bland andra Comfort Hotel, Försäkringskassan, Länsförsäkringar, Tetra Pak och Tullverket.



Thomas Bråhagen, fastighetschef och Johan Ohlsson förvaltningschef för Fosie, Limhamn, Norra Hamnen och Arlöv, planerar ombyggnationen av Flygvärdinnan 5.

Fosie och Limhamn

Fosie och Limhamn	2010
Antal fastigheter	41
Uthyrningsbar yta, tusen m ²	153

Fosie och Limhamn är välkända verksamhetsområden med bra anknytning till europavägnätet. Till förvaltningsområdet hör också Svågertorp.

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.

Vårt primära bestånd i Limhamn finns i Annetorps industriområde. Det är ett område som kännetecknas av småindustri med inslag av kontor.

Svågertorp, ett handels- och verksamhetsområde i anslutning till Yttre ringvägen, är det senaste etablerade företagsområdet i Malmö.

Wihlborgs förvaltar 153 000 m² inom förvaltningsområdet, primärt industri/lager. Under året har beståndet förändrats något. Två mindre industri/lagerfastigheter, Hälsingland 1, och Bronsspannen 7 har avyttrats. Samtidigt har beståndet förstärkts med två större, effektiva lagerfastigheter i Fosie då Bronsåldern 2 förvärvades från Papyrus och Stridsyxan 4 från Liber. I Limhamn har två projektfastigheter förvärvats, Gjuteriet 18 och Limhamn 156:90, från Dresser Wayne i samband med deras förhyrning på Stenshuvud 3.

Vid Inre ringvägen byggdes under året 4 000 m² lager- och verkstadslokaler om i Hundlokan 10 till Bravida Sverige. Under 2010 färdigställdes byggnationen av ett kontors- och utbildningshus, Urnes 3, åt Honda Nordic på Svågertorp. Fastigheten omfattar 4 600 m².

Wihlborgs största hyresgäster inom förvaltningsområdet är ABB, Ahlsell Sverige, Honda Nordic, Papyrus Sverige och Securitas Bevakning.

Norra Hamnen och Arlöv

Norra Hamnen och Arlöv	2010
Antal fastigheter	41
Uthyrningsbar yta, tusen m ²	167

I hamnområdet har det funnits industriell verksamhet sedan början av 1900-talet och området är ett av de större verksamhetsområdena i Malmö. Från hamnen har man nära till det omfattande nätet av järnväg och motorväg i regionen. Idag präglas området av industri- och lagerverksamheter i alla storlekar. Till förvaltningsområdet hör även Bulltofta, beläget vid Inre ringvägen. Utvecklingen påbörjades under 1970-talet och består främst av småindustrier och mindre kontorsbyggnader.

Wihlborgs förvaltar 167 000 m² inom förvaltningsområdet, primärt industri/lager.

Under 2010 har det pågått flera större projekt inom förvaltningsområdet. På Stenshuvud 3 har ca 15 000 m² lokaler byggts om till Dresser Wayne som lämnar sina egna lokaler i Limhamn vilka Wihlborgs förvärvade av dem. Honda Nordic lämnade Stocken 2 för att flytta in i nybyggda lokaler på Svågertorp, vilket gjorde det möjligt att bygga om deras tidigare lokaler till en modern bilverkstad, Mechanums första anläggning i Skåne. DHL har lämnat lokaler på Kirseberg 31:53. I samband med detta genomfördes en ombyggnad om ca 5 500 m² till en snabbgrossbutik för Axfood. Holmbergs har lämnat Flygvärdinnan 5 vilken under 2011 byggs om och till för Ahlsell Sverige AB vilka kommer att hyra drygt 5 200 m².

Wihlborgs största hyresgäster inom förvaltningsområdet är Axfood Sverige, DP Nova, Dresser Wayne, Mechanum Sverige och Nordic Sugar.

Lund

110 448

Befolkning 31 december, 2010

11,6 % (6,0 %) Befolkningsutveckling, 2000–2010

38 % (17,3 %) Andel högutbildade*

66 % (76 %) Sysselsättningsgrad, 20–64 år, 2009

4,2 % (7,1 %) Arbetslöshet, 16–64 år, 2010

21 % (19 %) Utveckling av skatteunderlaget, 2005–2010

Största näringsgren

Forskning och utveckling samt Utbildning, hälso- och sjukvård

*Minst 3-årig eftergymnasial utbildning, 16–74 år, 2009.
Siffrorna inom parentes anger tal för hela riket.
Källor: Arena för tillväxt samt SCB.

Lund har ca 110 000 invånare och är därmed Sveriges tolfte största kommun. Invånarantalet har vuxit med nästan 12 procent under det senaste decenniet. Lund grundades redan på 990-talet och är tillsammans med Sigtuna Sveriges äldsta stad. Mycket av den medeltida karaktären i staden har bevarats. Lund är en stor studentstad då Lunds Universitet är Skandinaviens största enhet för utbildning och forskning. Här arbetar ca 6 000 personer och här finns ca 46 000 studenter. Huvuddelen av universitetet finns i Lund men det finns även enheter i Malmö och Helsingborg.

Lund har en lång tradition av forskning och entreprenörskap och här finns flera världsledande företag såväl som nystartade småföretag. Genom forskningsbyn Ideon skapas mötesplatser mellan visionärer, entreprenörer och riskkapital. Här har världsledande spetsföretag inom mobiltelefoni, IT, life science och clean tech utvecklats. De största näringsgrenarna i Lund är forskning, utveckling och utbildning som sysselsätter ca 21 procent av dagbefolkningen, samt hälso- och sjukvård som sysselsätter en lika stor andel.

Satsningen på forskning och utveckling fortgår i Lund och byggnationen av världens mest kraftfulla anläggning för synkrotronljusforskning, Max IV, har påbörjats i nordöstra Lund. Denna investering var en av anledningarna till att ESS, ett flervetenskapligt forskningscentrum baserat på världens mest kraftfulla neutronkälla, etableras i Lund. Dessa två

anläggningar kommer att göra Lund till ett världsledande centrum för materialforskning. Under 2010 tog Astra Zeneca beslut om att lägga ner sin verksamhet i Lund och i början av 2011 kom beskedet att de säljer sin forskningsanläggning till en stiftelse, vars grundare är Mats Paulsson. Syftet är att etablera ett nytt centrum för forskning, innovation och företagande, främst inom det medicinska området.

Projektet Lundalänken är ett kollektivstråk från Lunds C till Universitetssjukhuset, LTH, Ideon, Brunnsög och vidare mot Södra Sandby. På grund av expansionen som väntas i nordöstra Lund, planeras Lundalänken bli spårbanden.

Wihlborgs i Lund

Lund	2010	2009
Antal fastigheter	15	13
Uthyrningsbar yta, tusen m ²	121	88

Wihlborgs förvaltar 121 000 m² inom förvaltningsområdet, primärt kontorsfastigheter. Andra större kommersiella fastighetsägare är bland andra Briggen, Ikano Fastigheter, Niam och Vasakronan. Även Akademiska Hus, som främst tillhandahåller utbildningslokaler, är en stor aktör i Lund. Under 2010 har Wihlborgs förstärkt beståndet med två större fastigheter. Under fjärde kvartalet tillträdde Landsdomaren 6, som tidigare förvärvats från Region Skåne. De lämnade hela fastigheten, ca 16 000 m², för att flytta in i en nybyggd fastighet på Dockan i Malmö. Storleken och skicket på lokalerna gör att Landsdomaren 6 ses som en projektfastighet.

I slutet av året genomfördes även ett förvärv i centrala Lund, Bytarebacken 39, en kontors/butikfastighet som omfattar 15 400 m² lokaler samt 290 garageplatser. Kontorsmarknaden i Lund har haft ett tufft år med stora nedskärningar hos bland annat Sony Ericsson och ST Ericsson vilket bidrar till ökade vakanser på marknaden.

På Ideonområdet fortgår förtättningsprojektet där det arbetas för att ha möjligheten att förtäta och fortsätta förbättra området då marknaden tillåter.

Wihlborgs största hyresavtal inom förvaltningsområdet under 2010 var tecknade med Gambro, Lunds Universitet, QlikTech International, Scalado och Sony Ericsson.

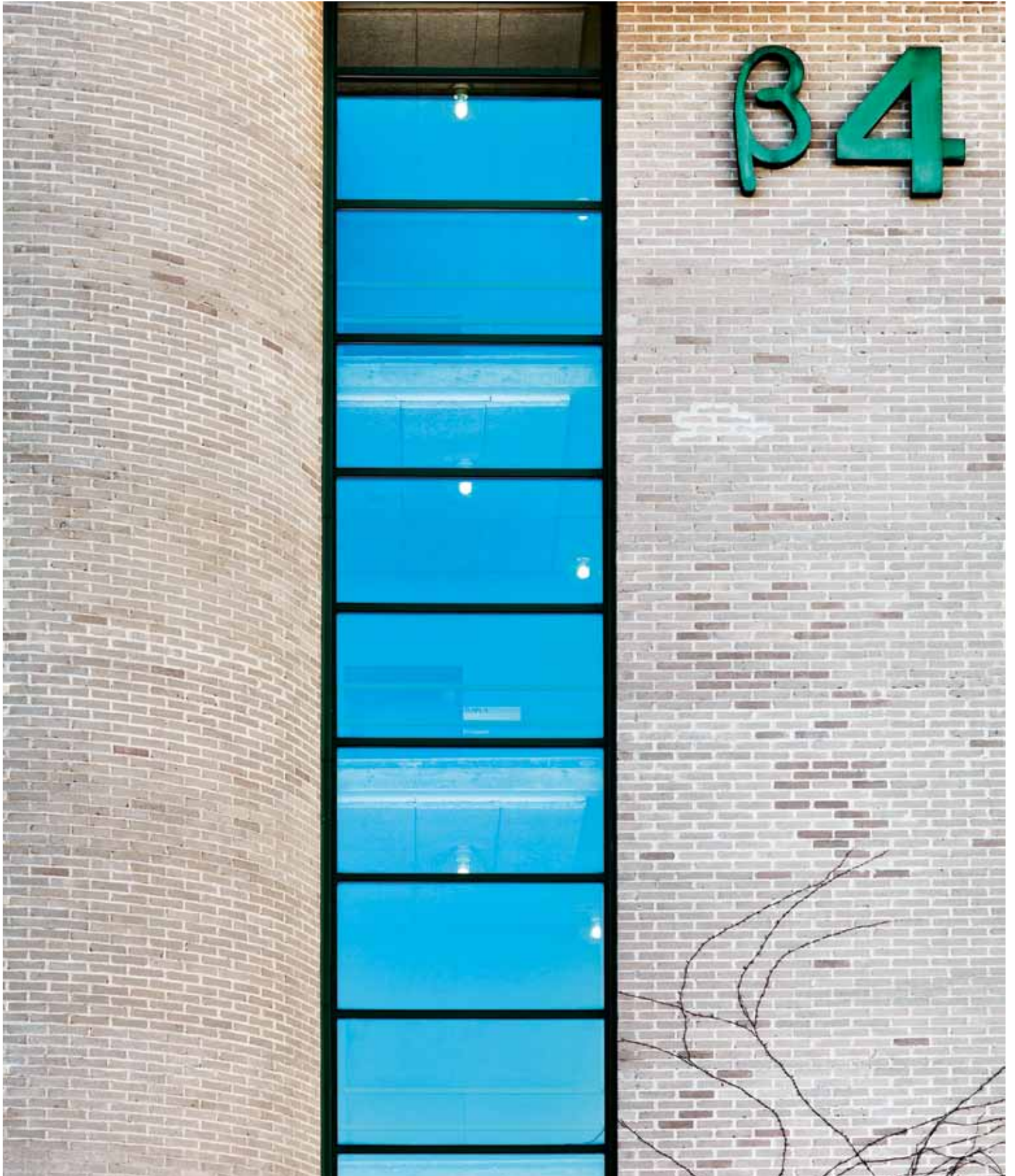
Marknadsinformation

Kontor och Industri/lager

(avser en normalfastighet inom hyressegmentet)

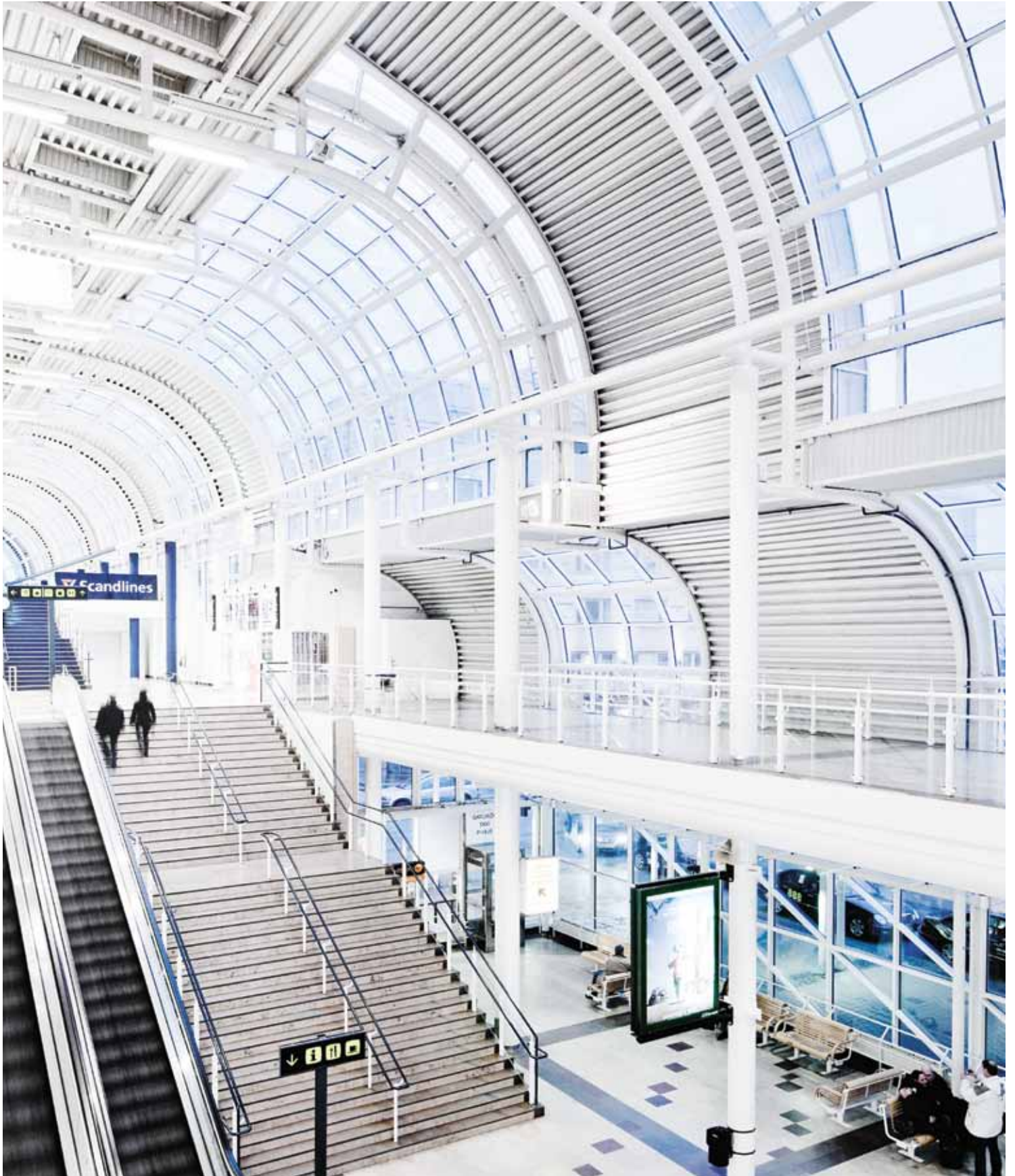
	Kallhyra, kr/m ²	Ytvakans, %	Direktavkastningskrav, full uthyrning, %
Kontor	1200–1700	5–8	6,0–6,5
Industri/lager	400–800	8–15	7,5–8,5

Källa: Malmöbyggnads Fastighetsekonomi AB



Fastigheten Vätet 1, Ideon i Lund.

Öresundsregionen



Terminalen 1, mer känd som Knutpunkten. Centrum, Helsingborg.

Helsingborg

129 177

Befolkning 31 december, 2010

9,7 % (6,0 %) Befolkningsutveckling, 2000–2010

16,4 % (17,3 %) Andel högutbildade*

70 % (76 %) Sysselsättningsgrad, 20–64 år, 2009

8,4 % (7,1 %) Arbetslöshet, 16–64 år, 2010

14 % (19 %) Utveckling av skatteunderlaget, 2005–2010

Största näringsgren

Handel, transport och kommunikation samt Kreditinstitut, fastighetsförvaltning och företagstjänster

**Minst 3-årig eftergymnasial utbildning, 16–74 år, 2009
Siffrorna inom parentes anger tal för hela riket.
Källor: Arena för tillväxt samt SCB.

Helsingborg, beläget vid Öresunds smalaste del, är Sveriges nionde största stad med 129 000 invånare. Befolkningen är växande och enligt flera prognoser ska trenden fortsätta.

Helsingborg är en av Sveriges äldsta städer. Den grundades officiellt 1085 men troligtvis fanns det en bosättning vid Landborgen redan på 900-talet. Staden domineras av Landborgen, som separerar staden och begränsar utbredningen av de centrala delarna. Därför ligger delar av Helsingborg på utfyllnadsmark.

De största näringsgrenarna är Handel, transport och kommunikation – som sysselsätter ca 27 procent av dagbefolkningen – och Kreditinstitut, fastighetsförvaltning och företagstjänster som sysselsätter 16 procent. Denna bransch har ökat kraftigt de senaste åren. Inom industrin ligger tyngdpunkten på livsmedel, kemi och läkemedelsteknik. Tillverkningsindustrin sysselsätter 14 procent.

Helsingborg står inför ett spännande stadsförnyelseprojekt, H+, där Helsingborgs södra delar ska utvecklas. H+ området omfattar ca en miljon m² markyta. Området har Landborgsbranten i ryggen, avgränsas i norr av Knutpunkten och i söder av kvarteret Planteringen och rangerbangården. Genom att

gräva ner järnvägen söder om Knutpunkten, den så kallade Södertunneln, ges möjlighet att binda ihop Centrum och Söder med H+ området. Tunneln blir 1,3 km lång och byggstarten är planerad till 2012. Byggtiden beräknas till 6 år.

Genom vårt fastighetsbestånd är Wihlborgs väl positionerade för att aktivt kunna delta i det här stadsförnyelseprojektet.

Wihlborgs i Helsingborg

Helsingborg	2010	2009
Antal fastigheter	96	88
Uthyrningsbar yta, tusen m ²	507	464

Wihlborgs är den största kommersiella fastighetsägaren i Helsingborg och här förvaltar vi drygt 500 000 m². Andra större kommersiella fastighetsägare i Helsingborg är bland andra Alecta, Briggen och Norrporten. Wihlborgs finns väl koncentrerade inom våra tre förvaltningsområden; Centrum, Berga och Söder.

Marknadsinformation

Kontor (avser en normalfastighet inom hyressegmentet)

Delområde	Kallhyra, kr/m ²	Ytvakans, %	Direktavkastningskrav, full uthyrning, %
Centrum	1 300–1 800	3–7	6,0–6,5
Söder	800–1 000	10–15	8,0–9,0
Berga	900–1 100	8–12	7,0–8,0

Industri/lager (avser en normalfastighet inom hyressegmentet)

Delområde	Kallhyra, kr/m ²	Ytvakans, %	Direktavkastningskrav, full uthyrning, %
Centrum	–	–	–
Söder	300–600	10–20	8,0–9,0
Berga	400–800	5–10	7,5–8,5

Källa: Malmöbyggnadsfastighetssektori AB



Förvaltningscheferna Jan-Erik Johansson, Centrum, Mathias Bengtsson, Berga och Håkan Gillisson, Söder i sammanträde på Helsingborgskontoret Floretten 3.

Centrum

Centrum	2010
Antal fastigheter	22
Uthyrningsbar yta, tusen m ²	126

Arkitekturen i centrum karaktäriseras av en tätbyggd stenstad, med ett monumentalt och storstadsmässigt uttryck mot paradgatorna Drottninggatan och Järnvägsgatan. I gatorna bakom är arkitekturen mer småskalig. Den största delen av bebyggelsen i stadens centrala delar är från slutet av 1800-talet och början av 1900-talet, då Helsingborg upplevde sitt stora uppsving. Senaste större tillskott av kontorslokaler kom i början av 1990-talet då hela Knutpunktenområdet stod färdigt.

Wihlborgs förvaltar 126 000 m² inom området, primärt kontorsfastigheter.

Wihlborgs största förvärv under 2010 gjordes i centrala Helsingborg då Terminalen 1, allmänt känd som Knutpunkten, förvärvades. Fastigheten är strategiskt belägen inför utvecklingen av H+ området. Under året tillkom även fastigheten Ruuth 23, vilken var en del i beståndet vi förvärvade från Brinova.

Under 2010 har det pågått flera större ombyggnader inom förvaltningsområdet. Bland annat har det på Polisen 3 byggts om drygt 1 000 m² i samband med förhyrning åt Försäkringskassan. På Ruuth 35 har ca 1 300 m² byggts om till Ljud & Bildskolan LBS.

Wihlborgs större hyresgäster inom förvaltningsområdet är bland andra Domstolsverket, Elite Hotels, Helsingborgs Stad och Scandlines.

Berga

Berga	2010
Antal fastigheter	37
Uthyrningsbar yta, tusen m ²	158

Berga är Helsingborgs största verksamhetsområde, väl beläget vid europavägarna E4/E6 och E20 och således på ett ypperligt kommunikationsläge. Området karaktäriseras av primärt småskaliga industri-, lager- och handelsfastigheter och här finns service i form av bland annat restauranger, bank och väl utbyggd kollektivtrafik. Wihlborgs förvaltar 158 000 m² inom området, primärt industri/lager. Under året tillkom en fastighet, Ametisten 5, vilken var en del i beståndet som förvärvades från Brinova. En mindre fastighet, Värjan 9, har avyttrats till en egenanvändare.

Wihlborgs största projekt i Helsingborg under 2010 var ombyggnaden av Värjan 13 till Victoria Scandinavian Soap AB, som hyr hela fastigheten om ca 4 500 m². Verksamheten är redan i behov av ytterligare inlastningsyta så i början av 2011 påbörjades en tillbyggnad om ca 300 m².

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



Rausgård 21 på Söder i Helsingborg.

Söder

Söder	2010
Antal fastigheter	37
Uthyrningsbar yta, tusen m ²	223

Bebyggelsen i området är ganska heterogen; här finns allt från mindre lager- och industrifastigheter, större logistikfastigheter till kontors- och handelsfastigheter. Wihlborgs är representerade inom fyra delområden på Söder; Hamn-City, Gåsebäck, Planteringen och Ättekulla. I samband med H+ projektet kommer bland annat Söderviadukten ner i markplan vilket betyder bättre tillgänglighet till våra fastigheter. Wihlborgs förvaltar 223 000 m² inom området, primärt industri/lager, vilket gör Söder till vårt ytmässigt största förvaltningsområde i Helsingborg. Under året förvärvades ett paket från Brinova, omfattande sju fastigheter, där huvuddelen av fastigheterna var belägna på Söder. Även en logistikfastighet på Ättekulla, Bunkalund Östra 8, förvärvades. DSV sitter kvar som hyresgäst tills deras nya logistikanläggning i Landskrona står färdig.

Wihlborgs största projekt under 2010 var ombyggnaden av lokaler till Bring Frigoscandia på Rausgård 21 där vakanta produktionslokaler byggdes om till moderna kontorslokaler. Lokalerna omfattar ca 2 500 m². På samma fastighet har lokaler byggts om till ADR Haanpaa, vilka omlokaliserar och fördubblar sin förhyrda yta.

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

Övriga orter i Sverige

Övriga Sverige	2010
Antal bebyggda fastigheter	3
Uthyrningsbar yta, tusen m ²	5
Antal obebyggda tomter	6
Markyta, tusen m ²	78

Fastighetsbeståndet på Övriga orter består av 6 obebyggda tomter i Landskrona samt tre industri- och lagerfastigheter i nordöstra Skåne/södra Småland.



I fastigheten Rausgård 21 på Söder i Helsingborg har Bring sitt kontor.

Köpenhamn

1 699 387

Befolkning 1 januari, 2011

3,8 % Befolkningsutveckling, 2007–2011

37,1 % Andel högutbildade*

6,4 % Bruttoarbetslöshet, jan 2011

Största näringsgren

Företagstjänster och Social omsorgsverksamhet.

Siffrorna avser Region Hovedstaden.

*Högre utbildning, 24–64 år, 2007

Källor: Danmark Statistik och Tendens Øresund.

Köpenhamns kommun har drygt en halv miljon invånare medan Region Hovedstaden har ca 1,7 miljoner. Näringslivet präglas av en minskande tillverkningsindustri och en tillväxt av tjänstesektorn. Tillverkningsindustrin, inkl byggsektorn, sysselsätter ca 15 procent i Region Hovedstaden. I samma region är ca 48 procent sysselsatta inom det privata näringslivet. Arbetslösheten steg under 2008, stabiliserades 2010 och under 2011 bedöms det bli en nedgång.

Källa: Tendens Øresund och Øresundsinstittet

Wihlborgs i Köpenhamn

Köpenhamn	2010	2009
Antal fastigheter	11	11
Uthyrningsbar yta, tusen m ²	105	105

Samtliga Wihlborgs fastigheter är belägna i den västra delen av Storköpenhamn, nära stora trafikleder. Majoriteten av fastigheterna är belägna 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 ca 6 500 arbetsplatser. Några fastigheter är belägna i Lautrupparken i Ballerup, vilken kännetecknas av stora kontorsfastigheter som främst nyttjas av IT-verksamheter. Dessutom har vi en



Peter Nielsen, förvaltningschef för Köpenhamn.

logistikfastighet i Brøndby och en i Furesø. Wihlborgs förvaltar ca 105 000 m² inom förvaltningsområdet, och inga förändringar ägde rum under 2010.

Under året gjordes några större uthyrningar och projekt. SOSU-skolan på Hørkær 16–28 utökade sina lokaler med ca 2 300 m² vilket blev Wihlborgs största ombyggnadsprojekt i Köpenhamn under året. Det gjordes även en nyförhyrning om ca 3 400 m² till CD Rator på Lautrupvang 12. IDC Gruppen hyrde ca 1 800 m² på Hørkær 18.

Wihlborgs större hyresgäster inom förvaltningsområdet är bland andra DataRespons, EG Gruppen, KMD, SOSU och Traen.

Förvaltningsområdets värdemässigt största fastigheter är Hørkær 16–28, Borupvang 5 samt Lautrupvang 12.

Marknadsinformation

Kontor (avser en normalfastighet inom hyressegmentet)

Delområde	Kallhyra, DKK/m ² **	Ytvakans, %**	Direktavkastningskrav, full uthyrning, %
Herlev	700–900	10	6,5–7,25
Ballerup	700–1 000	10	6,5–7,25

Industri/lager (avser en normalfastighet inom hyressegmentet)

Delområde	Kallhyra, DKK/m ² **	Ytvakans, %**	Direktavkastningskrav, full uthyrning, %
Herlev	300–450	5,3	7,5–8,5
Ballerup	300–500	5,3	7,5–8,5

*Källa: Wihlborgs. **Avser Köpenhamns ytterområden. Källa: DTZ

Projekt: Framtidstro

Vi finns där det händer. Och vi är med och ser till att det händer.

Under det gångna året har Malmö varit i fokus på ett utmärkande sätt. Här färdigställde vi årets tre största projekt och här genomförde vi också åtta av de tio projekt där kostnaden översteg 10 MKr.

Dessutom har vi påbörjat och fortsatt flera stora, långsiktiga projekt i Malmö, bland annat utvecklingen av Dockan i Västra Hamnen.

Även på våra övriga orter pågår spännande projekt – inte minst MAX IV-projektet i Lund som kommer att möjliggöra nya framsteg inom bland annat biomedicin och nanoteknologi.

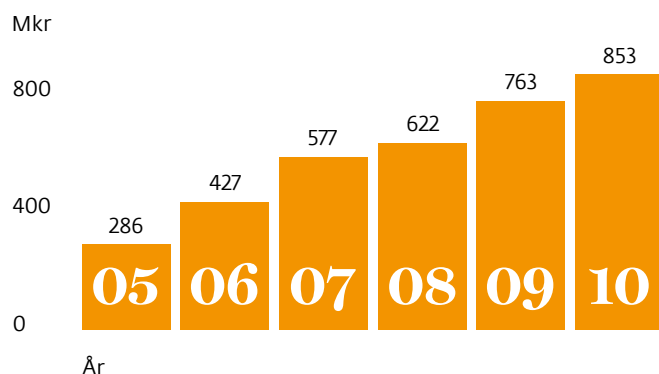
Att ha en framträdande roll i utvecklingen av den expansiva Öresundsregionen är ett sätt för oss att befästa och stärka vår position – men också ett sätt att skapa arbetsmiljöer som stimulerar människor att hitta de bästa lösningarna.

Det är vad vi kallar framtidstro.

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 2010 investerades 853 Mkr i om-, till- och nybyggnation, en summa som successivt ökat sedan 2005, se diagram nedan. När det gäller nyproduktion är strategin att inte bygga på spekulation utan en betryggande andel av intäkterna ska vara säkrade före igångsättandet.

Investeringsvolym



Färdigställda projekt 2010

De tre största projekten som färdigställdes under 2010 genomfördes i Malmö och avsåg nybyggnation av kontor till Region Skåne i Dockan, en om- och tillbyggnad av Comfort Hotel på Slagthuset samt en nybyggd kontors- och utbildningsanläggning åt Honda Nordic på Svågertorp. I tabellen nedan ses en sammanställning på de projekt, där kostnaden översteg 10 Mkr, som slutfördes under 2010. Totalt investerades 774 Mkr i dessa 10 projekt. Övriga ca 80 Mkr avsåg mindre projekt. Se respektive delområde sidorna 38–47 för ytterligare exempel på genomförda projekt.

Påbörjade projekt 2010

Under året påbörjades nybyggnationen av MEC, Media Evolution City, i anslutning till SVT i Västra Hamnen, Malmö. Det blir ett mediakluster som kommer att fungera som en accelerator för affärsverksamheten inom mediebranschen. Media Evolution City är ett unikt samarbete mellan Wihlborgs, mediaklustret Media Evolution, Malmö Stad och Region Skåne. Projektet omfattar 7 500 m² kontorsyta och färdigställs under första kvartalet 2012. Vår investering uppgår till 193 Mkr och vi bedömer att det ger en direktavkastning på 7 procent vid färdigställandet.

Framtida projekt

Wihlborgs största utvecklingsområde är Dockan, Västra Hamnen. Dockan är en historisk del av Malmö där Kockums hade sin storhetstid. Området har successivt omdanats från en industrimiljö till en blandad stadsbebyggelse. Här finns bostäder, kontor, butiker, restauranger och inte minst Malmö Högskola och andra utbildningar, som bidrar till dynamiken i området. Hjärtat i området är den tidigare varvsdockan – en gång världens största torrdocka – som har omvandlats till en modern småbåtshamn.

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 befintliga och framtida byggrätter inom Dockan bedöms uppgå till 210 000 m² bruttoarea.

Wihlborgs nästa projekt i området blir Fören, ett kontorsprojekt beläget precis norr om den så kallade Gångtappen. Fastigheten omfattar ca 9 300 m² LOA. Det sex våningar höga huset har tre unika fasader och tre helt skilda ingångar, vilket

Projekt med kostnad över 10 Mkr

Kommun	Fastighet	Omfattning, m ²	Projekt	Lokaltyp	Hyresgäst
Malmö	Skåneland 1	11 500	Nybyggnad	Kontor	Region Skåne
Malmö	Slagthuset 1	7 450	Om- och tillbyggnad	Hotell	Comfort Hotel
Malmö	Urnes 3	4 600	Nybyggnad	Kontor/utbildning	Honda Nordic
Malmö	Stocken 2	4 400	Ombyggnad	Verkstad	Mechanum
Malmö	Stenshuvud 3	15 000	Ombyggnad	Verkstad	Dresser Wayne
Malmö	Hundlokan 10	4 000	Ombyggnad	Verkstad	Bravida Sverige
Malmö	Elefanten 40	3 000/1 200	Om- och tillbyggnad	Butik/kontor	H&M, Gina Tricot, Monki och Espresso House
Malmö	Kirseberg 31:53	5 500	Ombyggnad	Snabbgrossbutik	Axfood
Helsingborg	Rausgård 21	2 500	Ombyggnad	Kontor	Bring Frigoscandia
Helsingborg	Värjan 13	4 500	Om- och tillbyggnad	Produktion/kontor	Victoria Scandinavian Soap



En interiörbild från FOJABs kontor, Skrovet 5 på Dockan.

möjliggör för företag att skapa sin egen identitet och prägel redan i entrén. Huset är L-format och binds samman med en stor ljusgård. Bottenplanet inrymmer butiker om ca 1 500 m². För att bidra till ett levande område och ytterligare öka dynamiken arbetar vi för att uppföra ett hotell vid Dockplatsen. Ett planarbete för att möjliggöra byggandet av hotellet med ca 300 rum, restaurang, konferenslokaler, spa med gym samt en vinterträdgård pågår. Byggnaden bedöms bli 23 våningar hög.

Under första kvartalet 2011 startas ett större om- och tillbyggnadsprojekt på Flygvärdinnan 5, Bulltofta i Malmö. Det har tecknats ett nytt hyreskontrakt med Ahlsell Sverige AB vilket innebär att Wihlborgs upprustar befintliga kontors- och lagerytor samt bygger till ca 1 600 m². Investeringen uppgår till 34 Mkr och den bedöms ge en direktavkastning på drygt 9 procent vid färdigställandet.

I Lund har Wihlborgs förvärvat Landsdomaren 6, Region Skånes tidigare kontor. De har flyttat till ett nybygge i Dockanområdet. Landsdomaren 6 innehåller ca 16 000 m² vakanta lokaler, primärt kontor. På fastigheten finns även en outnyttjad byggrätt. Lokalerna är inte av den standard att den tillgodoser hyresgästernas önskemål idag utan större investeringar. Därför hanteras den som en projektfastighet.

I övrigt finns det stora möjligheter att inom Wihlborgs

förvaltningsområden tillgodose de flesta önskemål en hyresgäst har. Fastighetsbeståndet medger på flera håll möjlighet att bygga om och till befintliga fastigheter. Dessutom finns möjlighet till nybyggnation dels på obebyggd tomtmark dels på redan bebyggda fastigheter. Där Wihlborgs ser möjlighet arbetas kontinuerligt med utveckling av detaljplaner för att kunna förändra markanvändningen, utöka byggrätten etc för att optimera värdet på fastigheterna.

Tillsammans med Peab har Wihlborgs blivit utsedd till byggherre för MAX IV-projektet. För ändamålet har bolaget Fastighets AB ML4 bildats. MAX IV blir ett synkrotronljuslaboratorium med prestanda i världsklass. Synkrotronljusstrålningen produceras av elektroner som färdas nära ljusets hastighet genom magnetfält i en lagringsring. Med hjälp av strålningen 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. 2015 räknar forskarna komma igång med de första experimenten. Tillsammans med etableringen av ESS innebär detta att Lund blir ett världsledande centrum för forskning om material, energi och bioteknik.

Köpt och sålt

Det var ett intensivt år.

Till vår stora glädje fick marknaden ny luft under vingarna och vi kunde göra betydligt fler affärer än året innan.

Ett av våra största förvärv under året är en byggnad som många människor har en relation till. En plats där ca 1 000 personer jobbar – varje dag och varje natt. Och där tusentals människor rusar igenom varje dag för att hinna med ett tåg eller en färja.

Knutpunkten i Helsingborg är inte bara en investering för oss utan också ett sätt att visa att vi fortsätter ta vårt långsiktiga ansvar i samhället. Under lång tid har byggnaden förfallit och blivit en plats där många känner sig otrygga – det är inte längre en välkomnande plats i Helsingborg.

Men nu börjar en ny era för Knutpunkten – i våra händer. Vi kommer att satsa på upprustning och kontinuitet i förvaltningen – och förvandla platsen till den positiva mötesplats den är tänkt att vara.

På samma sätt resonerar vi i alla våra affärer. Att köpa och sälja fastigheter är inte bara ett sätt att öka omsättningen – det är investeringar i en fortsatt positiv utveckling av samhället runt omkring oss.

En uppåtgående marknad

Transaktionsmarknaden piggade till rejält under 2010 och Wihlborgs genomförde väsentligt fler affärer under 2010 jämfört med året innan. Wihlborgs har förvärvat fastigheter för 1 279 Mkr samtidigt som fastigheter för 256 Mkr har avyttrats. Detta innebär ett nettoförvärv om 1 023 Mkr, jämfört med 103 Mkr under 2009.

De två största förvärven genomfördes under fjärde kvartalet och avsåg Terminalen 1 – närmare känd som Knutpunkten – i Helsingborg samt Bytarebacken 39 i Lund, se nedan för detaljer kring dessa förvärv. I Lund tillträdde Landsdomaren 6, en fastighet som förvärvades från Region Skåne. Detta skedde i samband med deras flytt till ett



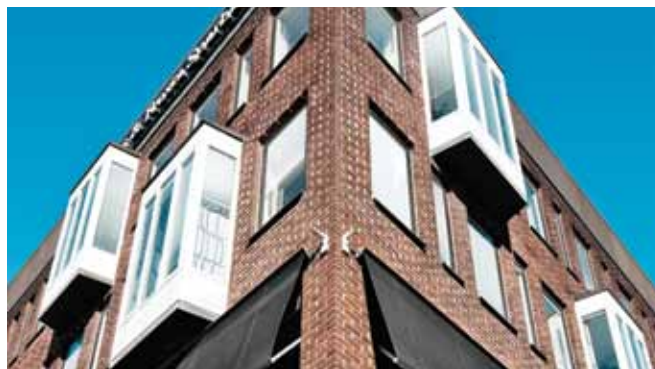
Knutpunkten

Fastighet	Terminalen 1, Helsingborg
Läge	A-läge
Adress	Kungstorget 8 m fl
Säljare	Nordic Land
Köpeskilling	490 Mkr
Uthyrningsbar area	Ca 18 500 m ² kontor, resecentrum, butiker och restauranger samt ca 740 parkeringsplatser.
Större hyresgäster	Scandlines, Q-Park, Svenska Reseterminaler och McDonalds
Byggår	1991

Genom en bolagsaffär förvärvade vi Terminalen 1, Knutpunkten, med tillträde den 15 oktober 2010. Fastigheten är upplåten med tomträtt. Wihlborgs äger i och med förvärvet fyra av fem fastigheter i kvarteret. Genom förvärvet visar vi att vi fortsätter vårt långsiktiga ansvar i Helsingborg samtidigt som vi ytterligare förstärker vår marknadsposition. Knutpunkten har central betydelse för det planerade stadsförnyelseprojektet H+. Efter kompensation för fastighetens skattemässiga värde blir vår investering 490 Mkr. Fastigheten är i behov av en ordentlig upprustning och kontinuitet i förvaltningen. På sikt kommer fastigheten att ge en avkastning om 7 procent.

kontorshus som vi uppfört åt dem i Dockan, Malmö. Wihlborgs har ytterligare förstärkt innehavet i Helsingborg genom att förvärva ett paket från Brinova, omfattande sju fastigheter, samt genom att förvärva en logistikfastighet på Ättekulla från DSV. I övrigt har några industri-/lagerfastigheter samt projektfastigheter förvärvats i Malmö.

Under 2010 har Wihlborgs avyttrat totalt sex fastigheter för 256 Mkr, vilket överstiger totalt investerat kapital med 116 Mkr. Den största försäljningen avsåg den äldre kontorsfastigheten Sqvalperup 12 vilken såldes till Fastighetsaktiebolaget Malmö City för 170 Mkr. I övrigt har några mindre industri-/lagerfastigheter i Malmö, Helsingborg och övriga orter samt en projektfastighet i Lund avyttrats. Se sammanställning på nästa sida för detaljer.



Bytarebacken

Fastighet	Bytarebacken 39, Lund
Läge	A-läge
Adress	Bangatan 10–12, Clemenstorget 5
Säljare	HSB Skåne Ek För
Köpeskilling	320 Mkr
Uthyrningsbar area	Ca 15 400 m ² kontor, butik och vård samt ca 290 garageplatser.
Större hyresgäster	Lunds kommun, Capio Närsjukvård, ICA Sverige och Q-Park.
Byggår	1967/1978
Taxeringsvärde	230 000 tkr

Genom en bolagsaffär förvärvade vi Bytarebacken 39, en kontors- och butikfastighet belägen i centrala Lund, med tillträde den 29 december 2010. I och med förvärvet förstärker vi kraftigt vår position och blir en av de ledande fastighetsägarna i Lund. Efter kompensation för fastighetens skattemässiga värde blir vår investering 320 Mkr. Driftsöverskottet 2011 bedöms uppgå till 20 Mkr vilket ger en initial direktavkastning om 6,25 procent. Vi ser en potential att utveckla fastigheten och kunna öka driftsöverskottet.

Förteckning över fastighetsförvärv och -försäljningar

Kvartal	Fastighet	Kommun	Förvaltningsområde	Kategori	Yta, m ²	Pris, Mkr	Drift- överskott 2010, Mkr*
1	Afrika 18	Helsingborg	Söder	Industri/ Lager	1 439		
1	Ametisten 5	Helsingborg	Berga	Industri/ Lager	7 669		
1	Påfågeln 9	Helsingborg	Söder	Projekt & Mark	795		
1	Ruuth 23	Helsingborg	Centrum	Projekt & Mark	3 645		
1	Spanien 5	Helsingborg	Söder	Industri/ Lager	868		
1	Spanien 11	Helsingborg	Söder	Industri/ Lager	7 229		
1	Tyfonen 1	Helsingborg	Söder	Industri/ Lager	4 500		
3	Bunkalund Östra 8	Helsingborg	Söder	Industri/ Lager	6 300		
4	Terminalen 1	Helsingborg	Centrum	Kontor/ Butik	18 466		
4	Landsdomaren 6	Lund	Lund	Projekt & Mark	17 067		
4	Limhamn 156:90, Gjuteriet 18	Malmö	Fosie och Limhamn	Projekt & Mark	–		
4	Bronsåldern 2	Malmö	Fosie och Limhamn	Industri/ Lager	12 307		
4	Stridsyxan 4	Malmö	Fosie och Limhamn	Industri/ Lager	6 584		
4	Bytarebacken 39	Lund	Lund	Kontor/ Butik	15 432		
Förvärv totalt 2010					102 301	1 279	11,8
1	Hälsingland 1	Malmö	Centrum	Industri/ Lager	1 213		
2	Värjan 9	Helsingborg	Berga	Industri/ Lager	2 007		
3	Postterminalen 3	Lund	Lund	Projekt & Mark	–		
3	Sqvalperup 12	Malmö	Centrum	Kontor/ Butik	6 000		
3	Korrebodya 5:1	Simrishamn	Övriga Öresundsregionen	Projekt & Mark	8 870		
4	Bronsspannen 7	Malmö	Fosie och Limhamn	Industri/ Lager	1 160		
Försäljningar totalt 2010					19 250	256	4,5

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



En interiörbild från Navets kontor i fastigheten Svea 7, Centrum, Helsingborg.

507 191

35

Kontor/Butiker

55

Industri/Lager

6

Projekt & Mark

120 662

10

Kontor/Butiker

4

Industri/Lager

1

Projekt & Mark



104 603

8

Kontor/Butiker

3

Industri/Lager

0

Projekt & Mark

632 016

41

Kontor/Butiker

53

Industri/Lager

24

Projekt & Mark

1 369 000 värlartade kvadratmeter

Malmö, Helsingborg, Lund och Köpenhamn.

Det är där vi finns och det är där vi ska finnas.

Fastighetsbeståndet omfattar 249 kommersiella fastigheter, varav 76 procent är kontors- och butiksfastigheter, och 20 procent industri- och lagerfastigheter. Sammanlagt har vi en uthyrningsbar yta om ca 1 369 000 m².

För varje år växer det antal kvadratmeter vi förvaltar. Men vi har valt att inte utvidga vårt geografiska område. Vi tror att vår koncentration av fastigheter till dessa expansiva delmarknader är det som gör oss till en av de starkaste aktörerna på marknaden.

Dessutom är vi specialister på just våra områden, vi finns nära våra hyresgäster och vårt hjärta finns där vi arbetar – det är ytterligare tre faktorer som vi tror bidrar till våra framgångar.

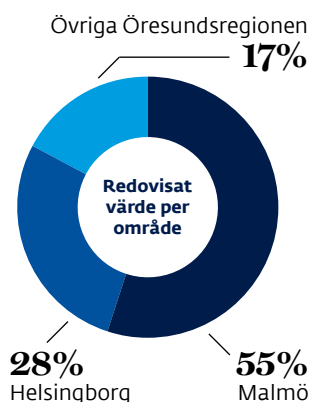
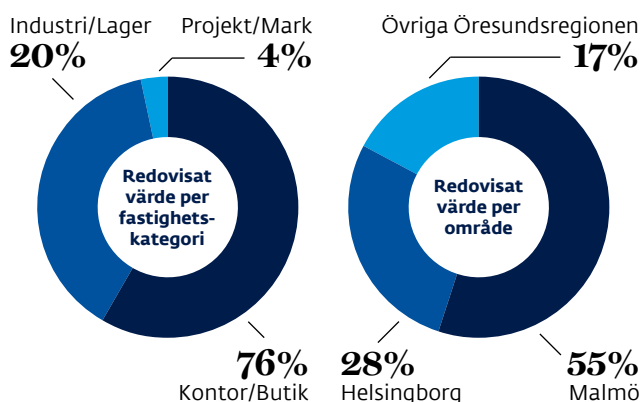
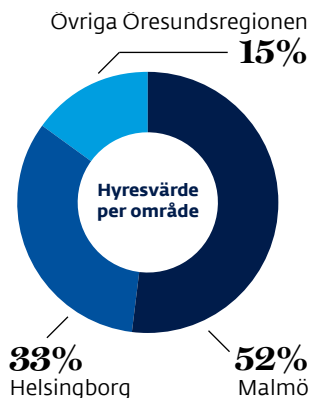
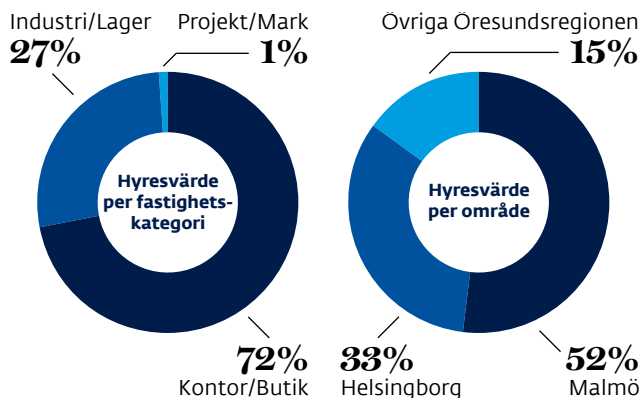
Fastighetsbestånd

Wihlborgs fastighetsbestånd består av kommersiella fastigheter i Öresundsregionen. Av redovisat värde är 76 procent kontors- och butiksfastigheter samt 20 procent industri- och lagerfastigheter. Fastigheterna är belägna på utvalda delmarknader i Malmö, Helsingborg, Lund och Köpenhamn. Fastighetsbeståndet den 31 december 2010 omfattade 249 fastigheter, varav 16 innehas med tomträtt, med en sammanlagd uthyrningsbar yta om cirka 1 369 000 m². Fastigheternas redovisade värde per 31 december 2010 uppgick till 16 678 Mkr, vilket motsvarar bedömt marknadsvärde vid samma tidpunkt. Det totala hyresvärdet är 1 518 Mkr och kontrakterade hyresintäkter på årsbasis 1 416 Mkr. Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 93 procent. Fastigheterna i Malmö och Helsingborg svarade för 85 procent av det totala hyresvärdet och 83 procent av fastigheternas redovisade värde. Hyresvärdet för kontors- och butiksfastigheter samt industri- och lagerfastigheter uppgick till 72 procent respektive 27 procent av totalt hyresvärde.

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

Malmö delas in i förvaltningsområdena Centrum, Västra Hamnen, Fosie och Limhamn samt Norra Hamnen och Arlöv. Västra Hamnen, med en uthyrbar yta om 147 000 m² är Wihlborgs värdemässigt största förvaltningsområde. Helsingborg delas in i förvaltningsområdena Centrum, Söder och Berga, varav Centrum är Wihlborgs värdemässigt största i Helsingborg.

I Övriga Öresundsregionen äger Wihlborgs fastigheter för 2 761 Mkr, belägna huvudsakligen i Lund och Köpenhamn. Inom det befintliga fastighetsbeståndet genomförs löpande värdeskapande projekt genom om- och tillbyggnad samt nyproduktion. Av fastighetsbeståndets totala redovisade värde utgör 573 Mkr fastigheter som betecknas Projekt och Mark. Wihlborgs största utvecklingsområde är Dockan i Västra Hamnen, Malmö. Wihlborgs befintliga och framtida byggrätter inom Dockan bedöms uppgå till 210 000 m² bruttoarea.



Fastighetsbeståndet per 31 december 2010

Nästföljande sammanställningar baseras på Wihlborgs fastighetsbestånd per 31 december 2010. Hyresintäkter avser kontrakterade hyresintäkter på årsbasis per 1 januari 2011. Driftsöverskott baseras på fastigheternas intjäningsförmåga på årsbasis, utgående från hyresintäkter för januari 2011 samt bedömda årliga kostnader för drift- och underhåll, fastighetsadministration, fastighetsskatt och tomträttsavgäld. I tabellerna är varje område avrundat separat varvid vissa avrundningsdifferenser kan förekomma.

Fördelning av uthyrbar yta per område och lokaltyp

Område	Kontor m ²	Butiker m ²	Ind./Lager m ²	Utbildning/ Vård m ²	Övrigt m ²	Totalt m ²	Andel %
Malmö	270 762	33 154	263 656	48 653	15 792 ¹	632 016	46,2
Helsingborg	148 387	49 781	254 414	19 261	35 349 ²	507 191	37,0
Övriga Öresundsreg.	159 033	9 615	55 668	5 122	420	229 858	16,8
Totalt	578 181	92 549	573 738	73 036	51 561	1 369 064	100,0
Andel, %	42,2	6,8	41,9	5,3	3,8		

1. I övrig yta Malmö ingår 10 275 m² hotell. 2. I övrig yta Helsingborg ingår 5 390 m² bostäder samt 20 799 m² hotell

Fördelning per område och fastighetskategori

	Antal fastigheter	Uthyrbar yta m ²	Redovisat värde/marknadsvärde		Hyresvärde		Ekonomisk uthyrningsgrad, %	Hyresintäkter Mkr	Driftsöverskott Mkr	Direktavkastning %	Överskottsgrad, %
			Mkr	kr/m ²	Mkr	kr/m ²					
Fördelning/område											
Malmö	118	632 016	9 221	14 589	797	1 261	94	747	544	5,9	73
Helsingborg	96	507 191	4 696	9 258	494	974	94	466	327	7,0	70
Övriga Öresundsregionen	35	229 858	2 761	12 011	227	986	89	202	144	5,2	71
Totalt Wihlborgs	249	1 369 064	16 678	12 182	1 518	1 109	93	1 416	1 015	6,1	72
Fördelning/kategori											
Kontor/butik	94	717 805	12 738	17 745	1 093	1 522	95	1 037	760	6,0	73
Industri/lager	118	616 438	3 367	5 463	418	677	90	376	260	7,7	69
Projekt & mark	37	34 821	573	16 447	8	216	45	3	-4	-0,7	-
Totalt Wihlborgs	249	1 369 064	16 678	12 182	1 518	1 109	93	1 416	1 015	6,1	72

Fördelning per fastighetskategori inom respektive område

	Antal fastigheter	Uthyrbar yta m ²	Redovisat värde/marknadsvärde		Hyresvärde		Ekonomisk uthyrningsgrad %	Hyresintäkter Mkr	Driftsöverskott Mkr	Direktavkastning %	Överskottsgrad, %
			Mkr	kr/m ²	Mkr	kr/m ²					
Malmö											
Kontor/butik	41	366 323	7 508	20 495	622	1 698	96	595	447	6,0	75
Industri/lager	53	256 143	1 410	5 503	170	663	88	150	99	7,0	66
Projekt & mark	24	9 549	304	31 799	5	492	49	2	-1	-0,4	-
Totalt Malmö	118	632 016	9 221	14 589	797	1 261	94	747	544	5,9	73
Helsingborg											
Kontor/butik	35	184 091	2 924	15 884	269	1 460	97	262	186	6,4	71
Industri/lager	55	318 694	1 728	5 424	223	699	91	203	142	8,2	70
Projekt & mark	6	4 407	43	9 800	3	643	39	1	-1	-1,9	-
Totalt Helsingborg	96	507 191	4 696	9 258	494	974	94	466	327	7,0	70
Övriga											
Öresundsregionen											
Kontor/butik	18	167 392	2 306	13 774	202	1 205	89	180	127	5,5	71
Industri/lager	10	45 399	229	5 052	25	552	89	22	19	8,2	84
Projekt & mark	7	17 067	226	13 234	0	0	100	0	-2	-0,9	-
Totalt Övriga	35	229 858	2 761	12 011	227	986	89	202	144	5,2	71
Totalt Wihlborgs	249	1 369 064	16 678	12 182	1 518	1 109	93	1 416	1 015	6,1	72
Totalt exklusive projekt och mark	212	1 338 041	16 105	12 036	1 510	1 129	94	1 413	1 019¹	6,3²	72

1. I driftsöverskottet ingår kostnader för fastighetsadministration med 55 Mkr

2. Exklusive kostnad för fastighetsadministration uppgår direktavkastningen till 6,7 procent

Hyresvärde och uthyrningsgrad

Fastighetsbeståndets totala hyresvärde uppgick per 31 december 2010 till 1 518 Mkr, varav bedömt hyresvärde för vakanta lokaler motsvarade 102 Mkr.

Den totala uthyrbara ytan uppgick per 31 december 2010 till cirka 1 369 000 m² varav 186 000 m² var outhyrt. Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick per 31 december 2010 till 93 procent i hela fastighetsbeståndet, varav Malmö 94, Helsingborg 94 och Övriga Öresundsregionen 89 procent.

Den ekonomiska uthyrningsgraden var för kontors- och butiksfastigheter 95 procent, industri och lager 90 procent samt för projekt och mark 45 procent.

Hyresintäkter och kontraktsstruktur

För Wihlborgs fastighetsbestånd per 31 december 2010 uppgick de kontrakterade hyresintäkterna på årsbasis till 1 416 Mkr.

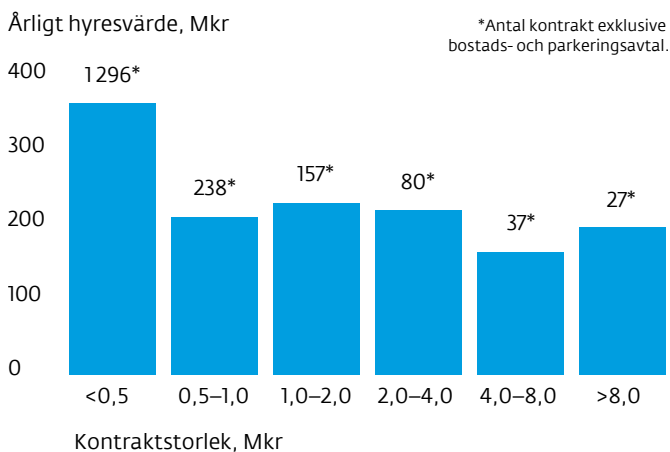
I hyresintäkterna ingår hyrestillägg för bland annat fastighets-skatt, värme och elkostnader som Wihlborgs vidaredebiterar hyresgästerna. Per 31 december 2010 hade Wihlborgs totalt 1 835 lokalhyresavtal med kontrakterade hyresintäkter om 1 382 Mkr och en genomsnittlig löptid om 3,9 år. Hyresavtal med en löptid om tre år eller längre är normalt föremål för årlig hyresjustering baserad på förändringar i konsumentprisindex eller en fast procentuell höjning. För år 2010 innebar sjunkande konsumentprisindex att hyresintäkterna minskade med cirka 0,2 procent och för år 2011 medför hyresjusteringarna i befintliga avtal att intäkterna ökar med cirka 1,4 procent. Sammantaget innebär indexklausulerna i Wihlborgs avtal att hyrorna förändras med 90 procent av inflationstakten.

Hyresintäkterna från Wihlborgs tio största hyresgäster uppgick på årsbasis per 31 december 2010 till 287 Mkr, vilket motsvarade 20 procent av kontrakterade hyresintäkter.

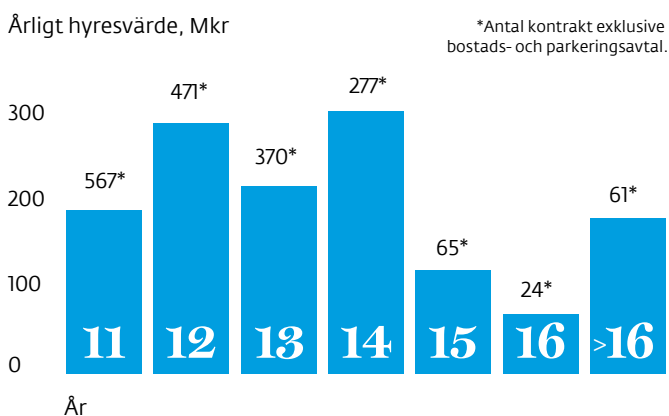
De tio största hyresgästerna

Hyresgäst	Område
Comfort Hotel	Malmö
Elite Hotels	Helsingborg
Försäkringskassan	Helsingborg, Malmö
Green Cargo	Helsingborg, Köpenhamn
Helsingborgs Stad	Helsingborg
Kockums	Malmö
Malmö Högskola	Malmö
Malmö Stad	Malmö
Region Skåne	Helsingborg, Malmö
TeliaSonera	Malmö

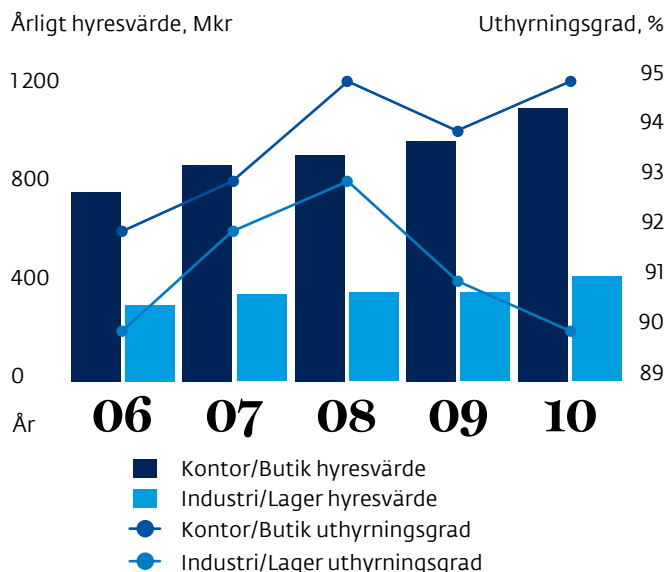
Kontrakterade hyresintäkter per 31 dec 2010 efter kontraktsstorlek



Löptider för Wihlborgs hyreskontrakt per 31 dec 2010



Utveckling hyresvärde och uthyrningsgrad



Fastighetskostnader

Driftkostnader

Wihlborgs största driftkostnader är värme, fastighetsel och vatten samt fastighetsskötsel. Exempel på övriga driftkostnader är försäkring, bevakning och larm samt sophantering.

Driftkostnaderna uppgick under 2010 till 206 Mkr.

Wihlborgs organisation har stort fokus på effektiv förvaltning och arbetar kontinuerligt tillsammans med hyresgästerna för att sänka driftkostnaderna. Då en stor del av driftkostnaderna debiteras hyresgästerna som tillägg till lokalhyran, blir påverkan av förändringar i dessa kostnader på Wihlborgs driftöverskott 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 2010 till 50 Mkr.

Fastighetsskatt och tomträttsavgäld

Fastighetsskatten uppgick 2010 till 1 procent av taxeringsvärdet för lokalhyresfastigheter och till 0,5 procent för industrifastigheter. Specialfastigheter såsom skolor och vårdfastigheter åsätts inget taxeringsvärde och belastas inte med fastighetsskatt. Taxeringsvärdet för Wihlborgs fastighetsbestånd i Sverige uppgick per 31 december 2010 till 7 079 Mkr och fastighetsskatten för 2010 uppgick till 62 Mkr. Av koncernens totala fastighetsskatt vidaredebiterades 50 Mkr till hyresgästerna genom hyrestillägg.

Tomträttsavgälden för 2010 uppgick till 4 Mkr.

Ansvarsfördelning fastighetsägare och hyresgäst

Hyresgäster i kommersiella lokaler, och då främst i industri- och lagerlokaler, har ett relativt stort eget ansvar för såväl drift- 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 driftkostnader.

Fastighetsadministration

Fastighetsadministration består huvudsakligen av kostnader för uthyrning, hyresförhandling, hyresdebitering och marknadsföring. Kostnad för fastighetsadministration för 2010 uppgick till 51 Mkr.

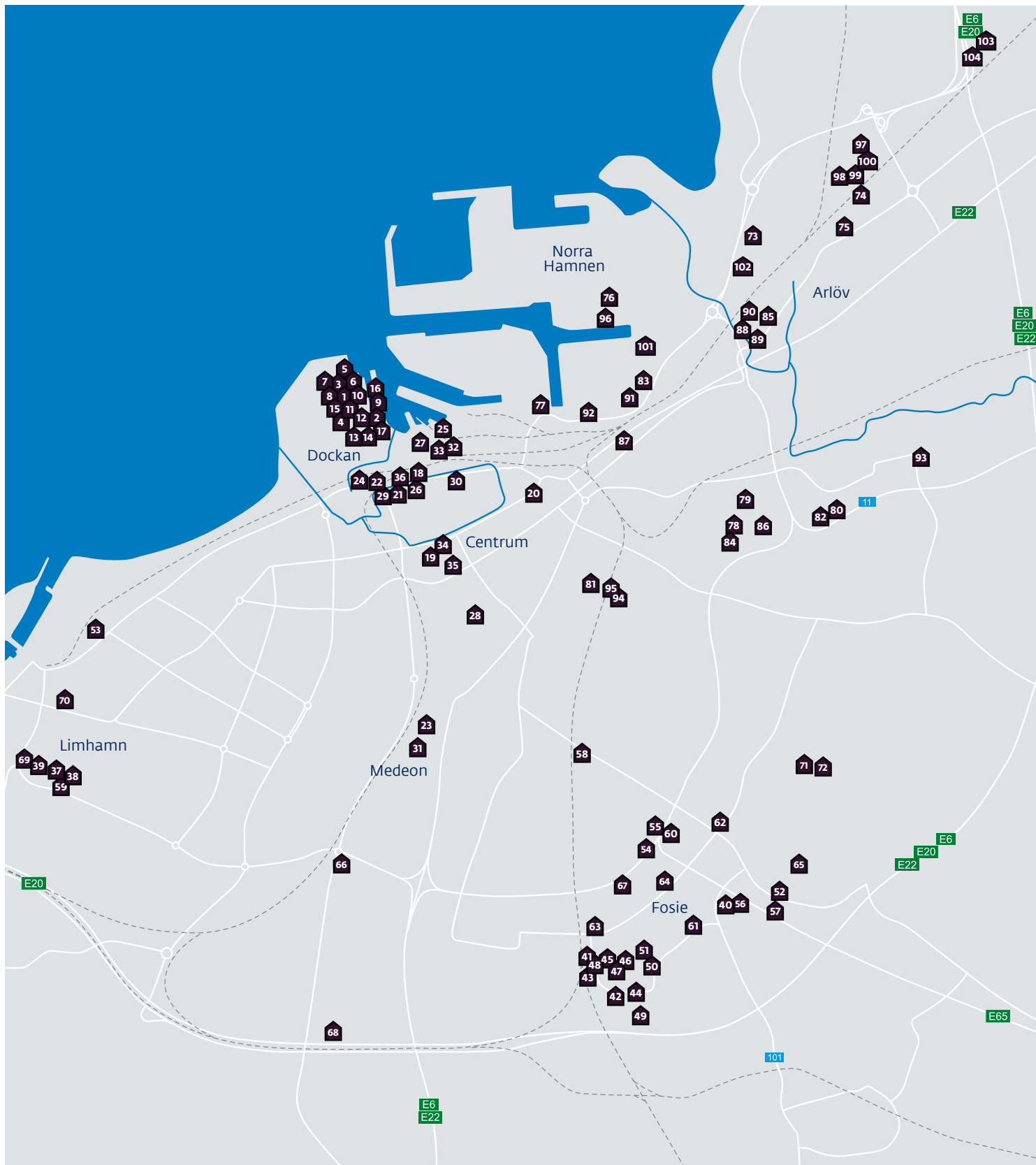
Överskottsgrad

Driftöverskottet i relation till hyresintäkterna, överskottsgraden, uppgick till 71 procent.

Investeringar

Utgifter för värdehöjande åtgärder i befintliga fastigheter redovisas som investeringar och kostnadsförs ej. Exempel på investeringar är utgifter för projektutveckling och hyresgästanpassningar. Investeringarna 2010 uppgick till totalt 853 Mkr, en utförligare beskrivning av projektverksamheten framgår på sidorna 49–51.

Malmö



Malmö

Västra Hamnen

Nr Fastighets- beteckning	Adress	Kommun	Typ av fastighet	Bygg år	Värde år	Tomt- rätt	Kontor	Butiker	Industri/ Lager	Utbildn/ Vård	Övrigt	Totalt	Tax. värde Mkr
1 Dockporten 1	Dockgatan 1A–F	Malmö	Kontor/Butik	2008			4 120	450	0	0	0	4 570	94
2 Kranen 1	Isbergs gata 1–13	Malmö	Kontor/Butik	1965			9 850	534	0	698	0	11 082	0
3 Kranen 2	Östra Varvsgatan 11A–F	Malmö	Kontor/Butik	1954			0	650	0	15 987	0	16 637	0
4 Kranen 3	Stora Varvsgatan 11	Malmö	Kontor/Butik	1958	1958		14 893	660	18	0	0	15 571	193
5 Kranen 4	Östra Varvsgatan 23	Malmö	Kontor/Butik	1976	1981		4 053	0	25	0	170	4 247	40
6 Kranen 6	Östra Varvsgatan 13A–C	Malmö	Kontor/Butik	1964			0	0	5 484	2 830	3 050	11 364	0
7 Kranen 7	Östra Varvsgatan 15	Malmö	Projekt & Mark	1957	1957		650	0	3 449	0	0	4 099	9
8 Kranen 8	Östra Varvsgatan 9A–B	Malmö	Kontor/Butik	2001			2 524	375	10	12 406	0	15 315	0
9 Kranen 9	Isbergs gata 15	Malmö	Kontor/Butik	2001	2001		3 710	0	0	0	0	3 710	67
10 Kranen 10	Isbergs gata	Malmö	Projekt & Mark									0	0
11 Skrovet 3	Dockplatsen 10–18	Malmö	Kontor/Butik	2007	2007		8 717	1 605	21	0	0	10 343	200
12 Skrovet 4	Hallenborgs gata 7A–B	Malmö	Kontor/Butik	2009	2009		0	0	0	0	0	0	30
13 Skrovet 5	Hallenborgs gata 1–5	Malmö	Kontor/Butik	2009	2009		7 482	1 243	0	0	0	8 724	177
14 Skrovet 6	Isbergs gata 2	Malmö	Kontor/Butik	2004	2004		12 461	459	0	0	0	12 920	250
15 Skåneland 1	Dockplatsen 22–26	Malmö	Kontor/Butik	2010	2010		11 206	325	0	0	0	11 531	80
16 Torrdockan 6	Dockplatsen 1	Malmö	Kontor/Butik	2000	2000		10 845	410	0	0	1	11 256	193
17 Ubåten 2	Stora Varvsgatan 2–4	Malmö	Kontor/Butik	2009			5 226	0	0	0	0	5 226	0
Västra Hamnen Totalt							95 736	6 711	9 007	31 921	3 221	146 595	1 333

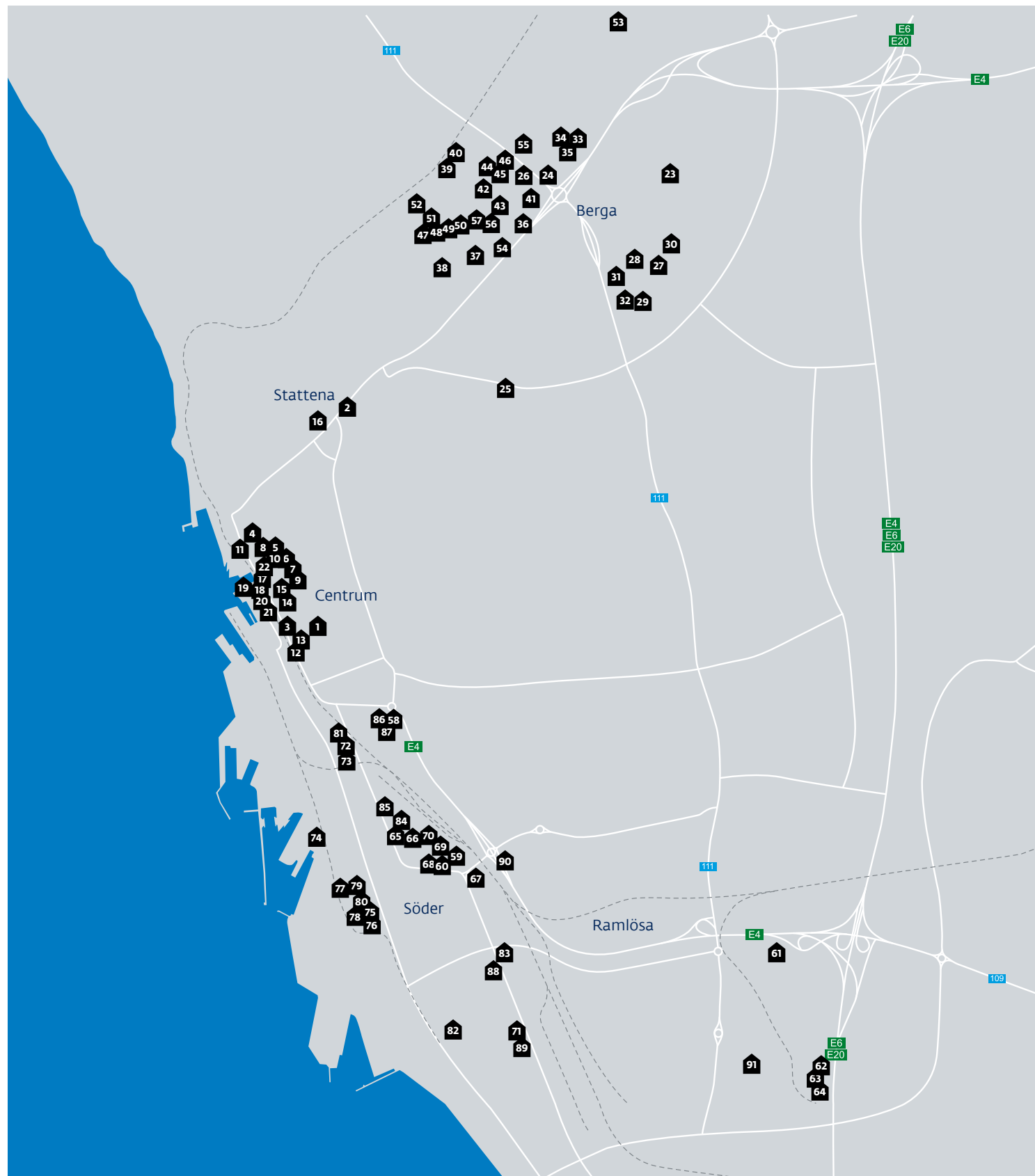
Centrum

18 Börshuset 1	Skeppsbron 2	Malmö	Kontor/Butik	1929	1987	T	4 372	934	36	0	0	5 342	101
19 Elefanten 40	S Förstadsgatan 12–14	Malmö	Kontor/Butik	1988	1992		11 668	2 742	8	0	0	14 418	240
20 Erik Menved 37	Österg 18–24	Malmö	Kontor/Butik	1971	1971		17 541	3 452	2 879	0	203	24 075	256
21 Fisken 18	N Vallgatan 100–102	Malmö	Kontor/Butik	1988	1988		5 905	0	86	813	0	6 804	105
22 Flundran 1	Gibraltargatan 2	Malmö	Kontor/Butik			T	0	0	0	2 451	0	2 451	0
23 Forskaren 1	PA Hanssons väg 35	Malmö	Kontor/Butik	1989	1997		16 117	225	554	0	0	16 896	143
24 Gäddan 6	Citadellsvägen 11	Malmö	Projekt & Mark	1965	1965	T	1 368	0	1 162	0	0	2 530	16
25 Hamnen 22:188	Hans Michelsensgatan 8–10	Malmö	Kontor/Butik	1951	1951		1 084	770	6 199	0	0	8 053	12
26 Högvakten 6	N Vallgatan 80–82	Malmö	Kontor/Butik	1962	1986		3 056	567	0	0	0	3 623	63
27 Kolga 4	Jörgen Kocksgatan 4	Malmö	Kontor/Butik	1929	2001		2 266	0	19	0	0	2 285	45
28 Malmen 12	Barkgatan 9–13	Malmö	Kontor/Butik	1971	1971		3 250	0	10	3 437	814	7 511	0
29 Neptun 6	Västergatan 43–47	Malmö	Kontor/Butik	1978	1978		3 544	0	174	1 383	0	5 101	68
30 Nils 24	Drottninggatan 1A–B	Malmö	Projekt & Mark				0	0	548	0	0	548	1
31 Ritaren 1	Stadiongatan 10	Malmö	Kontor/Butik	1967	1979	T	2 761	0	327	0	0	3 088	15
32 Sirius 3	Carlsgatan 14	Malmö	Projekt & Mark				0	0	0	0	0	0	14
33 Slagthuset 1	Carlsgatan 10	Malmö	Kontor/Butik	1929	1992		6 656	8 225	30	1 267	10 275	26 453	156
34 Sparven 15	Drottninggatan 34	Malmö	Kontor/Butik	1930	1960		7 651	0	5 898	7 052	0	20 601	110
35 Uven 9	Lugna gatan 82–84	Malmö	Kontor/Butik	1978	1984		6 091	0	1 010	0	0	7 101	75
36 Våktaren 3	Hjälmareg 3	Malmö	Kontor/Butik	1992	1992		8 260	0	60	0	0	8 320	164
Centrum Totalt							101 590	16 915	19 000	16 403	11 292	165 200	1 584

Nr Fastighetsbeteckning	Adress	Kommun	Typ av fastighet	Bygg år	Värde år	Tomträtt	Kontor	Butiker	Industri/Lager	Utbildn/Vård	Övrigt	Totalt	Tax. värde Mkr
Fosie & Limhamn													
37 Balken 7	Schaktugngsgatan 5	Malmö	Industri/Lager	1989	1989		618	0	1202	0	0	1820	7
38 Balken 10	Ringugngsgatan 3	Malmö	Industri/Lager	1997	1997		0	0	3725	0	0	3725	18
39 Blocket 1	Limhamnsg Allé 3–37	Malmö	Industri/Lager	1987	1991		2776	0	3018	329	721	6844	32
40 Boplatsen 3	Boplatsgatan 4–6–8	Malmö	Kontor/Butik	1980	1997		25 384	0	1855	0	0	27239	106
41 Bronsdolken 3	Stenyxegatan 15	Malmö	Industri/Lager	1986	1986		270	0	9305	0	0	9575	29
42 Bronsdolken 10	Stenyxegatan 27	Malmö	Industri/Lager	1982	1984		0	0	1271	0	0	1271	4
42 Bronsdolken 11	Stenyxegatan 29	Malmö	Industri/Lager	1982	1982		550	0	403	0	0	953	4
43 Bronsdolken 18	Stenyxegatan 17	Malmö	Industri/Lager	1984	1984		0	0	1311	0	0	1311	5
44 Bronsdolken 25	Stenyxegatan 33–35	Malmö	Kontor/Butik	1985	1990		480	6 872	2993	0	0	10 345	32
45 Bronsspannen 5	Trehögsgatan 7	Malmö	Industri/Lager	1972	1972		0	0	735	0	0	735	2
46 Bronsspannen 8	Flintyxegatan 3	Malmö	Industri/Lager	1975	1975		0	0	1067	0	0	1067	3
47 Bronsspannen 9	Flintyxegatan 5	Malmö	Industri/Lager	1975	1986		548	0	1577	0	0	2125	9
48 Bronsspannen 13	Trehögsgatan 3	Malmö	Industri/Lager	1980	1980		0	0	1765	0	0	1765	5
49 Bronsåldern 2	Bronsåldersgatan 2	Malmö	Industri/Lager	1986	1986		0	0	12307	0	0	12307	41
50 Dubbelknappen 15	Kantyxegatan 23	Malmö	Kontor/Butik	1992	1992		1513	0	69	0	0	1582	9
51 Dubbelknappen 23	Risyxegatan 3	Malmö	Industri/Lager	2005	2005		0	0	4027	0	0	4027	16
52 Förbygeln 1	Ridspögatan 1	Malmö	Industri/Lager	1975	1981		0	0	5146	0	0	5146	16
53 Gjuteriet 18	Limhamnsvägen 109	Malmö	Projekt & Mark	1938	1970								55
54 Hindbygården 7	Ö Hindbyvägen 70–72	Malmö	Projekt & Mark									0	5
54 Hindbygården 8	Ö Hindbyvägen 74	Malmö	Kontor/Butik	2004	2004		1630	0	0	0	0	1630	11
54 Hindbygården 9	Ö Hindbyvägen	Malmö	Projekt & Mark									0	2
54 Hindbygården 10	Ö Hindbyvägen	Malmö	Projekt & Mark									0	1
55 Hundlokan 10	Cypressvägen 21–23	Malmö	Industri/Lager	1973	1988		0	0	5985	0	0	5985	19
56 Hällristningen 5	Boplatsgatan 5	Malmö	Projekt & Mark									0	1
53 Limhamn 156:90	Gjejersgatan 2	Malmö	Projekt & Mark									0	0
57 Löplinan 7	Sporregatan 13	Malmö	Industri/Lager	1978	1980		0	0	2489	0	0	2489	7
58 Mandelblomman 5	Lönnngatan 75	Malmö	Industri/Lager	1960	1960		640	0	1995	0	0	2635	6
59 Muren 5	Ringugngsgatan 8	Malmö	Industri/Lager	1990	1990		0	0	1593	0	0	1593	6
60 Revolversvarven 11	Jägershillgatan 20	Malmö	Kontor/Butik	1986	1986	T	0	1170	480	0	0	1650	8
61 Ringspännet 3	Kantyxegatan 3, 5	Malmö	Industri/Lager	1979	1979		207	0	3420	0	0	3627	10
62 Rosengård 130:403	Agnesfridsvägen 113 B	Malmö	Kontor/Butik	1989	1989		7959	415	0	0	0	8374	52
63 Stenyxan 20	Stenyxegatan 16	Malmö	Kontor/Butik	1970	1981		1360	0	230	0	0	1590	8
64 Stridsyxan 4	Agnesfridsvägen 179	Malmö	Industri/Lager	1973	1973		173	501	5910			6584	17
65 Stångbettet 15	Ridbanegatan 6	Malmö	Industri/Lager	1986	1986		179	0	3722	0	0	3901	15
66 Sufflören 3	Axel Danielssons väg 259	Malmö	Industri/Lager	1981	1981		828	0	1347	0	0	2175	10
67 Trindyxan 3	Bronsyxegatan 9	Malmö	Industri/Lager	1972	1975		1538	0	5737	0	0	7275	22
68 Urnes 3	Långhusgatan 4	Malmö	Kontor/Butik	2010	2010		4 600	0	0	0	0	4 600	28
69 Valvet 1	Krossverksgratan 5 A–M	Malmö	Industri/Lager	1990	1990		2810	0	629	0	0	3439	11
70 Vippan 7	Odengatan 44	Malmö	Industri/Lager	1970	1970		480	0	522	0	0	1002	3
71 Vårbuketten 2	Husievägen 19	Malmö	Industri/Lager	1970	1992		0	0	2699	0	0	2699	11
72 Vårbuketten 4	Husievägen 17	Malmö	Projekt & Mark				0	0	0	0	0	0	3
Fosie & Limhamn Totalt							54 543	8 958	88 534	329	721	153 085	648

Nr Fastighets- beteckning	Adress	Kommun	Typ av fastighet	Bygg år	Värde år	Tomt- rätt	Kontor	Butiker	Industri/ Lager	Utbildn/ Vård	Övrigt	Totalt	Tax. värde Mkr
Norra Hamnen & Arlöv													
73 Arlöv 17:4	Arlövsvägen 23	Burlöv	Industri/Lager	1975	1975	T	212	0	3 608	0	0	3 821	13
74 Arlöv 19:133	Hantverkaregatan 18	Burlöv	Kontor/Butik	1962	1965		1 674	0	0	0	0	1 674	7
75 Arlöv 19:58	Hantverkaregatan 4	Burlöv	Projekt & Mark	1929	1975		540	0	1 275	0	558	2 372	7
Borgeby 15:14 mfl	Norra Väst kustvägen	Lomma	Projekt & Mark				0	0	0	0	0	0	3
76 Finngrundet 4	Blidögatan 24	Malmö	Industri/Lager	1963	1963		1 469	0	2 152	0	0	3 621	11
77 Flintan 3 (Malmö)	Borr gatan 4/Lodgatan 3	Malmö	Industri/Lager	1963	1963		0	0	3 277	0	0	3 277	8
78 Flygledaren 9	Höjd rodergatan 16, 24 A	Malmö	Industri/Lager	1992	1992		0	0	5 573	0	0	5 573	20
79 Flygvärdinnan 5	Höjd rodergatan 28	Malmö	Industri/Lager	1987	1987		0	0	3 311	0	0	3 311	15
80 Fältsippan 11	Källvattengatan 6	Malmö	Projekt & Mark				0	0	0	0	0	0	5
81 Grytan 3	Industrigatan 21	Malmö	Industri/Lager	1980	1980		1 298	0	1 100	0	0	2 398	9
82 Gulsippan 4	Källvattengatan 9	Malmö	Industri/Lager	1992	1992		735	0	2 662	0	0	3 397	13
83 Hanö 1	Hanögatan 2	Malmö	Industri/Lager	1968	1974		779	270	4 020	0	0	5 069	17
84 Höjdmätaren 1	Flygledaregatan 5	Malmö	Industri/Lager	1990	1990		840	0	1 057	0	0	1 897	7
85 Kirseberg 31:53	Ström gatan 3-5	Malmö	Industri/Lager	1994	1994		1 888	300	26 309	0	0	28 497	97
86 Skevrodret 2	Kabingatan 7	Malmö	Industri/Lager	1979	1984		0	0	1 830	0	0	1 830	5
87 Skjutsstallslyckan 11	Lundavägen 60	Malmö	Industri/Lager	1958	1962		692	0	3 073	0	0	3 765	8
88 Spillepengshagen 1	Ågatan 8	Malmö	Industri/Lager	1967	1972		115	0	1 915	0	0	2 030	5
89 Spillepengshagen 3	Lundavägen 140 / Ågatan 2	Malmö	Industri/Lager	1964	1964	T	106	0	5 571	0	0	5 677	16
90 Spillepengsmarken 8	Ström gatan 11	Malmö	Kontor/Butik	1978	1978		2 412	0	610	0	0	3 022	14
91 Stenshuvud 3	Hanögatan 4-10	Malmö	Industri/Lager	1966	1976		451	0	17 039	0	0	17 490	59
92 Stocken 2	Väst kustvägen 17	Malmö	Industri/Lager	1950	1990		0	0	4 390	0	0	4 390	27
93 Sunnanå 12:2	Staffanstorpsvägen	Burlöv	Projekt & Mark									0	7
94 Syret 12	Scheelegatan 19-21	Malmö	Industri/Lager	1970	1970	T	0	0	1 803	0	0	1 803	8
95 Syret 13	Industrigatan 31-33	Malmö	Industri/Lager	1986	1986		0	0	1 585	0	0	1 585	7
96 Söderarm 11	Blidögatan 23-27	Malmö	Industri/Lager	1966	1991	T	1 934		15 574			17 508	3
97 Tågarp 16:19	Hammarvägen 3	Burlöv	Industri/Lager	1972	1977		0	0	4 316	0	0	4 316	10
98 Tågarp 16:25	Hammarvägen 17	Burlöv	Industri/Lager	1966	1976		0	0	2 192	0	0	2 192	5
99 Tågarp 16:26	Hammarvägen 19	Burlöv	Industri/Lager	1971	1977		198	0	2 418	0	0	2 616	7
100 Tågarp 16:42	Företagsvägen 30	Burlöv	Industri/Lager	1968	1970		418	0	8 794	0	0	9 212	26
101 Utgrunden 8	Sturkögatan 8-10	Malmö	Industri/Lager	1962	1966	T	0	0	10 084	0	0	10 084	19
102 Vinkeln 8	Arlövsvägen 7-9	Malmö	Industri/Lager	1969	1987	T	2 209	0	6 110	0	0	8 319	32
103 Åkarp 1:69	Tegelvägen 4	Burlöv	Industri/Lager	1972	1974		0	0	5 277	0	0	5 277	0
104 Åkarp 1:83	Alnarpsvägen 54	Burlöv	Industri/Lager	1929	1970		924	0	190	0	0	1 114	3
Norra Hamnen & Arlöv Totalt							18 893	570	147 115	0	558	167 136	493
Malmö Totalt							270 762	33 154	263 656	48 653	15 792	632 016	4 058

Helsingborg



Helsingborg

Centrum

Nr Fastighets-beteckning	Adress	Kommun	Typ av fastighet	Bygg år	Värde år	Tomt-rätt	Kontor	Butiker	Industri/Lager	Utbildn/Vård	Övrigt	Totalt	Tax. värde Mkr
1 Belgien Norra 19	Söderg 11A-D	Helsingborg	Kontor/Butik	1965	1965		2236	1370	200	1598	3 645	9 049	88
2 Iris 6	Dragareg 2	Helsingborg	Industri/Lager	1949	1970		100	743	1341	520	1 234	3 938	4
3 Kalifornien 10	Järnvägsgatan 35-37	Helsingborg	Kontor/Butik	1972	1972		5 831	0	0	0	77	5 908	62
4 Kullen Västra 19	Kullagatan 30	Helsingborg	Kontor/Butik	1890	1986		1 083	359	10	0	372	1 824	23
5 Kärnan Norra 21	Stortorget 17	Helsingborg	Kontor/Butik	1900	1960		1 403	1 170	100	0	0	2 673	32
6 Kärnan Södra 8	Södra Storgatan 7	Helsingborg	Kontor/Butik	1988	1988		1 567	0	0	166	0	1 733	26
7 Kärnan Södra 9	Södra Storgatan 11-13	Helsingborg	Kontor/Butik	1979	1979		184	1 002	8	868	4 203	6 265	79
8 Magnus Stenbock 7	Norra Storgatan 7	Helsingborg	Kontor/Butik	1976	1976		403	200	0	0	0	603	6
9 Minerva 19	Södra Storgatan 31	Helsingborg	Kontor/Butik				1 181	0	0	0	0	1 181	0
10 Mollberg 1	Stortorget 18	Helsingborg	Kontor/Butik	1885	1959		0	416	0	0	7 641	8 057	67
11 Najaden 14	Drottningg 7	Helsingborg	Kontor/Butik	1900	1982		8 699	1 763	75	2 700	52	13 289	183
12 Polisen 2	Nedre Holländaregatan 1	Helsingborg	Kontor/Butik				0	0	0	1 170	0	1 170	0
13 Polisen 3	Carl Krooks gata 24	Helsingborg	Kontor/Butik	1969	2005		12 068	0	0	1 457	0	13 525	87
14 Ruuth 23	Bruksgratan 29	Helsingborg	Projekt & Mark	1929	1929		558	295	60	0	130	1 043	22
15 Ruuth 35	Bruksgratan 25	Helsingborg	Kontor/Butik	1931	1989		457	589	136	1 273	0	2 455	38
16 Statten 10	Statten Centrum	Helsingborg	Kontor/Butik	1975	1990		0	2 537	0	257	541	3 335	47
17 Svea 7	Järnvägsgatan 7-11	Helsingborg	Kontor/Butik	1895	1955		5 032	1 859	0	108	313	7 312	83
18 Terminalen 1	Järnvägsgatan 8-10	Helsingborg	Kontor/Butik	1991		T	7 553	8 464	351	705	1 393	18 466	0
19 Terminalen 2	Kungstorget 6	Helsingborg	Kontor/Butik	1991	1991	T	0	55	0	0	13 158	13 213	181
20 Terminalen 4	Järnvägsgatan 18	Helsingborg	Kontor/Butik	1991	1991	T	3 481	0	0	0	25	3 506	50
21 Terminalen 5	Järnvägsgatan 22-24	Helsingborg	Kontor/Butik	1991	1992	T	5 733	0	0	0	0	5 733	86
22 Vikingen 10	N Kyrkogatan 10-12	Helsingborg	Kontor/Butik	1935	1935		229	857	0	152	615	1 853	20
Centrum Totalt							57 798	21 679	2 281	10 974	33 399	126 131	1 185

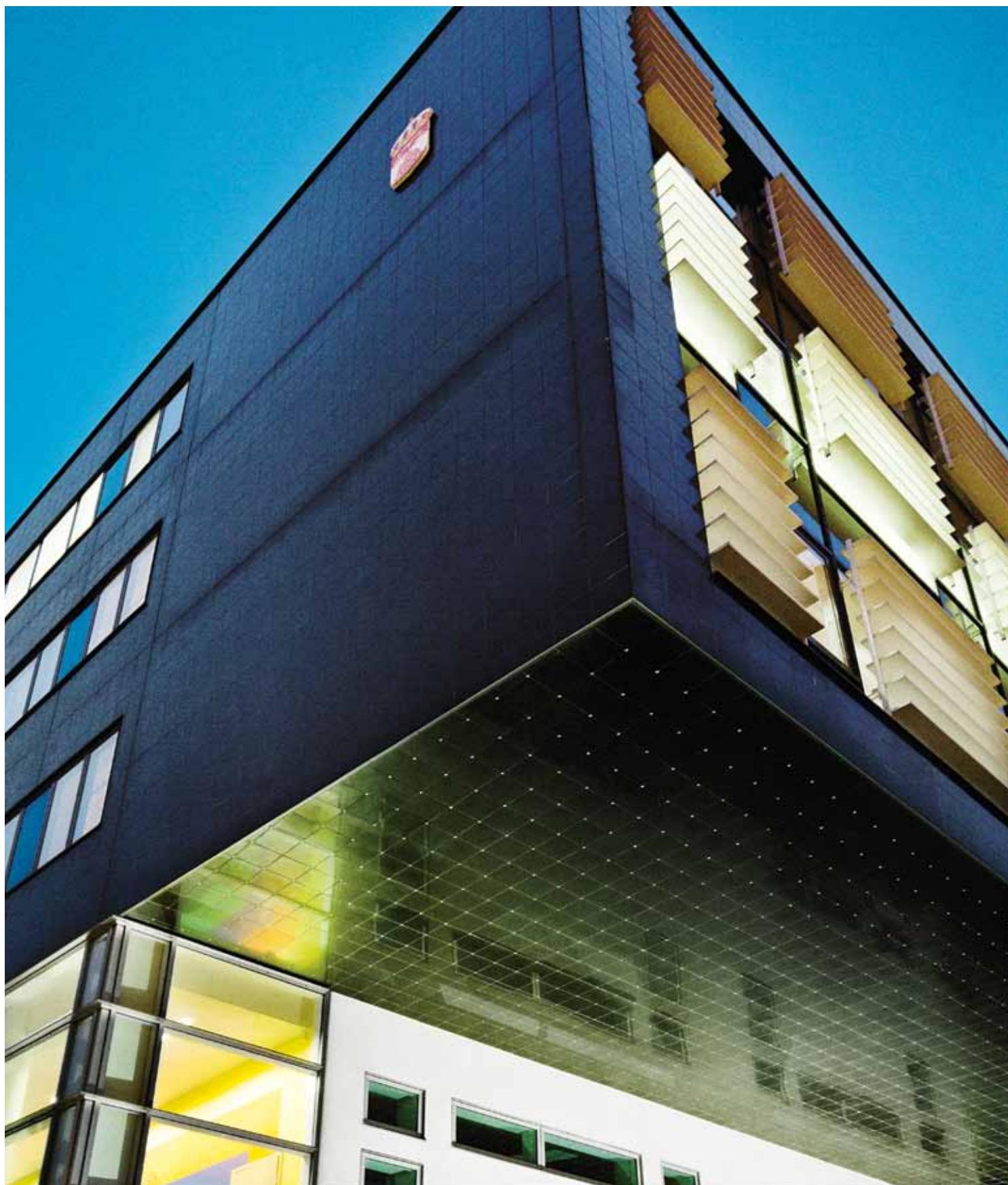
Berga

23 Ametisten 5	Porfyrgatan 1	Helsingborg	Industri/Lager	2006	2006		0	0	7 669	0	0	7 669	31
24 Armorstet 4	Lilla Garnisonsgatan 31	Helsingborg	Industri/Lager	1988	1988		1 380	900	455	0	0	2 735	10
25 Barrikaden 3	Fyrverkaregatan	Helsingborg	Projekt & Mark									0	0
26 Floretten 3	Garnisonsgatan 25 A-C	Helsingborg	Kontor/Butik	1991	1991		5 050	241	497	0	0	5 788	37
27 Grusbacken 1	Mogatan 12	Helsingborg	Industri/Lager	2009	2009		0	0	1 278	0	0	1 278	8
28 Grusgropen 3	Grustagsgatan 22	Helsingborg	Industri/Lager	1991	1991		601	0	4 241	0	0	4 842	15
29 Grushögen 2	Makadamgatan 1	Helsingborg	Industri/Lager	1984	1984		0	0	3 057	0	0	3 057	10
30 Grusplanen 2	Blockgatan 8	Helsingborg	Industri/Lager	1989	1989		2 375	0	0	0	0	2 375	11
31 Grustaget 1	Grustagsgatan 35-37	Helsingborg	Kontor/Butik	1988	1988		4 008	0	0	0	0	4 008	20
32 Grustaget 2	Grustagsgatan 15	Helsingborg	Industri/Lager	1980	1991		0	0	3 981	0	0	3 981	14
33 Hakebössan 1	Karbingatan 28-32	Helsingborg	Industri/Lager	1981	1981		1 105	0	3 777	0	0	4 882	17
34 Hakebössan 2	Karbingatan 10-20	Helsingborg	Industri/Lager	1978	1978		715	366	7 717	576	0	9 374	33
35 Hakebössan 3	Karbingatan 22	Helsingborg	Industri/Lager	1984	1984		1 123	0	4 202	0	0	5 325	20
36 Hillebarden 1	Garnisonsgatan 16	Helsingborg	Industri/Lager	1969	1969		138	0	4 294	0	0	4 432	13
37 Huggjärnet 12	Garnisonsgatan 7	Helsingborg	Kontor/Butik	1970	1991		4 242	420	820	0	0	5 482	30
38 Huggjärnet 13	Kastellgatan 2	Helsingborg	Industri/Lager	1967	1967		454	163	3 842	0	0	4 459	12
39 Kniven 2	Mörsaregatan 17	Helsingborg	Industri/Lager	1976	1976		150	0	4 935	0	0	5 085	12
40 Kniven 3	Mörsaregatan 19	Helsingborg	Industri/Lager	1975	1984		200	0	4 846	0	0	5 046	15
41 Kroksabeln 11	Muskötgatan 17-27	Helsingborg	Industri/Lager	1968	1969		729	864	6 337	0	0	7 930	11
42 Kroksabeln 19	Florettgatan 14	Helsingborg	Industri/Lager	1966	1973		943	192	7 083	0	0	8 218	19
43 Kroksabeln 20	Florettgatan 16	Helsingborg	Projekt & Mark	1968	1969		0	0	0	0	0	0	2
44 Lansen 1	Florettgatan 15-29 B-C	Helsingborg	Industri/Lager	1985	1985		9 879	0	13 278	0	0	23 157	59
45 Lansen 2	Florettgatan 31-39	Helsingborg	Industri/Lager	1971	1971		1 818	0	3 855	0	30	5 703	18
46 Lansen 3	Florettgatan 29 A	Helsingborg	Kontor/Butik	1971	1979	T	0	0	1 340	0	0	1 340	5
47 Musköten 9	Muskötgatan 4	Helsingborg	Kontor/Butik	1967	1967		864	3 420	864	0	0	5 148	10
48 Musköten 11	Muskötgatan 6	Helsingborg	Industri/Lager	1979	1979		0	0	2 920	0	0	2 920	8

fortsättning på nästa sida

Våra fastigheter

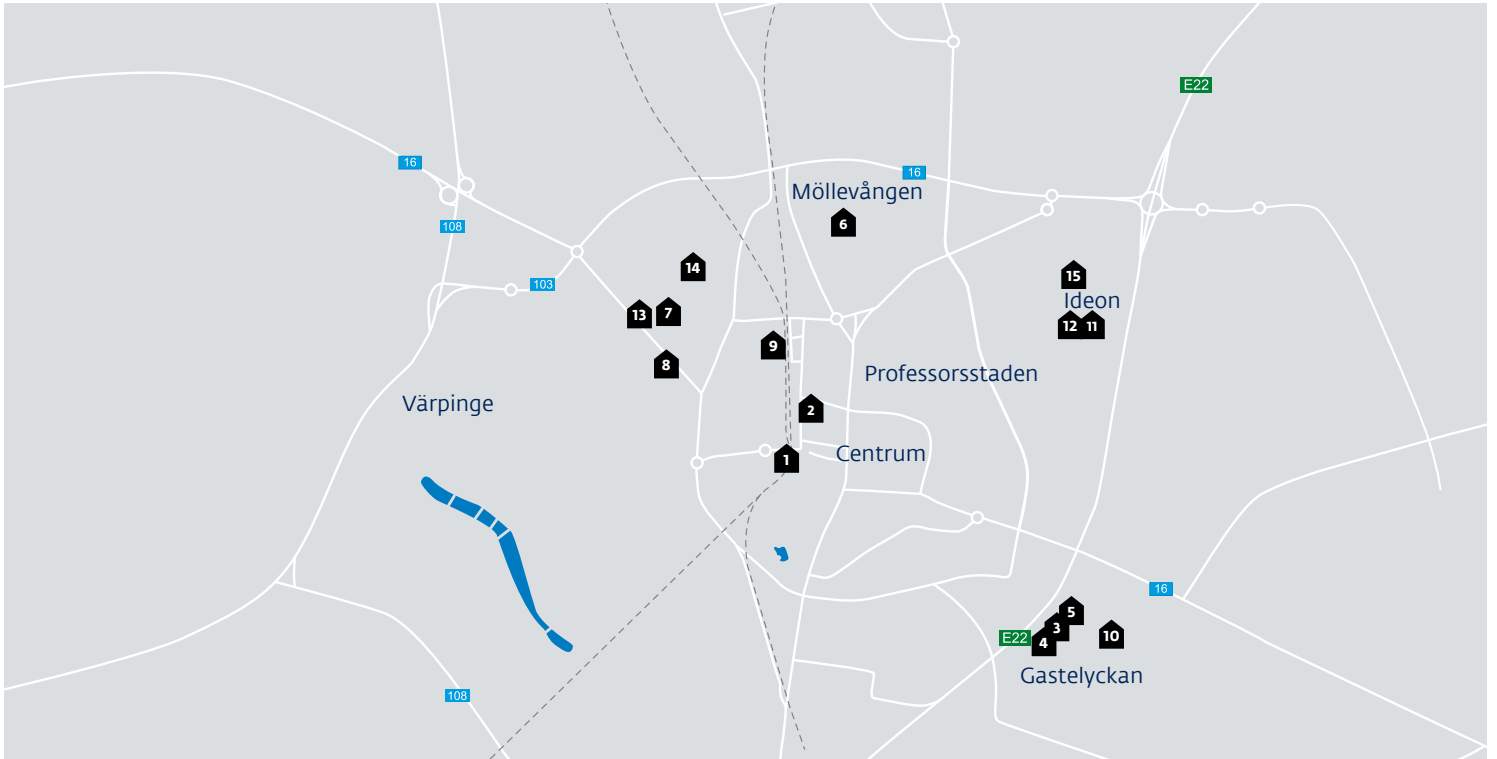
Nr Fastighets- beteckning	Adress	Kommun	Typ av fastighet	Bygg år	Värde år	Tomt- rätt	Kontor	Butiker	Industri/ Lager	Utbildn/ Vård	Övrigt	Totalt	Tax. värde Mkr
Berga forts.													
49 Musköten 12	Muskötgatan 8 A	Helsingborg	Industri/Lager	1992	1992		0	0	1881	0	0	1881	6
50 Musköten 13	Muskötgatan 8 B	Helsingborg	Kontor/Butik	2001	2001		2272	0	0	0	0	2272	11
51 Mörsaren Västra 5	Muskötgatan 5	Helsingborg	Projekt & Mark	1970	1970		1701	0	0	0	0	1701	5
52 Mörsaren Västra 13	Florettgatan 4	Helsingborg	Industri/Lager	1973	1973		868	0	3131	0	0	3999	12
Nackstycket 8	Tygelvägen 5	Helsingborg	Kontor/Butik	1991								0	0
Nackstycket 9	Tygelvägen 5	Helsingborg	Kontor/Butik	1991			0	0	0	316	0	316	0
53 Snårskogen 4	Ekvändan 5	Helsingborg	Industri/Lager	2007	2007		0	0	2276	0	0	2276	7
54 Spjutet 1	Garnisonsgatan 12	Helsingborg	Industri/Lager	1980	1980		0	1496	1512	0	0	3008	10
55 Visiret 5	Garnisonsgatan 47 A	Helsingborg	Industri/Lager	1997	1997		0	0	1800	0	0	1800	5
56 Vårjan 12	Muskötgatan 12	Helsingborg	Kontor/Butik	1989	1991		1871	0	0	0	0	1871	11
57 Vårjan 13	Muskötgatan 10	Helsingborg	Industri/Lager	1968	1968		0	0	4450	0	0	4450	11
Berga Totalt							42 486	8 062	106 338	892	30	157 808	521
Söder													
58 Afrika 18	Verkstadsgatan 13	Helsingborg	Industri/Lager	1990	1990		1439	0	0	0	0	1439	0
Arholma 4	Frösögatan 7	Helsingborg	Kontor/Butik	1979	1979		0	1895	0	0	0	1895	9
59 Brottdaren 15	Kapplöpningsgatan 14	Helsingborg	Industri/Lager	1989	1998		2548	227	1403	0	0	4178	14
60 Brottdaren 17	Hästhagsvägen 3	Helsingborg	Kontor/Butik	1957	1957		0	6729	0	0	0	6729	42
61 Bunkalund Östra 8	Bunkagårdsgatan 13	Helsingborg	Industri/Lager	1981	1981		0	0	6300	0	0	6300	16
62 Flintyxan 1	Stenbrovägen 40–42	Helsingborg	Industri/Lager	1979	1979		0	0	3120	0	0	3120	8
63 Flintyxan 3	Stenbrovägen 36–38	Helsingborg	Industri/Lager	1979	1979		0	0	3089	0	0	3089	8
64 Flintyxan 5	Stenbrovägen 32–34	Helsingborg	Industri/Lager	1989	1989		112	0	4333	0	0	4445	13
65 Gymnasten 4	Planteringsvägen 11	Helsingborg	Kontor/Butik	1961	1977		0	3335	2490	0	60	5885	27
66 Gymnasten 9	Kapplöpningsgatan 6	Helsingborg	Industri/Lager	1962	1973		2490	0	16510	0	0	19000	35
67 Hästhagen 7	La Cours gata 2–6	Helsingborg	Kontor/Butik	1990	1990		7020	1715	653	1497	320	11205	69
68 Manövern 3	Hästhagsvägen 1	Helsingborg	Kontor/Butik	1939	1948		240	4739	0	0	0	4979	21
69 Olympiaden 7	Kapplöpningsgatan 5	Helsingborg	Industri/Lager	1970	1970		941	0	890	0	0	1831	6
70 Olympiaden 8	Kapplöpningsgatan 3	Helsingborg	Industri/Lager	1965	1965		635	0	5910	0	0	6545	14
71 Orkanen 5	Landskronavägen 18	Helsingborg	Industri/Lager	1969	1969		560	0	2384	0	0	2944	6
72 Persien 1	V Sandgatan 10–12	Helsingborg	Industri/Lager	1929	1929		300	0	3209	0	515	4024	4
73 Persien 14	Cindersgatan 13–15	Helsingborg	Industri/Lager	1977	1977		44	0	1954	1872	0	3870	3
73 Persien 15	Cindersgatan 17–19	Helsingborg	Industri/Lager	1977			0	0	0	4026	0	4026	0
74 Planteringen 1:8	V Tallgatan 32	Helsingborg	Industri/Lager	1971	1971		540	0	1325	0	0	1865	5
74 Planteringen 1:9	V Tallgatan 32	Helsingborg	Industri/Lager	1966	1966		1344	0	4852	0	0	6196	13
75 Plåtförädlingen 7	Strandbadsvägen 11	Helsingborg	Industri/Lager	1975	1975		0	0	1210	0	0	1210	3
76 Plåtförädlingen 8	Strandbadsvägen 13	Helsingborg	Industri/Lager	1986	1990		2457	0	9365	0	0	11822	33
77 Plåtförädlingen 11	Strandbadsvägen 19–21	Helsingborg	Industri/Lager	1978	1978		14312	0	8378	0	0	22690	56
78 Plåtförädlingen 13	Strandbadsvägen 15–17	Helsingborg	Industri/Lager	1992	2001		1674	0	15192	0	0	16866	50
79 Plåtförädlingen 15	Strandbadsvägen 7	Helsingborg	Industri/Lager	1997	1997		0	0	2496	0	0	2496	12
80 Plåtförädlingen 18	Strandbadsvägen 9	Helsingborg	Industri/Lager	1964	1965		170	0	872	0	0	1042	4
81 Posten 1	Västra Sandgatan 7	Helsingborg	Kontor/Butik	1973			3074	0	2949	0	0	6023	0
82 Påfågeln 9	Frejagatan 8	Helsingborg	Projekt & Mark	1961	1961		0	0	795	0	0	795	2
83 Rausgård 21	Landskronavägen 9	Helsingborg	Industri/Lager	1940	1945		1915	0	8667	0	190	10772	20
84 Sadelplatsen 10	Fäktmästaregatan 5	Helsingborg	Industri/Lager	1956	1956		461	0	2734	0	0	3195	6
85 Sadelplatsen 13	Planteringsv 5–9	Helsingborg	Industri/Lager	1965	1991		1147	706	16064	0	520	18437	40
86 Spanien 5	Gåsebäcksvägen 6	Helsingborg	Projekt & Mark	1935	1973		0	0	868	0	0	868	2
87 Spanien 11	Kvarnstensg 6–8	Helsingborg	Industri/Lager	1938	1985		2125	694	2812	0	0	5631	24
88 Stormen 13	Landskronavägen 2–12	Helsingborg	Industri/Lager	1964	1970		0	0	6004	0	0	6004	12
89 Tyfonen 1	Landskronavägen 20	Helsingborg	Industri/Lager	1979	1984		1600	0	2900	0	0	4500	13
90 Valsen 1	Svanhalsgatan 17	Helsingborg	Industri/Lager	1940	1965		396	0	3987	0	315	4698	12
91 Åttehögen Mellersta 6	Torbornavägen 22	Helsingborg	Industri/Lager	1970	1983		559	0	2080	0	0	2639	9
Söder Totalt							48 103	20 040	145 795	7 395	1 920	223 253	608
Helsingborg Totalt							148 387	49 781	254 414	19 261	35 349	507 191	2 315



Tingsrätten i Polisen 3. Centrum, Helsingborg.

Våra fastigheter

Lund



Köpenhamn



Lund

Nr Fastighetsbeteckning	Adress	Kommun	Typ av fastighet	Bygg år	Värde år	Tomt-rätt	Kontor	Butiker	Industri/Lager	Utbildn/Vård	Övrigt	Totalt	Tax. värde Mkr
1 Armaturen 4	Trollebergsvägen 1	Lund	Kontor/Butik	1929	1969		5 466	0	1 792	0	208	7 466	67
2 Bytarebacken 39	Bangatan 10-12	Lund	Kontor/Butik	1967	1978		5 321	6 538	648	2 758	167	15 432	230
3 Diabasen 1	Skiffervägen 26	Lund	Industri/Lager	1985	1985		750	0	2 660	0	0	3 410	14
4 Diabasen 3	Skiffervägen 30-86	Lund	Kontor/Butik	1988	1995		1 747	108	6 392	0	0	8 247	34
5 Flintan 3	Skiffervägen 24	Lund	Industri/Lager	1985	1988		0	0	5 979	0	0	5 979	24
6 Landsdomaren 6	Baravägen 1	Lund	Projekt & Mark				17 067					17 067	0
7 Länsmannen 1	Åldermansgatan 2	Lund	Industri/Lager	1945	1984		0	0	9 080	0	0	9 080	30
8 Måsen 17	Fjellievägen 41 A-D	Lund	Kontor/Butik	2001	2001		3 894	0	307	0	0	4 201	50
9 Postterminalen 1	Fabriksgatan 1	Lund	Kontor/Butik	1984			0	0	0	1 348	0	1 348	0
10 Skiffern 2	Skiffervägen 14	Lund	Industri/Lager	1982	1982		0	0	2 910	0	0	2 910	9
11 Studentkåren 5	Scheelevägen 15 B-D	Lund	Kontor/Butik	1999			8 150	0	0	0	0	8 150	0
11 Studentkåren 6	Scheelevägen 15 A	Lund	Kontor/Butik	2000	2000		6 587	0	0	0	0	6 587	33
12 Töebacken 7	Fjellievägen 68	Lund	Kontor/Butik	1979	1979		2 845	1 482	448	0	0	4 775	44
13 Virket 2	Öresundsvägen 14	Lund	Kontor/Butik	1962	1974		321	580	879	0	0	1 780	6
14 Vätet 1	Scheelevägen 17	Lund	Kontor/Butik	1986	2000		21 627	907	635	1 016	45	24 230	151
Lund Totalt							73 775	9 615	31 730	5 122	420	120 662	694

Köpenhamn

Nr Fastighetsbeteckning	Adress	Kommun	Typ av fastighet	Bygg år	Värde år	Tomt-rätt	Kontor	Butiker	Industri/Lager	Utbildn/Vård	Övrigt	Totalt	Tax. värde Mkr
1 Abildager 8-14	Abildager 8-14	Brøndby	Industri/Lager	1964			0	0	14 512	0	0	14 512	0
2 Borupvang 5	Borupvang 5	Ballerup	Kontor/Butik	1974			10 273	0	0	0	0	10 273	0
3 Ellekær 6	Ellekaer 6	Herlev	Kontor/Butik	1945			5 853	0	0	0	0	5 853	0
4 Ellekær 9	Ellekaer 9	Herlev	Kontor/Butik	1990			7 149	0	0	0	0	7 149	0
5 Hørkær 14 & 26	Hørkaer 14	Herlev	Kontor/Butik	1957			5 379	0	0	0	0	5 379	0
6 Hørkær 16-28	Hørkaer 16-28	Herlev	Kontor/Butik	1984			34 220	0	0	0	0	34 220	0
7 Lautrupvang 12	Lautrupvang 12	Ballerup	Kontor/Butik	1998			9 396	0	0	0	0	9 396	0
8 Lejrvej 1	Lejrvej 1	Furesø	Industri/Lager	1985			0	0	1 228	0	0	1 228	0
9 Marielundvej 28-30	Marielundvej 28-30	Herlev	Kontor/Butik	1966			9 700	0	0	0	0	9 700	0
10 Smedeholm 10	Smedeholm 10	Herlev	Kontor/Butik	1992			3 206	0	0	0	0	3 206	0
11 Vasekær 9	Vasekaer 9	Herlev	Industri/Lager	2001			0	0	3 687	0	0	3 687	0
Köpenhamn Totalt							85 176	0	19 427	0	0	104 603	0

Övriga orter

Nr Fastighetsbeteckning	Adress	Kommun	Typ av fastighet	Bygg år	Värde år	Tomt-rätt	Kontor	Butiker	Industri/Lager	Utbildn/Vård	Övrigt	Totalt	Tax. värde Mkr
Bilrutan 5	Kamgatan	Landskrona	Projekt & Mark				0	0	0	0	0	0	3
Bulten 1	Gamla Slätthultsv 3	Älmhult	Industri/Lager	1970	1970		82	0	2 229	0	0	2 311	4
Mjölet 9	Industrigatan 30	Kristianstad	Industri/Lager	1961	1973		0	0	1 142	0	0	1 142	2
Pedalen 16	Rattgatan 48	Landskrona	Projekt & Mark									0	0
Pedalen 20	Rattgatan 48	Landskrona	Projekt & Mark									0	0
Strålkastaren 3	Rattgatan 41	Landskrona	Projekt & Mark									0	0
Strålkastaren 4	Rattgatan 43	Landskrona	Projekt & Mark									0	0
Ögonmättet 3	Lokgatan 14	Tingsryd	Industri/Lager	1991	1991		0	0	1 140	0	0	1 140	2
Örja 19:12	Rattgatan 55	Landskrona	Projekt & Mark									0	0
Övriga orter Totalt							82	0	4 511	0	0	4 593	12
Övriga Öresundsregionen Totalt							159 033	9 615	55 668	5 122	420	229 858	706
Totalt							578 181	92 549	573 738	73 036	51 561	1 369 064	7 079

Hårda och mjuka värden

I rena siffror är det lätt att värdera våra tillgångar.

På de senaste fem åren har marknadsvärdet för våra fastigheter mer än fördubblats. Det innebär nu att vi har en fastighetsportfölj till ett sammanlagt värde av 16 678 Mkr.

Men i dessa fastigheter finns även värden som inte kan mätas i pengar. Här arbetar tusentals människor som spenderar mer än en tredjedel av livet på sin arbetsplats. Om vi kan skapa arbetsmiljöer där medarbetarna har det bra och presterar det bästa de kan – då känner vi att vi har skapat extra stora värden.

Det kanske inte går att mäta. Men vi tror att arbetsglädje känns, om inte annat så i magen när man går till jobbet på morgonen.

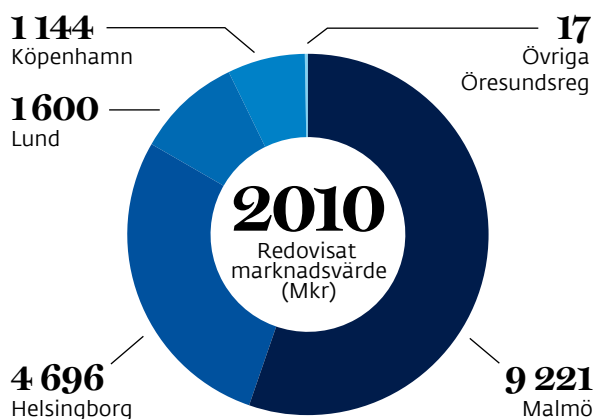
Värderingsprinciper

Marknadsvärdering

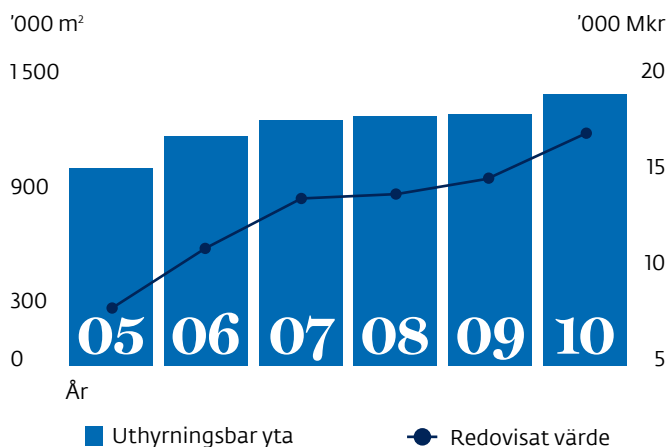
Fastigheternas redovisade värde uppgick per den 31 december 2010 till 16 678 Mkr (14 418), värdeökningen var 551 Mkr under året. För samtliga förändringsposter, se tabell nedan. Drygt hälften av värdet avser Malmöfastigheterna, se diagram nedan. Exklusive fastighetsadministration uppgår direktavkastningen på kontorsfastigheterna till 6,3 procent och på industri/lagerfastigheterna uppgår den till 8,2 procent.

Förändring av fastigheternas redovisade värde

Förändringspost	Koncernen totalt, Mkr
Redovisat värde 1 januari 2010	14 418
Förvärv	1 279
Investeringar	853
Avyttrade fastigheter	-256
Värdetförändring	551
Valutaomräkningar	-167
Redovisat värde 31 december 2010	16 678



Förändring av fastigheternas redovisade värde



Wihlborgs koncernredovisning upprättas i enlighet med International Financial Reporting Standards (IFRS) och vi har valt att redovisa våra fastigheter till verkligt värde, d v s marknadsvärdet. Vid tillgångsförvärv har rabatt för uppskjuten skatt minskat fastighetsvärdet. Vid värdering till verkligt värde efter förvärvstillfället justeras fastighetsvärdet med erhållen rabatt. Denna uppgår 2010-12-31 till 156 Mkr.

Extern marknadsvärdering

Wihlborgs har vid värdetidpunkten 31 december 2010 låtit göra en extern värdering av hela fastighetsbeståndet, där de individuella marknadsvärdena bedömts. Det svenska beståndet har värderats av Aspect Auktoriserade Värderare på Malmöbryggan Fastighetsekonomi AB 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 2008–2010.

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 obyggda fastigheter och förädlingsobjekt

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

Fastighetsvärdena påverkas av de antagna marknadsparametrarna som används. Genom att variera ett antal parametrar erhålls ett mått på känsligheten i värderingen. T ex ger en sänkning av direktavkastningskravet på 0,25 procent en höjning av avkastningsvärdet om drygt 3 procent på de svenska bebyggda fastigheterna. En motsvarande höjning innebär en sänkning av avkastningsvärdet om drygt 2,5 procent. Se tabell nedan för känslighetsanalys.

Aggregerad känslighetsanalys, bebyggda svenska fastigheter

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

Källa: Malmöbyggnadsfastighetsekonomi AB

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

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

- Drift- och underhållskostnader bedöms öka med 2,5 procent per år 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.

- KPI bedöms under kalkylperioden att följa Riksbankens långsiktiga mål om 2 procent.

- Nedan finns en tabell över bedömda direktavkastningskrav och kalkylräntor som applicerats på fastighetsbeståndet inom respektive förvaltningsområde.

Kalkylräntor och direktavkastningskrav

Område	Kalkylränta för nuvärdesberäkning av driftnetton, %	Direktavkastnings- krav för beräkning av restvärde, %
Västra Hamnen	6,0–7,7	5,25–6,0
Centrum	6,8–10,0	5,25–8,0
Norra Hamnen/Arlöv	7,1–9,3	6,5–8,5
Limhamn/Fosie	7,4–9,4	6,0–8,0
Centrum	6,5–8,0	5,5–7,0
Söder	7,5–8,9	6,5–7,75
Berga	7,2–9,2	6,0–7,75
Lund	7,3–9,5	5,75–8,25
Köpenhamn	8,7–10,2	6,5–7,75



Polisen 3 i Centrum, Helsingborg.

Spridda risker och ökade möjligheter

Vi styr inte över allt.

Omvärlden har en förmåga att ändra på förutsättningarna – och allt går inte alltid smärtfritt.

Vår analysförmåga är avgörande för att se risker i god tid och upptäcka nya möjligheter innan någon annan gör det. Wihlborgs verksamhet, finansiella ställning och resultat påverkas.

Men risker är inte bara av ondo. Om man tidigt ser dem och tar fram strategier för hur de ska bemötas kan man i många fall omvandla dem till möjligheter. Det tror vi är ett synsätt som gör att vi med tillförsikt kan möta omvärldens och konjunkturernas svängningar.

Vi ställs dagligen inför frågeställningar kring lokal tillväxt, omflyttningar, räntehöjningar och värdeförändringar.

De stora, strukturella förändringarna kan vi inte påverka, men en god framförhållning ger oss verktyg att möta dem på bästa sätt. Däremot kan vi göra mycket när det gäller exempelvis uthyrningsgrad. Närhet till kunderna, aktivt engagemang och hög service skapar långsiktiga förhållanden. Det minimerar riskerna och ökar våra möjligheter för ytterligare expansion.

Risker och möjligheter

Påverkande faktorer

Wihlborgs kassaflöde, resultat 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 de ska bemötas på kort och lång sikt kan dessa i många fall även ses som möjligheter.

De riskfaktorer som är avgörande för koncernens kassaflöde från den löpande verksamheten är variationer i hyresintäkter, drift- och underhållskostnader samt räntenivåer. Utöver kassaflödet påverkar dessa variationer liksom förändringar i fastighetsvärderingen koncernens resultat och nyckeltal.

Hyresintäkter

Fastighetsbestånd och marknad

Efterfrågan på lokaler påverkas av allmänna konjunkturförändringar samt den lokala tillväxten på olika delmarknader. På orter med ekonomisk tillväxt förväntas en ökad efterfrågan på lokaler och därmed minskade vakanser samt en möjlighet till stigande hyror och utrymme för nyproduktion. Wihlborgs verksamhet är koncentrerad till fastigheter i Öresundsregionen som bedöms som långsiktigt stark med avseende på läge, befolkningstillväxt, sysselsättning och allmänna kommunikationer. En minskad tillväxt å andra sidan leder till ökade av- och omflyttningar med ökade kostnader för anpassningar och vakanser, samt stagnerande eller fallande hyror som följd. Eftersom kontraktstiden på hyresavtalen vanligtvis ligger på mellan tre till fem år innebär förändringar i marknadshyror inte någon omedelbar effekt på hyresintäkterna. Den genomsnittliga kontraktstiden för Wihlborgs lokalhyresavtal är 3,4 år. 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 kontrakt innebär att hyrorna förändras med 90 procent av inflationstakten. För 2010 innebar indexjusteringarna en minskning med 0,2 procent medan justeringen 2011 innebär en ökning med cirka 1,4 procent för befintliga kontrakt.

Kontraktstorlek

Kontraktstorlek, Mkr	Antal avtal	Uthyrbar yta, m ²	Kontrakterade hyresintäkter	
			Mkr	andel, %
>8,0	27	205 315	362	26%
4,0–8,0	37	194 305	210	15%
2,0–4,0	80	202 590	229	17%
1,0–2,0	157	200 466	219	16%
0,50–1,0	238	150 000	164	12%
<0,5	1 296	225 178	197	14%
	1 835	1 177 854	1 382	100%

Bostäder	64	5 390	5	
P-plats, mark	499	0	29	
	2 398	1 183 244	1 416	

Hyreskontraktens löptider

Förfalloår	Antal avtal	Uthyrbar yta, m ²	Kontrakterade hyresintäkter per 31 december 2010	
			Mkr	andel, %
Lokalhyresavtal				
2011	567	235 176	191	14
2012	471	249 308	293	21
2013	370	189 891	219	16
2014	277	247 277	306	22
2015	65	92 493	121	9
2016	24	54 483	70	5
>2016	61	109 226	182	13
Totalt lokalavtal	1 835	1 177 854	1 382	100
Bostadshyresavtal	64	5 390	5	
P-platser och övrigt	499	0	29	
Totalt	2 398	1 183 244	1 416	

Riskspridning i kontraktstocken

Genom en bred kontraktstock med avtalsparter från olika branscher och företag, stora som små, minskar risken för stora förändringar i vakanser på grund av beroende av få och stora hyresgäster eller branscher. Wihlborgs har ca 1 800 lokalhyresavtal fördelat på kontor, butik, industri/lager, utbildning/vård samt hotell. Det enskilt största hyresavtalet motsvarar knappt två procent av de totala hyresintäkterna. Hyresintäkterna från de tio största hyresgästerna uppgår till 287 Mkr, vilket motsvarade 20 procent av kontrakterade hyresintäkter per 31 december 2010.

De tio största hyresgästerna

Hyresgäst	Område
Comfort Hotel	Malmö
Elite Hotels	Helsingborg
Försäkringskassan	Malmö/Helsingborg
Green Cargo	Köpenhamn/Helsingborg
Helsingborgs Stad	Helsingborg
Kockums	Malmö
Malmö Högskola	Malmö
Malmö Stad	Malmö
Region Skåne	Malmö/Helsingborg
TeliaSonera	Malmö

Uthyrningsgrad

Uthyrningsgraden i Wihlborgs bestånd är till stor del beroende av bolagets egna insatser men påverkas även av konjunkturcykler och strukturella förändringar. Koncentrationen till utvalda delmarknader ger närhet till kunderna och via aktivt engagemang samt hög servicegrad skapas långsiktiga hyresförhållanden och därigenom minskad risk för nya vakanser. I slutet av 2010 uppgick Wihlborgs uthyrningsgrad, exklusive projekt, till 94 procent. Vakansen i kronor på årsbasis vid samma tidpunkt uppgick till 102 Mkr. En viss nivå av vakanser ger möjligheter i form av nyuthyrningar och flexibilitet gentemot befintliga hyresgäster.

Kreditförluster

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. Kundförlusterna för 2010 uppgick till 5 Mkr, vilket motsvarar 0,4 procent av Wihlborgs totala intäkter för 2010.

Fastighetskostnader

Större kostnadsposter inom driften utgörs av taxebundna kostnader för värme, el, vatten och sophantering. I flertalet fall är Wihlborgs beroende av en lokal leverantör för vatten, fjärrvärme och sophantering. Många av hyresavtalen innebär att merparten av de taxebundna kostnaderna vidaredebiteras till hyresgästen genom preliminära debiteringar löpande under året och en avstämning årsvis. Wihlborgs exponering mot förändring av dessa kostnader är därmed relativt begränsad. Fokus för hela företaget är att fortsätta effektivisera förvaltningen och sänka driftskostnaderna, både internt och tillsammans med hyresgästerna. Många av Wihlborgs

miljömål är kopplade till energieffektivisering för att begränsa kostnadsökningar samt miljöpåverkan. Wihlborgs arbetar kontinuerligt med underhållsåtgärder och reparationer för att bibehålla fastigheternas skick och standard.

Fastighetsskatten baseras på fastigheternas taxeringsvärde och påverkas av politiska beslut om skattesats och myndigheternas fastställande av taxeringsvärde. Även fastighets-skatten vidaredebiteras som regel till hyresgästerna.

Känslighetsanalys Förvaltningsresultat

	Förändring	Årlig resultateffekt, Mkr
Ekonomisk uthyrningsgrad	+ / -1%-enhet	+/- 14
Hyresintäkter	+ / -1%	+/- 13
Fastighetskostnader	+ / -1%	+ / -4
Räntekostnader	+ / 1 %-enhet	+ / -60

Räntekostnader och finansiering

Wihlborgs är beroende av lån från banker för att kunna fullfölja sina åtaganden och kunna genomföra affärer. Per 31 december 2010 uppgick belåningsgraden – räntebärande skulder i procent av fastigheternas redovisade värde – till 59,6 procent. Upplåningen leder i sin tur till räntekostnader som är den enskilt största kostnadsposten för Wihlborgs.

Förutsättningarna på räntemarknaden kan förändras snabbt. Hur mycket och hur snabbt en ränteförändring får genomslag i resultatet beror på vald räntebindningstid. 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. Lånens genomsnittliga räntebindningstid inklusive effekter av räntederivat uppgick den 31 december 2010 till 26 månader. Genomsnittlig kapitalbindningstid inkl lånelöften var 4,5 år. En ränteuppgång är oftast initierad av en högre inflation vilket för Wihlborgs del normalt innebär ökade hyresintäkter då hyrorna till stor del indexuppräknas med inflationen.

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 räntederivat, finanspolicy, riskhantering och mål avseende finansiella frågor hänvisas till not 2 "Finansiella instrument och finansiell riskhantering" på sidorna 99–100.

Risker och möjligheter

Finansiella mål och utfall

	Mål 2010	Utfall 2010	Genomsnitt 2005–2010
Avkastning på eget kapital, %	> 8,9	19,0	17,1
Soliditet, %	>25–<35	30,5	31,6
Räntetäckningsgrad, ggr	> 2,0	3,1	2,8

Värdeförändringar på fastigheter

Värdeförändringarna på fastigheterna påverkar såväl Wihlborgs resultat som ställning. Hur stora förändringarna blir 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. Priset på marknaden påverkas av fastigheternas förväntade framtida driftöverskott, köparens avkastningskrav samt tillgång till och villkoren för krediter. 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.

Fastighetsvärderingar är beräkningar gjorda enligt vedertagna principer utifrån vissa antaganden, som innebär en viss osäkerhet. I tabellen nedan visas påverkan på Wihlborgs resultat och ställning om fastighetsvärdet skulle förändrats +/- 5–10 procent. Wihlborgs har hög kompetens inom såväl fastighets- som projektutveckling och har sedan 2005 haft en stadig ökning av redovisat värde på fastighetsportföljen.

Känslighetsanalys värdeförändring fastigheter

	-10 %	-5 %	0	5 %	10 %
Resultat före skatt, Mkr	-461	373	1 207	2 041	2 875
Soliditet %	25,1	27,9	30,5	32,8	35,1
Belåningsgrad fastigheter	66,2	56,7	59,6	56,7	54,2

Övriga risker

Skatter

Wihlborgs totala skattekostnad, som inkluderar såväl aktuell som uppskjuten skatt, är lägre än den nominella skattesatsen, vilket huvudsakligen beror på att fastighetsförsäljningar skett i bolagsform och därmed skattefritt.

Under de kommande åren beräknas möjligheten att senare lägga inkomstskatten kvarstå. Detta tack vare

- temporära skillnader hänförliga till realiserade värdeförändringar på förvaltningsfastigheter och derivat,
- skattemässigt direktavdrag vid vissa ombyggnadsinvesteringar och hyresgästanpassningar, samt
- högre skattemässiga avskrivningar på byggnader, markanläggningar, byggnads- och markinventarier än i bokföringen.

I beräkningen av uppskjuten skatt har även underskottsavdrag om 554 Mkr beaktats. Av underskottsavdragen är 317 Mkr spärrade till år 2012. För mer information om Wihlborgs skattesituation se not 23. Politiska beslut såsom förändringar i företagsbeskattning, skattelagstiftning eller dess tolkningar kan leda till att Wihlborgs skattesituation förändras såväl positivt som negativt.

Operationell risk

Wihlborgs arbetar kontinuerligt med att övervaka, utvärdera och förbättra företagets interna kontroll för att minimera risken att drabbas av förluster på grund av bristfälliga rutiner i det dagliga arbetet. God intern kontroll i väsentliga processer, extern kontroll från revisorer, ändamålsenliga administrativa system, kompetensutveckling samt pålitliga värderingsmodeller och principer är metoder för att minska de operationella riskerna.



Interiörbild från Leox kontor i Terminalen 1. Centrum, Helsingborg.

Finansiella rapporter

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Wihlborgs Fastigheter AB (publ), org nr 556367-0230, får härmed avge redovisning för koncernen och moderbolaget 2010.

Verksamheten

Wihlborgs är ett fastighetsbolag med verksamheten koncentrerad till Öresundsregionen. Fastighetsbeståndet består av 249 (241) kommersiella fastigheter i främst Malmö, Helsingborg, Lund och Köpenhamn med ett redovisat värde per 31 december 2010 på 16 678 Mkr (14 418). Det totala hyresvärdet utgör 1 518 Mkr (1 368) och de kontrakterade hyresintäkterna på årsbasis 1 416 Mkr (1 250). Den ekonomiska uthyrningsgraden exklusive projekt och mark uppgick till 94 procent (94).

Organisation

Wihlborgs operativa organisation består av Förvaltning och Affärsutveckling. Förvaltningen har anpassats efter de lokala marknadsmässiga förutsättningarna och är organiserad i åtta geografiskt fördelade områden för att uppnå en effektiv och kundnära förvaltning. All förvaltning sker med egen personal. Affärsutveckling består av två delar, Projekt & Utveckling ansvarar för ny- och ombyggnadsprojekt samt upphandlingar. Transaktioner ansvarar för bolagets samtliga köp och försäljningar av fastigheter. Vid årsskiftet uppgick antalet anställda till 86 personer (80), medelåldern 2010 minskade med ett år till 48 år och andelen kvinnor ökade med 2 procentenheter till 35 procent jämfört med föregående år. Från och med 1 januari 2011 är all personal i Sverige anställda i moderbolaget.

Resultat

2010 blev ännu ett rekordår med 5 procent högre hyresintäkter uppgående till 1 294 Mkr (1 236). Detta trots en negativ indexjustering för hyrorna 2010, en förstärkt kronkurs som påverkat intäkterna från Danmark negativt med 8 Mkr, samt merkostnader för snöröjning under det ovanligt snörika 2010 med uppskattningsvis 10 Mkr. I hyresintäkterna ingår 5 Mkr som avser slutavräkning 2009 avseende tilläggsdebiteringar samt

4 Mkr från engångsavlösen av hyreskontrakt. Resterande ökning beror på en positiv nettouthyrning med 29 Mkr (21), nyförvärv samt projekt som färdigställts. Årets resultat efter skatt ökade med 435 Mkr till 922 Mkr till följd av det ökade driftöverskottet, lägre räntekostnader samt positiva värdeförändringar på vårt fastighetsbestånd med 551 Mkr (16). Resultat efter skatt per aktie blev 24,11 kronor (13,43).

Kassaflöde och finansiell ställning

Kassaflödet från den löpande verksamheten gav ett överskott om 633 Mkr (563), medan ökade investeringar i nya och befintliga fastigheter ledde till ett kassaflöde för investeringsverksamheten på -1 868 Mkr (-857). Finansiering av investeringar och förvärv sker till stor del via lån som tillsammans med övriga långfristiga skulder ökade med 1 216 Mkr (618) under 2010. Under året har utdelning till aktieägarna skett med 259 Mkr (235). Totalt kassaflöde för koncernen under året blev negativt med 106 Mkr (+141), vilket till viss del kan förklaras med flera förvärv i december 2010. Koncernens eget kapital ökade med 789 Mkr till 5 206 Mkr (4 417) vilket gav en soliditet vid årets slut om 30,5 procent (29,6). De räntebärande skulderna uppgick vid årets slut till 9 937 Mkr (8 844) med en genomsnittlig ränta på 3,56 procent (3,01), inklusive effekter av utnyttjade derivatinstrument. Koncernens samtliga finansiella mål avseende soliditet, avkastning på eget kapital samt räntetäckningsgrad är uppfyllda vid utgången av 2010.

Förvärv och försäljningar av fastigheter och dotterbolag

Under 2010 har förvärven varit betydligt fler än året tidigare. Totalt sett anskaffades 15 (2) fastigheter för 1 279 Mkr (390), varav nio stycken i Helsingborg, fyra i Malmö och två i Lund. Sex fastigheter har avyttrats för 256 Mkr (287 Mkr), vilket var 116 Mkr över totalt investerat kapital. För ytterligare information om årets förändringar i fastighetsbeståndet se avsnitt "Förvärv och försäljningar" sid 53–55.

Investeringar i befintliga fastigheter och pågående projekt

Totalt sett har 853 Mkr (763) investerats i befintligt fastighetsbestånd 2010. Under året har flera större projekt färdigställts. I september flyttade Region Skåne in i nybyggda Skåneland 1 på Dockanområdet och i Slagthuset har en stor om- och tillbyggnad åt Comfort Hotel färdigställts. Se sid 49–51 för ytterligare beskrivning av årets projektverksamhet. Den 31 december 2010 pågick endast ett större projekt, en om- och tillbyggnad av Ubåten 2 där MEC – Media Evolution City skall flytta in i början av 2012. Beslutade investeringar i pågående projekt uppgick till 315 Mkr (759), varav 115 Mkr (335) var investerade per den 31 december 2010.

Moderbolaget

Moderbolaget innehar inga egna fastigheter utan hanterar frågor kring aktiemarknaden och koncerngemensamma funktioner för administration, förvaltning och finans. Omsättningen uppgående till 80 Mkr (77) avser främst försäljning av tjänster till andra bolag inom koncernen. Resultatet efter skatt i moderbolaget uppgick till 381 Mkr (148), ökningen är främst hänförlig till resultat från andelar i koncernföretag samt ökade räntetäkter från koncernbolag. Årets kassaflöde var negativt med 73 Mkr (+109). Moderbolaget har under året investerat 444 Mkr (535) i dotterbolagsaktier.

Aktien

Wihlborgsaktien är noterad på Nasdaq OMX Stockholms lista för Mid cap. Wihlborgs aktiekapital uppgår till 192 Mkr fördelat på 38 428 364 aktier med ett kvotvärde per aktie om 5 kronor. Alla aktier har lika rösträtt, en röst per aktie. Under året omsattes 33,3 miljoner (41,5) aktier. Börsvärdet 31 december 2010 var 7,5 miljarder kronor jämfört med 5,0 miljarder kronor föregående år då antalet utestående aktier var lägre.

I samband med förvärvet av sju fastigheter från Brinova avyttrades den återstående delen av egna återköpta aktier, 964 350 stycken, för 142 Mkr. Priset motsvarar en genomsnittskurs per aktie om 148,50. Aktierna förvärvades 2007 och 2008 till en genomsnittskurs om 98 kr per aktie. De avyttrade egna aktierna motsvarade 3 procent av aktiekapitalet.

Styrelsen föreslår årsstämman att ge styrelsen ett fortsatt bemyndigande att dels återköpa maximalt 10 procent av antalet registrerade aktier i bolaget, vilket skulle kunna innebära förvärv av maximalt 3 842 836 aktier, dels besluta om nyemission motsvarande maximalt 10 procent av utestående aktier. Till årsstämman 2011 föreslår bolagsstämman även att genomföra en aktiesplit med villkor 2:1.

Ägarförhållande

De två största ägarna i Wihlborgs den 31 december 2010 var Brinova Fastigheter AB, 10,1 procent samt Sten K Johnsson via bolag, 5,2 procent. Andelen utländskt ägande har ökat från 31,1 procent föregående årsskifte till 38,1 procent den 31 december 2010. Av dessa äger en amerikansk fond, Black Rock Inc, 5,1 procent vilket gör dem till den tredje största ägaren. De tio största svenska ägarna i Wihlborgs vid årets slut ägde 30,7 procent av det totala kapitalet och rösterna. Antalet aktieägare har minskat med 680 till 26 034 stycken jämfört med förra årsskiftet.

Vinstandelsstiftelse

Anställdas aktieinnehav via Wihlborgs Vinstandelsstiftelse uppgår till 826 875 aktier per den 31 december 2010.

Bolagsstyrningsrapport

En särskild bolagsstyrningsrapport framgår av sidorna 116–122.

Styrelse

Wihlborgs styrelse skall enligt bolagsordningen bestå av minst fyra och högst åtta ledamöter. Under 2010 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 2010 beslutat om följande riktlinjer avseende ersättning.

Ersättning till verkställande direktören och andra ledande befattningshavare utgörs av grundlön, övriga förmåner och pension, för belopp 2010 se not 7. Övriga förmåner avser tjänstebil. Inga särskilda rörliga eller aktiekursrelaterade ersättningar utgår till koncernledningen. Pensionsåldern är 65 år. Kostnader för verkställande direktörens pension utgår med en premie om 35 procent av den pensionsgrundande lönen under anställningstiden. För andra ledande befattningshavare gäller ITP-plan eller motsvarande. Med andra ledande befattningshavare avses de fyra personer som tillsammans med verkställande direktören utgör koncernledningen. För koncernledningens sammansättning se sidan 120.

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 skall 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 stark med avseende på läge, befolkningstillväxt, sysselsättning och allmänna kommunikationer. Kontraktstiden på Wihlborgs lokalhyresavtal ligger i genomsnitt på 3,4 år, vilket innebär att förändringar i marknadshyror inte ger 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 kontrakt innebär att hyrorna förändras med 90 procent av inflationstakten.

Genom en bred kontraktstock minskar risken för stora förändringar i vakanser. Wihlborgs har ca 1 800 lokalhyresavtal fördelat på kontor, butik, industri/lager, utbildning/vård samt hotell. Det enskilt största hyresavtalet motsvarar knappt 2 procent av de totala hyresintäkterna och de tio största hyresgästerna står för 20,3 procent av kontrakterade hyresintäkter per 31 december 2010.

Uthyrningsgraden i Wihlborgs bestånd är till stor del beroende av bolagets egna insatser men påverkas även av konjunkturcyklar och strukturella förändringar. I slutet av 2010 uppgick Wihlborgs uthyrningsgrad, exklusive projekt, till 94 procent. 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 fullfölja sina åtaganden och kunna genomföra affärer. Per den 31 december 2010 uppgick belåningsgraden till 59,6 procent (61,3). 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. Lånens genomsnittliga räntebindningstid inklusive effekter av räntederivat uppgick den 31 december 2010 till 26 månader. Genomsnittlig kapitalbindningstid inkl lånelöften var 4,5 år.

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 99.

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, och 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 sidan 73–75 samt not 14.

Övriga risker

Skatter

Wihlborgs aktuella skattekostnad, är lägre än den nominella skatten 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, extern kontroll från revisorer, 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.

Händelser efter räkenskapsårets utgång

Wihlborgs låneavtal med Handelsbanken om 1 800 Mkr som löper ut under 2011, har förlängts med tre år. I januari såldes fastigheten Söderarm 11 för 57 Mkr via en bolagsförsäljning. Styrelsen har i februari fattat beslut om avsättning till vinstandelsstiftelsen med ett prisbasbelopp per anställd avseende 2010. Beloppet har kostnadsförts under 2010.

Utsikter inför 2011

Utsiktorna för 2011 är goda, Wihlborgs räknar med förstärkt driftsöverskott, utökad projektporfölj samt fortsatt hög transaktionstakt. Förväntade räntehöjningar kommer att leda till högre räntekostnader under 2011.

Förslag till vinstdisposition

Till årsstämman förfogande finns i moderbolaget följande vinstmedel:

Fria reserver	1 658 030 127
Årets resultat	381 237 968
Summa, Mkr	2 039 268 095

Styrelsen föreslår att vinsten disponeras enligt följande:

Till aktieägarna utdelas 7 kr per aktie	268 998 548
I ny räkning balanseras	1 770 269 547
Summa, Mkr	2 039 268 095

Wihlborgs har registrerat 38 428 364 aktier. Om antalet utestående aktier ändras innan avstämningsdagen kommer utdelningsbeloppet om 268 998 548 kr att justeras.

Styrelsens yttrande avseende föreslagen vinstutdelning

Motivering

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

Den föreslagna vinstutdelningen är baserad på 50 procent av det löpande förvaltningsresultatet i koncernen och 50 procent av realiserat resultat från fastighetsförsäljningar reducerat med en schablonskatt om 26,3 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. Koncernens soliditet beräknas efter den föreslagna utdelningen uppgå till 28,9 procent.

RESULTATRÄKNING FÖR KONCERNEN

Belopp i Mkr	Not 1–3	2010	2009
Hysesintäkter	4	1294	1236
Fastighetskostnader	5–7	-373	-348
Driftsöverskott		921	888
Central administration	6–9	-33	-32
Ränteintäkter		3	7
Räntekostnader		-281	-318
Andel i joint ventures resultat		-3	1
Resultat från övriga värdepapper		-3	-5
Förvaltningsresultat		604	541
Värdoförändring förvaltningsfastigheter	10	551	16
Värdoförändring derivat	11	52	66
Resultat före skatt		1207	623
Aktuell skatt	12	-4	-8
Uppskjuten skatt	12	-281	-128
Årets resultat		922	487
Varav hänförbart till moderbolagets aktieägare		922	487
Varav hänförbart till innehav utan bestämmande inflytande		–	–
DATA PER AKTIE (UTSPÄDNINGSEFFEKT FINNS EJ, DÅ INGA POTENTIELLA AKTIER FÖREKOMMER)			
Vinst per aktie, kr		24,11	13,43
Utdelning per aktie (2010, föreslagen utdelning)		7,00	6,75
Antal aktier vid periodens utgång, miljoner		38,4	37,5
Genomsnittligt antal aktier, miljoner		38,2	36,3

TOTALRESULTAT FÖR KONCERNEN

Årets resultat		922	487
Övrigt totalresultat			
Årets omräkningsdifferenser vid omräkning av utländska verksamheter	13	-45	-27
Omräkningsdifferenser överförda till årets resultat	13	-18	–
Årets säkring valutarisk i utlandsverksamheten	13	44	23
Säkring valutarisk överförd till årets resultat	13	15	–
Skatt hänförligt till övrigt totalresultat	13	-12	-5
Årets övrigt totalresultat		-16	-9
Årets totalresultat		906	478
Varav hänförbart till moderbolagets aktieägare		906	478
Varav hänförbart till innehav utan bestämmande inflytande		–	–

BALANSRÄKNING FÖR KONCERNEN

Belopp i Mkr	Not	2010	2009
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	14	16 678	14 418
Inventarier	15	5	6
Andelar i joint ventures	16	132	136
Fordringar hos joint ventures	17	10	–
Andra långfristiga värdepappersinnehav		–	9
Andra långfristiga fordringar	18	13	13
Summa anläggningstillgångar		16 838	14 582
Omsättningstillgångar			
Kundfordringar	19	24	22
Övriga fordringar		32	37
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	20	19	10
Likvida medel	21	175	281
Summa omsättningstillgångar		250	350
Summa tillgångar		17 088	14 932
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	22		
Aktiekapital		192	192
Övrigt tillskjutet kapital		2 178	2 178
Reserver	13	44	60
Balanserat resultat inklusive årets resultat		2 792	1 987
Eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare		5 206	4 417
Innehav utan bestämmande inflytande		–	–
Summa eget kapital		5 206	4 417
Långfristiga skulder			
Uppskjuten skatteskuld	23	1 336	1 064
Andra avsättningar	24	38	29
Skulder till kreditinstitut	25	8 138	8 297
Derivatinstrument	26	38	37
Summa långfristiga skulder		9 550	9 427
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	25	1 799	547
Derivatinstrument	26	38	94
Leverantörsskulder		93	113
Skatteskulder		4	7
Övriga skulder		89	30
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	27	309	297
Summa kortfristiga skulder		2 332	1 088
Summa eget kapital och skulder		17 088	14 932

Information om koncernens ställda säkerheter och eventalförpliktelser, se not 28

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	
	13, 22	hänförligt till moderbolagets aktieägare							
Eget kapital 1 januari 2009		192	2 178	69	1 575	4 014	120	4 134	
Årets totalresultat									
Årets resultat		–	–	–	487	487	–	487	
Övrigt totalresultat		–	–	-9	–	-9	–	-9	
Årets totalresultat		0	0	-9	487	478	0	478	
Transaktioner med koncernens ägare									
Lämnad utdelning		–	–	–	-235	-235	–	-235	
Avyttring egna aktier		–	–	–	160	160	–	160	
Förvärv innehav utan bestämmande inflytande		–	–	–	–	0	-120	-120	
Summa transaktioner med koncernens ägare		0	0	0	-75	-75	-120	-195	
Eget kapital 31 december 2009		192	2 178	60	1 987	4 417	0	4 417	
Årets totalresultat									
Årets resultat		–	–	–	922	922	–	922	
Övrigt totalresultat		–	–	-16	–	-16	–	-16	
Årets totalresultat		0	0	-16	922	906	0	906	
Transaktioner med koncernens ägare									
Lämnad utdelning		–	–	–	-259	-259	–	-259	
Avyttring egna aktier		–	–	–	142	142	–	142	
Summa transaktioner med koncernens ägare		0	0	0	-117	-117	0	-117	
Eget kapital 31 december 2010		192	2 178	44	2 792	5 206	0	5 206	

KASSAFLÖDESANALYS FÖR KONCERNEN

Belopp i Mkr	Not	2010	2009
LÖPANDE VERKSAMHETEN			
Driftsöverskott		921	888
Central administration		-33	-32
Återläggning avskrivningar		1	2
Erhållen ränta		2	16
Erlagd ränta		-276	-319
Betald inkomstskatt		-7	-3
Kassaflöden före förändring av rörelsekapital		608	552
FÖRÄNDRING AV RÖRELSEKAPITAL			
Förändring av rörelsefordringar		1	19
Förändring av rörelseskulder		24	-8
Summa förändring av rörelsekapital		25	11
Kassaflöde från den löpande verksamheten		633	563
INVESTERINGSVERKSAMHETEN			
Investeringar och förvärv av fastigheter		-1152	-923
Fastighetsförsäljningar		17	2
Förvärv av andelar i koncernföretag	29	-960	-230
Försäljning av andelar i koncernföretag	30	237	283
Förvärv av andelar i joint ventures		-6	-69
Förändring övriga anläggningstillgångar		-4	80
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-1 868	-857
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN			
Lämnad utdelning		-259	-235
Avyttring egna aktier		142	160
Förvärv av innehav utan bestämmande inflytande		-	-120
Omsättning derivat		30	12
Förändring lån		1225	640
Förändring övriga långfristiga skulder		-9	-22
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		1 129	435
Förändring likvida medel		-106	141
Likvida medel vid periodens början		281	140
Likvida medel vid periodens slut	21	175	281

Finansiella rapporter

RESULTATRÄKNING FÖR MODERBOLAGET

Belopp i Mkr	Not	2010	2009
Nettoomsättning	31	80	77
Rörelsekostnader	7, 9, 31	-101	-91
Rörelseresultat		-21	-14
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag	32	373	182
Resultat från andelar i joint ventures		-2	0
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar	33	262	196
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1	3
Räntekostnader och liknande resultatposter	34	-310	-309
Värdeförändring derivat	11	85	81
Resultat efter finansiella poster		388	139
Skatt på årets resultat	12	-7	9
Årets resultat		381	148
Övrigt totalresultat		-	-
Årets totalresultat		381	148

BALANSRÄKNING FÖR MODERBOLAGET			
Belopp i Mkr	Not	2010	2009
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Inventarier	15	2	3
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	35	3 854	3 433
Fordringar hos koncernföretag		8 637	7 299
Andelar i joint ventures	16	55	57
Fordringar hos joint ventures	17	10	0
Andra långfristiga värdepappersinnehav		–	9
Andra långfristiga fordringar	18	2	–
Uppskjuten skattefordran	36	50	57
Summa finansiella anläggningstillgångar		12 608	10 855
Summa anläggningstillgångar		12 610	10 858
Omsättningstillgångar			
Kundfordringar		0	0
Övriga fordringar		0	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	20	204	136
Kassa och bank	21	173	246
Summa omsättningstillgångar		377	382
Summa tillgångar		12 987	11 240
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	22		
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		192	192
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1 658	1 627
Årets totalresultat		381	148
Summa eget kapital		2 231	1 967
Avsättningar			
Avsatt till pensioner		3	0
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	25	7 050	6 917
Lån hos koncernföretag		1 792	1 610
Derivatinstrument	26	38	37
Summa långfristiga skulder		8 880	8 564
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	25	1 764	547
Derivatinstrument	26	38	94
Leverantörsskulder		2	3
Övriga skulder		3	4
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	27	66	61
Summa kortfristiga skulder		1 873	709
Summa eget kapital och skulder		12 987	11 240
Ställda säkerheter och eventualförpliktelser/ansvarsförbindelser	28	10 196	7 910

FÖRÄNDRING I EGET KAPITAL FÖR MODERBOLAGET

Belopp i Mkr	Not	Aktie- kapital	Bundna reserver	Fritt eget kapital	Summa eget kapital
Eget kapital 1 januari 2009	22	192	0	1 631	1 823
Årets totalresultat		–	–	148	148
Lämnad utdelning		–	–	-235	-235
Avyttring egna aktier		–	–	160	160
Koncernbidrag		–	–	95	95
Skatt på koncernbidrag		–	–	-24	-24
Eget kapital 31 december 2009		192	0	1 775	1 967
Årets totalresultat		–	–	381	381
Lämnad utdelning		–	–	-259	-259
Avyttring egna aktier		–	–	142	142
Eget kapital 31 december 2010		192	0	2 039	2 231

KASSAFLÖDESANALYS FÖR MODERBOLAGET

Belopp i Mkr	Not	2010	2009
LÖPANDE VERKSAMHETEN			
Rörelseresultat		-21	-14
Återläggning avskrivningar		1	1
Erhållen ränta och utdelning		447	399
Erlagd ränta		-306	-311
Betald inkomstskatt		0	-1
Kassaflöden före förändring av rörelsekapital		121	74
FÖRÄNDRING AV RÖRELSEKAPITAL			
Förändring av rörelsefordringar		-2	0
Förändring av rörelseskulder		-1	1
Summa förändring av rörelsekapital		-3	1
Kassaflöde från den löpande verksamheten		118	75
INVESTERINGSVERKSAMHETEN			
Lämnade aktieägartillskott		-61	-259
Förvärv av andelar i koncernföretag		-383	-276
Försäljning av andelar i koncernföretag		154	166
Förändring övriga finansiella anläggningstillgångar		-1 346	972
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-1 636	603
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN			
Lämnad utdelning		-259	-235
Avyttring egna aktier		142	160
Omsättning derivat		30	12
Förändring lån		1 350	621
Förändring övriga långfristiga skulder		182	-1 222
Koncernbidrag		–	95
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		1 445	-569
Förändring likvida medel		-73	109
Likvida medel vid periodens början		246	137
Likvida medel vid periodens slut	21	173	246

Noter

Belopp i Mkr om inget annat anges.

Not 1 – Väsentliga redovisningsprinciper

Allmän information

Koncernredovisningen och årsredovisningen för Wihlborgs Fastigheter AB (moderbolaget) för räkenskapsåret 2010 har godkänts av styrelsen och verkställande direktören för publicering den 17 mars 2011 och föreläggs årsstämman den 28 april 2011 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 International Financial Reporting Interpretations Committee (IFRIC) 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 vissa finansiella tillgångar och skulder och förvaltningsfastigheter som värderas till verkligt värde. Finansiella tillgångar och skulder som värderas till verkligt värde består av derivatinstrument.

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 kostnadposter 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 sidorna 73–75 i denna årsredovisning, se även not 10 och 14. Skattemässiga yrkanden och underskottsavdrag bedöms och de som är behäftade med betydande osäkerhet beaktas inte vid beräkning av skatt på årets resultat och skattefordringar (ingår ej i redovisade totala underskottsavdrag).

Väsentliga tillämpade redovisningsprinciper

De nedan angivna redovisningsprinciperna har, med de undantag som närmare beskrivs, tillämpats konsekvent på samtliga perioder som presenteras i koncernens finansiella rapporter.

Ändrade redovisningsprinciper

Förändringar i befintliga standarder

För räkenskapsår som påbörjas från och med 1 juli 2009, vilket innebar tillämpning först räkenskapsåret 2010 för Wihlborgs del, gäller en omarbetad IFRS 3 Rörelseförvärv. Ändringarna innebär att definitionen på vad som är rörelseförvärv respektive tillgångsförvärv har förändrats. För Wihlborgs del innebär detta inga förändringar jämfört med tidigare då i praktiken alla bolagets förvärv av fastigheter via bolag, under 2010 och framöver, bedöms kunna behandlas som tillgångsförvärv.

Nya och ändrade standarder och tolkningar som ännu ej trätt i kraft

Väsentliga delar av IFRS 9 Finansiella instrument, som kommer att ersätta IAS 39, är fastställda men den kommer att träda ikraft tidigast 2013. De effekter som den kan få är därför inte kända ännu.

Övriga nya eller ändrade IFRS eller tolkningar bedöms inte ge några direkta effekter på kommande finansiella rapporter.

Definition av segment

Ett rörelsesegment är en del av koncernen som bedriver verksamhet från vilken den kan generera intäkter och ådra sig kostnader, vars rörelseresultat regelbundet granskas av företagets högste verkställande beslutsfattare för att fatta beslut om resursfördelning till segmentet och för att bedöma dess resultat, samt för vilka det finns fristående finansiell information tillgänglig. Wihlborgs högste verkställande beslutsfattare är koncernledningen. Koncernens rörelsesegment utgörs av tre geografiska områden; Malmö, Helsingborg och Övriga öresundsregionen.

Koncernredovisning

Koncernredovisningen omfattar moderbolaget Wihlborgs Fastigheter AB och samtliga bolag i vilka moderbolaget direkt eller indirekt äger mer än 50 procent av rösttalet eller har ett bestämmande inflytande. 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 nominellt 26,3 procent 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. Belopp före skatt redovisas i posten "Andel i joint ventures resultat" medan Wihlborgs andel av skatt i joint ventures redovisas tillsammans med koncernens skattekostnad i övrigt.

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 investeringar.

Säkring av nettoinvestering i en utlandsverksamhet

För att reducera valutarisker i nettotillgångar avseende verksamheten i Danmark har Wihlborgs tagit lån och tecknat terminskontrakt i samma valuta som nettoinvesteringarna. Vid bokslutstillfället redovisas dessa lån omräknade 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 fastighetsskatt. I de fall hyresgäst under viss tid medges en reducerad hyra och under annan tid en högre hyra, periodiseras denna under- respektive överhyra linjärt över kontraktets löptid såvida hyresreduktionen ej beror på successiv inflyttning eller liknande. Inkomster i samband med förtidsinlösta hyreskontrakt 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, vilket i de flesta fall innebär att redovisning sker vid frånträdestidpunkten.

Leasing

Hyseskontrakt hänförliga till förvaltningsfastigheter är att betrakta som operationella leasingavtal. Dessa avtal redovisas i enlighet med principerna för intäktsredovisning ovan. Wihlborgs är leasetagare i tomträtsavtal som, sett ur ett redovisnings-

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

Kostnader

I begreppet fastighetskostnader ingår samtliga kostnader för de uthyrda fastigheterna. 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 skall 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 ändrades indelningen av resultaträkningen från och med kvartal tre 2009 så att förvaltningsresultat redovisas i ett avsnitt i resultaträkningen, och värdeförändringar på fastigheter och derivat i eget avsnitt mellan förvaltningsresultat och resultat före skatt. Jämförelsetal för tidigare perioder har omarbetats.

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. Ränteutgifter har belastat resultatet för den period de avser utom till den del de inräknats i ett byggprojekts anskaffningsvärde och redovisas med tillämpning av effektivräntemetoder. Vid beräkning av ränteutgift att aktivera har låneportföljens genomsnittliga räntesats använts. Aktivering av ränteutgifter har enbart skett i koncernredovisningen. Utöver ränta på lån samt löpande ränta på räntederivat ingår andra finansieringskostnader liksom nedskrivningar och realiserade förluster på finansiella tillgångar som kan säljas. 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. Uppskjutna skattefordringar reduceras till den del det inte är sannolikt att underskottsavdrag kommer att kunna utnyttjas inom en överskådlig framtid. Vid tillgångsförvärv redovisas initialt ingen uppskjuten skatt på koncernmässiga över- respektive undervärden avseende förvärvade tillgångar och skulder. Uppskjutna skatter redovisas till nominell 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 enligt verkligtvärdeметoden 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 enligt verkligtvärdeметoden 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 värderingsmodellen bygger på en långsiktig avkastningsvärdering utifrån nuvärdet av framtida betalningsströmmar med differentierade avkastningskrav per fastighet, beroende på bland annat läge, ändamål, skick och standard. För 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 sid 73–75 finns ytterligare information om den externa fastighetsvärderingen och i not 14 redogörs för klassificeringen av fastighetsbeståndet och dess redovisade värden.

Finansiella tillgångar och skulder

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 – 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 anskaffningsvärdet 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 kategoriseras som finansiella tillgångar/skulder som innehas för handel och värderas därför löpande till verkligt värde i balansräkningen, och under rubriken "värdeförändring derivat" i resultaträkningen. Principerna om säkringsredovisning i enlighet med IAS 39 har inte tillämpats avseende räntederivaten. Däremot redovisas förändringar i valutaderivat som säkrar nettoinvesteringar i utlandsverksamheter i totalresultatet för koncernen. Verkligt värde beräknas utifrån officiella noteringar gällande räntesatser och valutakurser.

Leverantörsskulder – har kort förväntad löptid och redovisas till anskaffningsvärde.

Inventarier

Tillgångarna upptas i balansräkningen till ackumulerat anskaffningsvärde 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 det egna kapitalet 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 det egna kapitalet 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 dotterbolagens koncernmässiga egna kapital. I de fall redovisat värde understiger dotterbolagens verkliga värde sker nedskrivning som belastar resultaträkningen. I de fall en tidigare nedskrivning inte längre är motiverad sker återföring av denna.

Eget Kapital

Anteicerad utdelning redovisas hos mottagaren som finansiell intäkt.

Koncernbidrag

Koncernbidrag och aktieägartillskott redovisas i enlighet med uttalande från Rådet för finansiell rapportering. Vilket innebär att koncernbidrag redovisas efter sin ekonomiska innebörd. Lämnade och erhållna koncernbidrag vars syfte är att minimera koncernens totala skatt, samt eventuell skatteeffekt därpå, redovisas direkt i balansräkningen som en minskning respektive ökning av fritt eget kapital.

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 – Finansiella instrument och finansiell riskhantering

Finanspolicy

Wihlborgs finansverksamhet styrs av den finanspolicy som styrelsen årligen fastställer. Finanspolicyen anger de övergripande reglerna för hur Wihlborgs finansfunktion skall hanteras och hur riskerna i finansverksamheten skall 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 skall kunna genomföra affärer när tillfälle ges och alltid kunna följa 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 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 25 procent och högst 35 procent. Per den 31 december var soliditeten 30,5 procent (29,6). I syfte att begränsa finansieringsrisken skall Wihlborgs eftersträva att slutförfalldatum på krediter sprids ut jämt över tiden, för förfallostrukturen vid årets slut hänvisas till tabellen nedan. Efter årsskiftet har ett låneavtal med Handelsbanken om 1 800 Mkr som förföll 2011 förlängts i tre år. Wihlborgs har ett totalt kreditutrymme om 10 173 Mkr (8 932), varav 9 937 Mkr (8 844) var utnyttjat per 31 december 2010. Genom långfristiga kreditlöften har Wihlborgs tillgång till finansiering säkerställts.

Den genomsnittliga kapitalbindningstiden inklusive lånelöfte uppgick till 4,5 år (5,1).

RÄNTE- OCH LÅNEFÖRFALLOSTRUKTUR PER 31 DECEMBER 2010

Förfall, år	Ränteförfall		Låneförfall	
	Lånebelopp, Mkr	Snittrränta* %	Kreditavtal, Mkr	Utnyttjat, Mkr
2011	7 046	2,98	2 035	2 035
2012	157	5,29	1 746	1 746
2013	–	–	2 750	2 600
2014	–	–	–	–
2015	500	5,13	2 800	2 714
>2015	2 234	4,91	842	842
Totalt	9 937	3,56	10 173	9 937

* Snittrränta exkl. löftesprovision

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 avvikelser mellan den aktuella snitträntan i portföljen och marknadsräntan. Enligt finanspolicyn skall räntetäckningsgraden alltid överstiga 2,0 gånger, per årsskiftet var räntetäckningsgraden 3,1 gånger (2,7).

Genom en kombination av lån med kort räntebindning och utnyttjande av finansiella instrument i form av ränteswapar 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. Per 31 december 2010 uppgick Wihlborgs genomsnittliga räntebindningstid för lånen, inklusive effekter av nyttjade derivatinstrument, till 26 (30) månader.

Räntederivatportföljen innehåller åtta ränteswapar:

1. En tröskelswap om 1 miljard kronor med en återstående löptid om 6,0 år som innehåller en räntetröskel på 4,75 procent. Så länge den korta räntan, 3 mån Stibor, inte överstiger 4,75 procent betalar Wihlborgs 3,48 procent mot att man erhåller 3 mån Stibor.
2. En stängningsbar swap om 1 miljard med en beräknad återstående löptid om 6,6 år där Wihlborgs erlagt en kupongränta som under 2010 uppgått till i snitt 4,10 procent och erhållit en ränta motsvarande 3 mån Stibor.
3. En stängningsbar swap om 500 Mkr med beräknad återstående löptid om 7,4 år där Wihlborgs erlägger 4,02 procent och erhåller 3 månaders Stibor.
4. Två stängningsbara swapar om vardera 500 Mkr med en beräknad återstående löptid om 0,8 år där Wihlborgs erlägger 3,76 respektive 3,79 procent och erhåller 3 månaders Stibor.
5. Tre kurvlutningsswapar om totalt 500 Mkr med en löptid om 2,5 år där Wihlborgs får en rabatt om i snitt 1,18 procentenheter, så länge räntan för en tioårig swap är högre än räntan för en tvåårig swap.

Derivatportföljen, som klassificerats som innehav för handel, värderas i enlighet med IAS 39 till verkligt värde. Värdering av derivatinstrumenten har skett till nuvärdet av kommande kassaflöden. Värderingsmodellen som används är huvudsakligen baserad på observerbar data för tillgången eller skulden. Kommande kassaflöden beräknas som skillnaden mellan den fasta räntan Wihlborgs har att betala enligt respektive derivatavtal och marknadens förväntningar på Stiborräntan för varje ränteperiod. Vid diskontering av de kommande kassaflödena har förväntad Stiborränta för varje ränteperiod använts.

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 skall arbeta med banker eller likvärdiga kreditinstitut med en rating motsvarande minst A från såväl Moody's som Standard & Poors. Enligt finanspolicyn skall fördelningen av lån mellan olika kreditinstitut vara sådan att det åtminstone finns två till tre huvudsakliga kreditgivare, vars andel av den totala lånestocken ej bör överstiga 30 procent vardera per år. Vid årsskiftet fanns fem huvudsakliga kreditgivare, ingen av dessa översteg 30 procent av den totala lånestocken. Beträffande Wihlborgs kundfordringar genomförs sedvanliga kreditprövningar innan en ny hyresgäst accepteras och vid behov kompletteras hyresavtalet med borgen, hyresdeposition eller bankgaranti. Fordringar äldre än 30 dagar skrivs av 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 en valuta-termin i danska kronor i syfte att minska återstående valuta-exponering i de utländska nettotillgångarna. Valutaterminen förfaller den 12 december 2011 då 250 miljoner danska kronor skall levereras samtidigt som 313 miljoner svenska kronor erhålls.

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 - Segmentsredovisning

Koncernens verksamhet är koncentrerad till kommersiella fastigheter i Öresundsregionen. I den interna rapportering till koncernledningen följs verksamheten upp per marknadsområde som utgör koncernens enda uppdelning i segment. Marknadsområdena är Malmö, Helsingborg och Övriga Öresund. Övriga Öresund omfattar främst Köpenhamn och Lund.

Redovisning av segment										
Marknadsområden Poster fördelade per segment	Malmö		Helsingborg		Övriga Öresund		Ofördelat		Totalt	
	2010	2009	2010	2009	2010	2009	2010	2009	2010	2009
Hysesintäkter	701	648	417	388	176	200	-	-	1 294	1 236
Fastighetskostnader	-195	-184	-127	-115	-51	-49	-	-	-373	-348
Driftsöverskott	506	464	290	273	125	151	0	0	921	888
Värdeförändring fastigheter	450	87	158	-121	-57	50	-	-	551	16
Segmentsresultat	956	551	448	152	68	201	0	0	1 472	904
POSTER EJ FÖRDELADE PER SEGMENT										
Central administration	-	-	-	-	-	-	-33	-32	-33	-32
Räntenetto m m	-	-	-	-	-	-	-284	-315	-284	-315
Värdeförändring derivat	-	-	-	-	-	-	52	66	52	66
Skatt på årets resultat	-	-	-	-	-	-	-285	-136	-285	-136
Nettoresultat	956	551	448	152	68	201	-550	-417	922	487
FASTIGHETSVÄRDEN OCH INVESTERINGAR PER SEGMENT										
Fastigheter	9 221	8 127	4 696	3 786	2 761	2 505	-	-	16 678	14 418
Årets fastighetsförvärv	163	390	636	-	480	-	-	-	1 279	390
Övriga investeringar i fastigheter	667	556	125	169	61	38	-	-	853	763

Hyresintäkter och fastighetsvärde per land

	Hyresintäkter		Fastighetsvärde	
	2010	2009	2010	2009
Danmark	70	84	1 144	1 332
Sverige	1 224	1 152	15 534	13 086
	1 294	1 236	16 678	14 418

Not 4 - Hyresintäkter

	Koncernen	
	2010	2009
Hyresintäkter, brutto	1 427	1 360
Kostnad outhyrt	-133	-124
	1 294	1 236

I hyresintäkterna ingår förutom kallhyra, vidaredebiterade tillägg för bland annat uppvärmning, elektricitet, VA och fastighetsskatt, samt avdrag för lämnade hyresrabatter. Av hyresintäkterna är 9 Mkr (9) omsättningsbaserade. Hyror och hyresrabatter som endast debiteras under viss del av ett kontrakt löptid har periodiserats linjärt över respektive kontrakt hela löptid.

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

	Koncernen	
	2010	2009
Inom ett år	1 302	1 158
Mellan 1 och 5 år	2 823	2 712
Senare än 5 år	1 165	1 194
	5 290	5 064

Av ovan redovisade framtida icke uppsägningsbara hyresbetalningar avser 137 Mkr (942) hyreskontrakt vilka tecknats före årets utgång men med inflyttning vid ett senare tillfälle nästföljande år. På sid 59–60 finns ytterligare information om hyror och hyreskontrakt.

Not 5 - Fastighetskostnader

	Koncernen	
	2010	2009
Värme, elektricitet och VA	132	119
Driftskostnader	74	71
Reparation och underhåll	50	50
Fastighets beskattning	62	54
Tomträttsavgäld	4	3
Fastighetsadministration	51	51
	373	348

Not 6 - Avskrivningar

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

Inventarier	Koncernen	
	2010	2009
Fastighetsförvaltningen	–	1
Central administration och marknadsföring	1	1
	1	2

Not 7 - Anställda, personalkostnader och ledande befattningshavares ersättningar

Medelantalet anställda	varav		varav	
	2010	män	2009	män
Moderbolaget, Sverige	63	42	60	41
Dotterföretag, Sverige	18	12	17	12
Dotterföretag, Danmark	5	4	6	5
Koncernen totalt	86	58	83	58

Könsfördelning styrelse och ledande befattningshavare	Styrelse		Ledande befattningshavare	
	2010	2009	2010	2009
Män	5	5	4	3
Kvinnor	3	3	1	2
Totalt	8	8	5	5

Löner, arvoden och förmåner	Koncernen		Moderbolag	
	2010	2009	2010	2009
Styrelseordförande	0,2	0,2	0,2	0,2
Övriga styrelseledamöter, exkl VD	0,7	0,7	0,7	0,7
Verkställande direktör				
Grundlön	3,0	2,4	3,0	2,4
Rörlig ersättning	–	–	–	–
Förmåner	0,1	0,1	0,1	0,1
Övriga ledande befattningshavare				
Grundlön	4,1	3,1	4,1	3,1
Rörlig ersättning	–	–	–	–
Förmåner	0,2	0,2	0,2	0,2
Övriga anställda	34,1	32,9	23,9	22,4
Summa	42,4	39,6	32,2	29,1
Avtalsenliga pensionkostnader				
Verkställande direktör	1,0	0,9	1,0	0,9
Övriga ledande befattningshavare	1,3	0,8	1,3	0,8
Övriga anställda	6,6	5,3	5,6	4,5
Summa	8,9	7,0	7,9	6,2
Lagstadgade sociala kostnader inkl. löneskatt				
Styrelsens ordförande	0,1	0,1	0,1	0,1
Övriga styrelseledamöter (exkl VD)	0,2	0,2	0,2	0,2
Övriga ledande befattningshavare	1,7	1,2	1,7	1,2
Övriga anställda	10,4	10,1	8,2	7,8
Summa	12,4	11,6	10,2	9,3
Totalt	63,7	58,2	50,3	44,6

Ersättning till ledande befattningshavare

Principer

Till styrelsens ordförande och ledamöter utgår arvode enligt årsstämans beslut. Styrelsens ordförande har erhållit 220 tkr (220) och övriga ledamöter, förutom verkställande direktören, 120 tkr (120) vardera. Ersättning till verkställande direktören och andra ledande befattningshavare utgörs av grundlön, övriga förmåner och pension. Med andra ledande befattningshavare avses koncernledningen. Förutom VD har ekonomi-, fastighets-, informationschef samt affärsutvecklare utgjort koncernledningen under 2010. Under 2009 ingick VD-assistent istället för affärsutvecklare i koncernledningen. 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.

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 18 månader. Avgångsvederlaget avräknas mot andra inkomster. Vid uppsägning från ledande befattningshavares sida utgår inget avgångsvederlag.

Beredningsunderlag

Ersättningar till verkställande direktören för verksamhetsåret 2010 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 utgå till ett prisbaselopp 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 skall placera sina tillgångar i aktier i Wihlborgs Fastigheter AB. Utbetalning till de anställda sker i enlighet med fastställda stadgar i stiftelsen. I personalkostnader för 2010 ingår avsättning till vinstandelsstiftelsen med 3 148 tkr (3 053).

Sjukfrånvaro i koncernen %

	2010	2009
Total sjukfrånvaro i % av total ordinarie arbetstid	2,47	2,82
Varav andel långtidssjukfrånvaro (sammanhängande frånvaro 60 dagar eller mer)	59,16	61,31
Sjukfrånvaro, kvinnor	0,83	1,17
Sjukfrånvaro, män	3,31	3,55
Sjukfrånvaro, personal <30 år	1,67	1,74
Sjukfrånvaro, personal 30–49 år	2,89	2,17
Sjukfrånvaro, personal >49 år	2,19	3,51

Not 8 - Central administration och marknadsföring

Avser kostnader för koncernledning och koncerngemensamma funktioner för finans, personal, redovisning, IT och investorsrelations m m samt andra kostnader för att vara ett publikt börsnoterat bolag. Fastighetsrelaterad administration ingår ej utan redovisas bland fastighetskostnaderna.

Not 9 - Arvode och kostnads ersättning till revisorerna, tkr

	Koncernen		Moderbolaget	
	2010	2009	2010	2009
Deloitte AB				
Revisionsuppdrag	1 850	1 820	1 850	1 820
Annan revisionsverksamhet	250	280	250	280
Skatterådgivning	235	741	235	741
Andra uppdrag	–	–	–	–
Aaen & Co. statsautoriserade revisorer A/S				
Revisionsuppdrag	58	60	–	–
Annan revisionsverksamhet	–	–	–	–
Skatterådgivning	109	170	–	–
Andra uppdrag	38	43	–	–

Not 10 – Värdeförändring förvaltningsfastigheter

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

	Koncernen	
	2010	2009
Värdeförändring sålda fastigheter	79	54
Värdeförändring fastighetsbestånd 31 dec	472	-38
	551	16

Realiserad värdeförändring dvs skillnad mellan å ena sidan sålda fastigheters försäljningspris och å andra sidan totalt investerat kapital i dessa fastigheter uppgår till 116 Mkr (61). 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 2010-12-31 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.

På sid 74–75 finns en redogörelse över värderingsmetoder, värderingsunderlag, marknadsparametrar m m som använts vid värderingen av fastighetsbeståndet.

Not 11 – 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 redovisas under rubriken "Säkring valutarisk i utlandsverksamheten" i övrigt totalresultat. Principerna för värdering av derivat framgår av not 2.

Not 12 – Skatt på årets resultat

	Koncernen		Moderbolaget	
	2010	2009	2010	2009
Aktuell skatt på årets resultat	-4	-7	-	-
Justering aktuell skatt tidigare år	-	-1	-	-1
Summa aktuell skatt	-4	-8	0	-1
Uppskjuten skatt	-281	-128	-7	10
Summa skatt	-285	-136	-7	9
Nominell skatt på resultat före skatt	-317	-163	-102	-37
Skatteeffekter justeringsposter				
– Utdelning från koncernbolag	-	-	64	51
– Nedskrivning andelar i koncernbolag	-	-	-3	-41
– Skattefri vinst försäljning koncernföretag	31	26	37	38
– Andra skattefria intäkter	24	2	-	-
– Resultatandelar joint ventures	-7	-	-	-
– Övriga justeringsposter	-16	-	-3	-1
Summa skatt exkl. aktuell skatt tidigare år	-285	-135	-7	10
Justering aktuell skatt tidigare år	-	-1	-	-1
	-285	-136	-7	9

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

Moderbolaget hade föregående år en skattekostnad på 24 Mkr, hänförlig till koncernbidrag, som bokats direkt mot eget kapital.

Under 2010 finns ingen motsvarande kostnad då inga koncernbidrag erhållits eller lämnats.

Den nominella skattesatsen är 26,3 procent (26,3) i Sverige och 25 procent (25) i Danmark.

Koncernen redovisar en aktuell skatt på årets resultat uppgående till 4 Mkr. 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	2010	2009
Resultat före skatt	1 207	623
Värdeförändringar	-603	-82
Skattemässiga avskrivningar fastigheter	-419	-329
Direktavdrag hyresgäst Anpassningar och komponentbyten m m	-194	-154
Skattefri försäljning fastigheter via bolag	-44	-45
Andra skattefria intäkter	-91	-7
Ökning/minskning underskottsavdrag	100	-17
Skattepliktigt resultat valutaterminer	30	12
Övrigt	29	26
Skattepliktigt resultat	15	27
Aktuell skatt på årets resultat	-4	-7

Not 13 - 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.

2010	Ingående Balans	Årets förändring omräkningsreserv	Överfört till årets resultat	Utgående Balans
Omräkning netto-investeringar i utländska verksamheter	68	-45	-18	5
Säkring av valutarisk i utlandsverksamheten	-6	44	15	53
Skatt hänförligt till säkring av valutarisk i utlandsverksamheten	-2	-9	-3	-14
	60	-10	-6	44

2009	Ingående Balans	Årets förändring omräkningsreserv	Överfört till årets resultat	Utgående Balans
Omräkning netto-investeringar i utländska verksamheter	95	-27	-	68
Säkring av valutarisk i utlandsverksamheten	-29	23	-	-6
Skatt hänförligt till säkring av valutarisk i utlandsverksamheten	3	-5	-	-2
	69	-9	0	60

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 olika motposter i form av lån i utländsk valuta. Nedan framgår hur valutakursförändringar påverkat dessa poster.

	2010	2009
Terminsaffärer valuta	33	14
Lån i utländsk valuta för finansiering utlandsverksamheten	3	2
Svenska koncernbolags skulder i utländsk valuta till utländska koncernbolag	8	7
	44	23

Not 14 - 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 balansräkningen 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.

Av fastigheternas redovisade värden beräknas 63 Mkr (55) avse aktiverade lånekostnader. Vid beräkning av lånekostnad att aktivera har en räntesats motsvarande den genomsnittliga räntan på låneportföljen använts. Per 2010-12-31 uppgick räntesatsen till 3,56 procent (3,01).

Fastighetsbeståndets skattemässiga restvärde uppgick vid årets slut till 9 115 Mkr (8 476).

	2010	2009
Taxeringsvärde svenska fastigheter	6 736	6 058
Redovisat värde svenska fastigheter	15 534	13 086

Malmöbryggan Fastighetsekonomi AB och Savills Sweden AB har per 2010-12-31 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 Ytterligare information kring värderingarna av fastighetsinnehavet finns på sid 74–75.

Årets förändring av redovisat värde

	Koncernen	
	2010	2009
Redovisat värde årets ingång	14 418	13 620
Fastighetsförvärv	1 279	390
Investeringar	853	763
Avyttrade fastigheter	-256	-287
Värdeförändring	551	16
Valutaomräkningar	-167	-84
Redovisat värde	16 678	14 418

Sammanfattning

Värdetidpunkt	2010-12-31
Verkligt värde	16 678 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 5,25 % och 10 %
Kalkylränta	Mellan 6,1 % och 10,5 %
Långsiktig vakansgrad	Normalt mellan 3 % och 10 %.
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 under kalkylperioden.

Not 15 - Inventarier

	Koncernen		Moderbolaget	
	2010	2009	2010	2009
Ingående anskaffningsvärde	38	38	7	7
Investeringar	-	-	-	-
Försäljningar och utrangeringar	-	-	-	-
Utgående anskaffningsvärden	38	38	7	7
Ingående avskrivningar	-32	-30	-4	-3
Försäljningar och utrangeringar	-	-	-	-
Årets avskrivning	-1	-2	-1	-1
Utgående avskrivningar	-33	-32	-5	-4
Redovisat värde	5	6	2	3

Not 16 - Andelar i joint ventures

	Koncernen		Moderbolaget	
	2010	2009	2010	2009
Redovisat värde vid årets ingång	136	66	57	52
Årets förvärv och emissioner	6	69	-	5
Resultatandel	-3	1	-2	-
Uppskjuten skatt	-7	-	-	-
Redovisat värde vid årets utgång	132	136	55	57

Namn/Org nr	Säte	Kapitalandel i %	Redovisat värde
Moderbolaget			
Dockan Exploatering AB 556594-2645	Malmö	33,3	48
Eksploria Edutainment AB 556797-4232	Malmö	25,0	0
Fastighets AB ML4 556786-2155	Malmö	50,0	0
Hälsostaden Ängelholm Holding AB 556790-5723	Ängelholm	33,3	5
Medeon AB 556564-5198	Malmö	40,0	2
Dotterbolagen			
Ideon Center AB 556239-0384	Lund	50,0	0
Nyckel 0328 SE 517100-0069	Stockholm	30,0	77

Joint Venture bolagens verksamhet:

- Dockan Exploatering AB bedriver exploateringsverksamhet inom Dockanområdet i Malmö. Bolaget förser delägarna med byggbar mark.
- Eksploria Edutainment AB utvecklar och projekterar en upplevelseanläggning i södra Malmö med inriktning på spännande, interaktiva och lärande upplevelser.
- Fastighets AB ML4 skall utveckla, uppföra, äga och förvalta forskningsanläggningen MAX IV i Lund.
- Hälsostaden Ängelholm Holding AB skall verka för att utveckla sjukhusområdet i Ängelholm till en Hälsostad med stort utbud av sjukhusjänster och hälsofrämjande verksamheter.
- Medeon AB marknadsför Medeon Science Park, en forskningspark i Malmö med inriktning på life science (läkemedel, medicinteknik, bioteknik och hälsovård).
- Ideon Center AB är ett service- och marknadsföringsbolag med uppgift att utveckla forskarbyn Ideon (Ideon Science Park) i Lund.
- Nyckel 0328 SE skall bedriva finansieringsverksamhet genom upptagande av lån på kapitalmarknaden och utlåningsverksamhet genom utgivande av kontantlån. Under år 2010 har finansmarknaden förbättrats betydligt och bolaget har intensifierat arbetet med upplåningsverksamheten. Beslut har fattats om att uppta ett så kallat MTN-lån på obligationsmarknaden. Villkoren är under utarbetande.

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

	2010	2009
Intäkter	40	23
Kostnader	-41	-22
Resultat	-1	1
Justering koncernvärden	-9	-
Resultat	-10	1
–varav redovisat som resultatandel	-3	1
–varav redovisat som uppskjuten skatt	-7	-
Tillgångar	218	190
Skulder	-158	-135
Nettotillgångar/nettoskulder	60	55
Förvärvade övervärden	72	81
Redovisat värde	132	136

Not 17 – Fordringar hos joint ventures

	Koncernen		Moderbolaget	
	2010	2009	2010	2009
Förfallotidpunkt mellan 1–5 år från balansdagen	10	-	10	-
Förfallotidpunkt senare än 5 år från balansdagen	-	-	-	-
Redovisat värde	10	0	10	0

Not 18 – Andra långfristiga fordringar

	Koncernen		Moderbolaget	
	2010	2009	2010	2009
Förfallotidpunkt mellan 1–5 år från balansdagen	8	12	-	-
Förfallotidpunkt senare än 5 år från balansdagen	5	1	2	-
Redovisat värde	13	13	2	0

Av fordringarna ovan avser 4 Mkr (4) räntebärande fordringar.

Not 19 – Kundfordringar

	Koncernen	
	2010	2009
Åldersfördelning – förfallna kundfordringar		
Kundfordringar som är varken förfallna eller nedskrivna	11	10
Kundfordringar som är förfallna		
1–30 dagar	6	5
31–60 dagar	1	7
61–90 dagar	3	1
>90 dagar	14	11
Varav reserverat (exklusive moms)	-11	-12
Summa	24	22

Totalt uppgick årets kostnad för konstaterade och befarade kundförluster till till 5 (6).

Not 20 – Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2010	2009	2010	2009
Hysesintäkter	5	2	–	–
Anteciperade utdelningar	–	–	197	132
Ränteintäkter	3	2	3	2
Övrigt	11	6	4	2
Summa	19	10	204	136

Not 21 – Likvida medel

Likvida medel utgörs av kassa och bank. Outnyttjade checkräkningskrediter, som ej ingår i likvida medel ovan uppgår till 75 Mkr (77), varav i moderbolaget 75 Mkr(75).

Not 22 – Eget kapital

Antal registrerade aktier vid årets ingång och utgång	38 428 364
Antal utestående aktier vid årets ingång	37 464 014
Under året avyttrade egna aktier	964 350
Antal utestående aktier vid årets utgång	38 428 364

Alla aktier har lika rösträtt, en röst per aktie. Kvotvärde per aktie, 5 kr (5). Under året har aktieägarna erhållit utdelning per aktie med 6,75 kr (6,50) eller totalt 259 Mkr (235).

Efter balansdagen har styrelsen föreslagit följande utdelning:

Per aktie	7,00 kr
Totalt	269 Mkr

Utdelningen blir föremål för fastställelse på årstämman den 28 april 2011.

Den föreslagna utdelningen anknyter till utdelningspolicyen och är baserad på:

- 50 % av förvaltningsresultatet belastat med 26,3 % skatt.
- 50 % av realiserat resultat fastighetsförsäljningar, dvs försäljningspris minskat med totalt investerat kapital, belastat med 26,3 % skatt.

I syfte att styra och förvalta företagens kapital har ett antal finansiella mål ställts upp som skall ge Wihlborgs en

kapitalstruktur som ger aktieägarna den bästa avkastningen med beaktande av risk:

	Mål 2010	Utfall 2010	Genomsnitt 2005–2010
Räntabilitet på eget kapital skall överstiga den riskfria ränta med minst fyra procentenheter,%	>8,9	19,0	17,1
Soliditet,%	25–35	30,5	31,6
Räntetäckningsgrad, ggr	>2,0	3,1	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 2010. På sidan 13 finns ytterligare information om koncernens finansiella mål, utdelningspolicy m m samt definitioner till dessa.

Not 23 – Uppskjuten skatteskuld

Koncernen	2010	2009
Uppskjuten skatt har beräknats på:		
–Underskottsavdrag	-145	-119
–Skillnad redovisat och skattemässigt värde avseende fastigheter	1 491	1 207
–Skillnad redovisat och skattemässigt värde avseende derivat	-20	-34
–Obeskattade reserver	10	10
	1 336	1 064

De underskottsavdrag som har beaktats vid beräkning av uppskjuten skatt uppgår till 554 Mkr (454). Av dessa är 317 Mkr (322) spärrade till år 2012. Underskottsavdragen inkluderar underskott i det danska bolaget med 13 Mkr (10).

Not 24 – Andra avsättningar

	Koncernen		Moderbolaget	
	2010	2009	2010	2009
Stämpelskatt, fastighetsförvärv	36	29	–	–
Pensioner	2	–	2	–
Redovisat värde	38	29	2	0

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

Not 25 - Skulder till kreditinstitut

	Koncernen		Moderbolaget	
	2010	2009	2010	2009
Förfallotidpunkt upp till 1 år från balansdagen	2 035	635	2 000	635
Förfallotidpunkt mellan 1 och 5 år från balansdagen	7 060	7 317	6 814	6 829
Förfallotidpunkt senare än 5 år från balansdagen	842	892	-	-
	9 937	8 844	8 814	7 464

I belopp ovan ingår utnyttjad del av checkräkningskredit med 18 Mkr (19) för koncernen och för moderbolaget med 0 Mkr (0). Beviljad kreditlimit för checkräkningskredit uppgår för koncernen till 93 Mkr (96) och för moderbolaget till 75 Mkr (75). Av belopp med förfallotidpunkt inom ett år har 1 800 Mkr förlängts med tre år efter rapportperiodens slut.

I balansräkningen har kortfristig del av skulder till kreditinstitut enligt ovanstående tabell minskats med outnyttjade långfristiga kreditlöften. Långfristig del av skulder till kreditinstitut har ökats på motsvarande sätt.

Not 26 - Derivatinstrument

	Koncernen		Moderbolaget	
	2010	2009	2010	2009
Fördelning undervärde över tiden				
Mindre än 1 år från balansdagen	38	94	38	94
Mellan 1 och 5 år från balansdagen	38	37	38	37
Senare än 5 år från balansdagen	-	-	-	-
	76	131	76	131

Undervärde redovisas då effekterna av derivaten, utifrån rådande marknadsförutsättningar, innebär framtida nettoutbetalningar. Undervärde motsvarande nettoutbetalningar under 2011 redovisas som kortfristiga skulder medan övriga redovisas som långfristiga skulder. I båda fallen har diskontering skett av betalningsflödena.

Derivatinstrument värderas löpande till verkligt värde. Värdeförändringen på räntederivat redovisas i resultaträkningen på separat rad benämnd "Värdeförändring derivat". Värdeförändringen på valutaderivat redovisas i resultatredovisningen som övrigt totalresultat på raden "Säkring valutarisk i utlandsverksamheten" och i balansräkningen i eget kapital på raden "Reserver".

Årets värdeförändringar räntederivat uppgår till 52 Mkr (66) som samtliga är realiserade och för valutaderivat till 33 Mkr (14) varav 30 Mkr (12) realiserats under året.

I not 2 - Finansiella instrument och finansiell riskhantering lämnas mer detaljerad information om Wihlborgs derivatinstrument och vilka risker de avser att minimera.

Not 27 - Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2010	2009	2010	2009
Förskottsbetalda hyror	142	150	-	-
Upplupna räntekostnader	57	50	53	49
Tillkommande kostnader				
sålda fastigheter	42	42	-	-
Övrigt	68	55	13	12
	309	297	66	61

Not 28 - Ställda säkerheter och eventalförpliktelser/ansvarsförbindelser

	Koncernen		Moderbolaget	
	2010	2009	2010	2009
Ställda säkerheter				
Fastighetsinteckningar	10 829	9 318	-	-
Reverser	-	-	9 277	7 590
	10 829	9 318	9 277	7 590

Eventalförpliktelser/ansvarsförbindelser

Borgensåtagande för dotterbolag	-	-	909	300
Övriga ansvarsförbindelser	10	20	10	20
	10	20	919	320
Summa	10 839	9 338	10 196	7 910

Not 29 - Förvärv av andelar i koncernföretag

Värdet av förvärvade tillgångar och skulder, i förvärvade koncernföretag, var enligt upprättade förvärvsanalyser följande:

	2010	2009
Fastigheter	980	230
Långfristiga fordringar koncernföretag	-	-
Kortfristiga fordringar	6	1
Kassa och bank	8	-
Långfristiga skulder koncernföretag	-585	-74
Kortfristiga skulder	-26	-1
Köpeskilling	383	156
Tillkommer övertag säljarens fordran	585	74
Utbetalad köpeskilling	968	230
Avgår likvida medel i de förvärvade bolagen	-8	-
Påverkan på koncernens likvida medel	960	230

Not 30 - Försäljning av andelar i koncernföretag

Värdet av avyttrade tillgångar och skulder, i avyttrade koncernföretag, var enligt upprättade analyser följande:

	2010	2009
Fastigheter	239	285
Långfristiga skulder koncernföretag	-	2
Andra långfristiga skulder	-74	-115
Kortfristiga skulder	-2	-2
Köpeskilling	163	170
Tillkommer övertag säljarens fordran	74	113
Påverkan på koncernens likvida medel	237	283

Not 31 - Nettoomsättning och Rörelsekostnader

Nettoomsättningen avser moderbolagets vidaredebitering av kostnader på andra koncernbolag av främst fastighetsadministration, fastighetskötsel, regional administration samt andel av central administration.

Rörelsekostnader	2010	2009
Personalkostnader	54	47
Administrationskostnader	46	43
Avskrivning inventarier	1	1
	101	91

Not 32 - Resultat från andelar i koncernföretag

	Moderbolaget	
	2010	2009
Utdelning på andelar	242	195
Resultat försäljning andelar	142	145
Nedskrivning andelar	-11	-158
	373	182

Not 33 - Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar

	Moderbolaget	
	2010	2009
Ränteintäkter, koncernbolag	270	201
Förlust/ Nedskrivning andra långfristiga värdepappersinnehav	-8	-5
	262	196

Not 34 - Räntekostnader och liknande resultatposter

	Moderbolaget	
	2010	2009
Räntekostnader, koncernbolag	66	48
Räntekostnader, övriga	244	261
	310	309

Not 35 - Andelar i koncernföretag

Moderbolaget	2010	2009
Ingående anskaffningsvärde	4 662	4 203
Förvärv	383	276
Lämnade aktieägartillskott	61	259
Försäljning	-12	-76
Utgående anskaffningsvärde	5 094	4 662
Ingående nedskrivningar	-1 229	-1 127
Försäljning	-	55
Årets nedskrivningar och reverseringar	-11	-157
Utgående nedskrivningar	-1 240	-1 229
Redovisat värde	3 854	3 433

Dotterbolag Namn/Org nr	Säte	Kapital- andel i %	Redovisat värde
Bastionen Syd AB 556072-2042	Malmö	100	115
Berga V5, AB 556742-9443	Malmö	100	1
Bruksgatans Fastighets AB 556401-0675	Malmö	100	19
Exab Utvecklings AB 556353-2828	Malmö	100	0
Fastighets AB Altimeter 556786-2213	Malmö	100	0
Fastighets AB Bergakniven 556742-7454	Malmö	100	11
Fastighets AB Flygvärdinnan 5 556708-8512	Malmö	100	10
Fastighets AB Fortet 556090-5621	Malmö	100	137
Fastighets AB Hundstjärnan 556824-7679	Malmö	100	0
Fastighets AB Kastrullen 556754-8812	Malmö	100	0
Fastighets AB Kranen 3 556776-3585	Malmö	100	156
Fastighets AB Kulhammaren 556835-5910	Malmö	100	0
Fastighets AB Kvävet 556222-8071	Malmö	100	2

Dotterbolag Namn/Org nr	Säte	Kapital- andel i %	Redovisat värde	Dotterbolag Namn/Org nr	Säte	Kapital- andel i %	Redovisat värde
Fastighets AB Oxigenium 556754-8820	Malmö	100	1	Wihlborgs Bytarebacken AB 556822-0171	Malmö	100	267
Fastighets AB Plinius 556033-6538	Malmö	100	23	Wihlborgs Cinder AB 556518-5732	Malmö	100	6
Fastighets AB Stillman 556082-1752	Malmö	100	39	Wihlborgs Erik Menved 37 AB 556704-3699	Malmö	100	156
Fastighets AB Treno 556835-5928	Malmö	100	0	Wihlborgs Fastigheter i Hbg AB 556101-6295	Malmö	100	424
Fastighets AB Yxstenen 556691-4437	Malmö	100	7	Wihlborgs Fastigheter i NVS AB 556271-3924	Malmö	100	3
Förvaltnings AB Haspen 556466-2533	Malmö	100	17	Wihlborgs Fisken 18 AB 556675-2357	Malmö	100	0
Hilab Fastigheter AB 556112-0345	Malmö	100	10	Wihlborgs Flintan 3 AB 556675-2647	Malmö	100	0
Hundlokan 10 i Malmö AB 556730-4489	Malmö	100	23	Wihlborgs Flounderone AB 556727-7909	Malmö	100	20
Ideon AB 556239-8718	Lund	100	200	Wihlborgs Gallerian AB 556704-3632	Malmö	100	163
Kalinehuset AB 556129-5824	Malmö	100	152	Wihlborgs Gjuteriet 18 AB 556717-2282	Malmö	100	42
Kniven 2 AB 556706-9355	Malmö	100	5	Wihlborgs Gåsebäck AB 556303-1326	Malmö	100	9
Kolgafour AB 556627-7843	Malmö	100	7	Wihlborgs Gäddan 6 AB 556704-3681	Malmö	100	8
Lund Lagret 1 AB 556730-3820	Malmö	100	35	Wihlborgs Havskryssaren AB 556703-0613	Malmö	100	0
Lunds Byggmästaregille, AB 556058-9888	Malmö	100	45	Wihlborgs Holding AB 556701-2827	Malmö	100	0
M2 Fastigheter AB 556101-4332	Malmö	100	555	Wihlborgs Kilen AB 556813-3572	Malmö	100	0
Malmö Börshus AB 556115-8543	Malmö	100	40	Wihlborgs Kirseberg AB 556691-4874	Malmö	100	0
Medeon Fastigheter AB 556034-1140	Malmö	100	70	Wihlborgs Kranen 10 AB 556824-7703	Malmö	100	0
Neptuninnan AB 556743-5465	Malmö	100	56	Wihlborgs Kranen AB 556704-6387	Malmö	100	0
Ringcentralen i Helsingborg Fastighets AB 556115-9483	Malmö	100	0	Wihlborgs Kärnan Södra 9 AB 556824-7661	Malmö	100	0
Ringcentralen i Kristianstad Fastighets AB 556100-7641	Malmö	100	0	Wihlborgs Lönngatan AB 556704-3657	Malmö	100	9
Ringcentralen i Tingsryd Fastighets AB 556240-3633	Malmö	100	0	Wihlborgs Mauritzborg AB 556753-3483	Malmö	100	4
Ringcentralen i Älmhult AB 556120-9759	Malmö	100	0	Wihlborgs Motorseglaren AB 556703-0605	Malmö	100	0
Spillepengen Fastighets AB 556107-5002	Malmö	100	25	Wihlborgs Måsen 17 AB 556627-7835	Malmö	100	2
Studentkåren 6 Fastighets AB 556730-3499	Malmö	100	193	Wihlborgs N.Vallgat. 80-82 AB 556675-2613	Malmö	100	0
Utvecklings AB Kranen 556286-9999	Malmö	100	117	Wihlborgs Nils 24 AB 556704-3731	Malmö	100	0
Wihlborgs A/S 14 12 50 43	Köpenhamn	100	78	Wihlborgs Poliset AB 556703-0589	Malmö	100	10
Wihlborgs Ametisten 5 AB 556686-0457	Malmö	100	12	Wihlborgs Rikken AB 556701-5028	Malmö	100	63
Wihlborgs Boplatsgatan 5 AB 556675-2449	Malmö	100	0	Wihlborgs Ritaren 1 AB 556675-2605	Malmö	100	1
Wihlborgs Borgeby AB 556675-2639	Malmö	100	0	Wihlborgs Rosengård AB 556699-7986	Malmö	100	0
Wihlborgs Bronsdolken AB 556232-5919	Malmö	100	4	Wihlborgs Sjöstaden AB 556831-0246	Malmö	100	0

Dotterbolag Namn/Org nr	Säte	Kapital- andel i %	Redovisat värde
Wihlborgs Skrovet 3 AB 556468-5385	Malmö	100	1
Wihlborgs Skrovet 4 AB 556173-9417	Malmö	100	0
Wihlborgs Skrovet 5 AB 556237-6268	Malmö	100	0
Wihlborgs Skrovet 6 AB 556681-1898	Malmö	100	0
Wihlborgs Spanien 5 AB 556710-4574	Malmö	100	0
Wihlborgs Sparven 15 AB 556704-3624	Malmö	100	235
Wihlborgs Stortorget AB 556824-7687	Malmö	100	0
Wihlborgs Stridsyxan 4 AB 556825-9948	Malmö	100	0
Wihlborgs Sufflören 3 AB 556704-3640	Malmö	100	7
Wihlborgs Sydporten AB 556726-0202	Malmö	100	44
Wihlborgs Söderarm 11 AB 556675-2407	Malmö	100	1
Wihlborgs Tegelvägen 4 AB 556824-7653	Malmö	100	0
Wihlborgs Terminalen 1 AB 556726-1663	Malmö	100	37
Wihlborgs Tyfonen 1 AB 556692-2570	Malmö	100	0
Wihlborgs Uvenine AB 556695-2502	Malmö	100	0
Wihlborgs Vikingen 10 AB 556675-3082	Malmö	100	0
Wihlborgs Väktaren 3 AB 556743-6109	Malmö	100	134
Wihlodia AB 556301-8109	Malmö	100	38
WJ Bygg AB 556060-0529	Malmö	100	5

3 854

Totalt finns i koncernen 140 (125) bolag.

Not 36 - Uppskjuten skattefordran

	Moderbolaget 2010	2009
Uppskjuten skatt har beräknats på:		
- Underskottsavdrag	29	22
- Skillnad redovisat och skattemässigt värde avseende derivat	20	35
- Övriga temporära skillnader	1	0
	50	57

De underskottsavdrag som har beaktats vid beräkning av uppskjuten skatt uppgår till 111 Mkr (85).

Not 37 - Värdering av finansiella tillgångar och skulder till verkligt värde

Nedanstående tabeller visar koncernen och moderbolagets finansiella tillgångar och skulder värderade till verkligt värde per kategori. Beloppen överensstämmer med redovisade värden per 31 december.

Koncernen 2010

	Finansiella tillgångar/ skulder värderade till verkligt värde via resultatet. Innehas för handel.	Derivat som används i säkringsredovisning	Låne- och kundfordringar	Finansiella tillgångar som kan säljas	Övriga skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	Verkligt värde
Andra långfristiga värdepappersinnehav				0		0
Långfristiga fordringar			23			23
Derivat		9				9
Kundfordringar			24			24
Övriga fordringar			32			32
Kassa och bank			175			175
Summa	0	9	254	0		263
Räntebärande skulder					-9 937	-9 937
Derivat	-85					-85
Leverantörsskulder					-93	-93
Övriga skulder					-89	-89
Summa	-85	0	0	0	-10 119	-10 204

Koncernen 2009

Andra långfristiga värdepappersinnehav				9		9
Långfristiga fordringar			13			13
Derivat		6				6
Kundfordringar			22			22
Övriga fordringar			37			37
Kassa och bank			281			281
Summa		6	353	9		368
Räntebärande skulder					-8 844	-8 844
Derivat	-137					-137
Leverantörsskulder					-113	-113
Övriga skulder					-30	-30
Summa	-137				-8 987	-9 124

Moderbolaget 2010

	Finansiella tillgångar/skulder värderade till verkligt värde via resultatet. Innehas för handel.	Derivat som används i säkringsredovisning	Låne- och kundfordringar	Finansiella tillgångar som kan säljas	Övriga skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	Verkligt värde
Andra långfristiga värdepappersinnehav				0		0
Långfristiga fordringar			2			2
Derivat		9				9
Kundfordringar			0			0
Övriga fordringar			0			0
Kassa och bank			173			173
Summa	0	9	175	0		184

Räntebärande skulder					-10 606	-10 606
Derivat	-85					-85
Leverantörsskulder					-2	-2
Övriga skulder					-3	-3
Summa	-85	0	0	0	-10 611	-10 696

Moderbolaget 2009

Andra långfristiga värdepappersinnehav				9		9
Långfristiga fordringar			0			0
Derivat		6				6
Kundfordringar			0			0
Övriga fordringar			0			0
Kassa och bank			246			246
Summa		6	246	9		261

Räntebärande skulder					-9 074	-9 074
Derivat	-137					-137
Leverantörsskulder					-3	-3
Övriga skulder					-4	-4
Summa	-137				-9 081	-9 218

Not 38 - Närstående relationer

Peabkoncernen

Erik Paulsson har tillsammans med familj och bolag ett bestämmande inflytande i Peabkoncernen.

Joint Ventures

Koncernen och moderbolaget har närstående relation med joint venture företag, se not 16.

Dotterföretag

Moderbolaget har en närstående relation med sina dotterföretag, se not 35.

Sammanställning över närståendetransaktioner

TRANSAKTIONER MED JOINT VENTURE FÖRETAG	Koncernen	
	2010	2009
Försäljning till joint venture företag	2	2
Fakturering från joint venture företag	16	13
Räntetäkter från joint venture företag	0	0
Räntekostnader till joint venture företag	2	1
Skuld till joint venture företag per 31 december	3	0
Fordran på joint venture företag per 31 december	10	0

TRANSAKTIONER MED PEABKONCERNEN

Hysesintäkter från Peabkoncernen	9	9
Entreprenadersättning till Peabkoncernen	353	340
Fastighetsförvärv från Peabkoncernen	0	160
Skuld till Peabkoncernen per 31 december	26	37
Fordran på Peabkoncernen per 31 december	3	1

TRANSAKTIONER MED JOINT VENTURE FÖRETAG	Moderbolag	
	2010	2009
Försäljning till joint venture företag	0	1
Fakturering från joint venture företag	-	-
Räntetäkter från joint venture företag	0	-
Skuld till joint venture företag per 31 december	-	-
Fordran på joint venture företag per 31 december	10	0

TRANSAKTIONER MED DOTTERBOLAG

Försäljning till dotterbolag	80	77
Inköp från dotterbolag	3	3
Räntetäkter från dotterbolag	270	201
Utdelning från dotterbolag	242	195
Räntekostnader till dotterbolag	66	48
Skuld till dotterbolag per 31 december	1792	1610
Fordran på dotterbolag per 31 december	8 637	7 299

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

ÅRSREDOVISNINGENS UNDERTECKNANDE

Balansräkningar och resultaträkningar skall fastställas på årsstämman den 28 april 2011.

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.

Malmö den 17 mars 2011

Erik Paulsson
Ordförande

Kerstin Fredriksson
Vice ordförande

Anders Jarl
Verkställande direktör

Sara Karlsson

Helen Olausson

Per-Ingemar Persson

Tommy Qvarfort

Johan Qviberg

Vår revisionsberättelse har lämnats den 18 mars 2011
Deloitte AB

Torbjörn Svensson
Auktoriserad revisor

Revisions- berättelse till årsstämman

Wihlborgs Fastigheter AB (publ)

Organisationsnummer 556367-0230

Vi har granskat årsredovisningen, koncernredovisningen och bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning i Wihlborgs Fastigheter AB (publ) för år 2010. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår i den tryckta versionen av detta dokument på sidorna 84–114. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen samt för att internationella redovisningsstandarder IFRS sådana de antagits av EU och årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av koncernredovisningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen, koncernredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra oss om att årsredovisningen och koncernredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens och verkställande direktörens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen och verkställande direktören gjort när de upprättat årsredovisningen och koncernredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen och koncernredovisningen. Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi 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 vår revision ger oss rimlig grund för våra uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av bolagets resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med internationella redovisningsstandarder IFRS sådana de antagits av EU och årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av koncernens resultat och ställning. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker att årsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget och för koncernen, disponerar vinsten i moderbolaget enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Malmö den 18 mars 2011
Deloitte AB

Torbjörn Svensson
Auktoriserad revisor

Bolagsstyrningsrapport

Wihlborgs är ett svenskt publikt aktiebolag som är 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, noteringsavtalet med Börsen, svensk kod för bolagsstyrning, bolagsordningen och interna styrinstrument som styrelsens arbetsordning och instruktion för verkställande direktören.

Aktieägare

Wihlborgsaktien noterades på Stockholmsbörsens 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 38 428 364 aktier med ett kvotvärde om 5 kr per aktie. Varje aktie berättigar till en röst och varje röstberättigad får vid årsstämman rösta för fulla antalet av denne ägda och företrädda aktier. Samtliga aktier äger lika rätt till andel i Wihlborgs vinst.

De största ägarna i Wihlborgs är Brinova Fastigheter AB och Sten K Johnson via bolag som äger 10,1 respektive 5,2 procent av de utestående aktierna. De tio största svenska ägarna ägde vid utgången av december 2010 30,7 procent. Antalet aktieägare uppgick till 26 034 vilket är en minskning med 680 aktieägare. Andelen juridiska personer av ägandet uppgår till 78 procent och fysiska personer till 22 procent.

Andelen utländska ägare uppgick vid utgången av december till 38,1 procent vilket är en ökning med 7,0 procentenheter sedan förra årsskiftet.

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

Antalet aktieägare 2010-12 31

	2010	2009	2008	2007
	26 034	26 714	26 470	27 505

Aktieägarstruktur, 2010-12-31

	2010	2009	2008	2007
Svenska ägare, %	62	69	69	75
Utländska ägare, %	38	31	31	25

Bolagsordning

Wihlborgs bolagsordning ändrades senast vid årsstämman 2006. I bolagets verksamhet ingår att förvärva, förvalta, förädla och avyttra fastigheter i företrädesvis Öresundsregionen samt att bedriva därmed förenlig verksamhet. Styrelsen skall ha sitt säte i Malmö. Bolagsordningen framgår i sin helhet på sidan 125.

Årsstämma 2010

Wihlborgs årsstämma ägde rum den 21 april 2010. På stämman deltog ca 260 aktieägare som företrädde 28,9 procent av antalet utestående aktier. Stämmoprotokollet finns tillgängligt på Wihlborgs hemsida, www.wihlborgs.se.

Närvaro årsstämma 2007–2010

	2010	2009	2008	2007
Antal deltagare	260	250	325	300

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, Tommy Qvarfort och Johan Qviberg. Nyval skedde av Per-Ingemar Persson. Till styrelsens ordförande utsågs Erik Paulsson

Valberedningen – Beslutades att valberedningen skall bestå av företrädare för de tre största aktieägarna som önskar delta jämte representant för de mindre aktieägarna, i bolaget vid utgången av tredje kvartalet 2010. Valberedningen kan därutöver besluta att bolagets styrelseordförande skall ingå

i valberedningen. Valberedningens ordförande skall vara den ledamot som representerar den största aktieägaren om inte valberedningen enats om annat. Något arvode utgår inte till valberedningen men bolaget skall svara för skäliga kostnader för att valberedningen skall 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 2011

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 årstämмоordförande, styrelseordförande, styrelseledamöter, arvoden till styrelsen samt revisorer och deras arvode.

I enlighet med årsstämmans beslut offentliggjordes namnen på valberedningens ledamöter i oktober 2010. I valberedningen ingår Anders Silverbåge från Brinova Fastigheter AB, Karolina Qvarnström Länsförsäkringar Fondförvaltning, Sten K Johnson från Tibia Konsult AB och Krister Eurén från de mindre aktieägarna. Ledamöterna för de tre största ägarna i valberedningen representerar 19,0 procent av rösterna i Wihlborgs.

I valberedningen har Anders Silverbåge utsetts till ordförande.

Valberedningen har sammanträtt tre gånger. Som underlag för sitt arbete har valberedningen haft telefonmöten med styrelsens ordförande och VD. Dessutom har man haft kontakt med bolagets revisor. Valberedningen har informerats om bolagets strategi, riskhantering och kontrollfunktioner. Valberedningen har också tagit del av styrelsens egen utvärdering.

Inför årsstämman den 28 april 2011 föreslår valberedningen att styrelsen består av åtta ledamöter. Valberedningen föreslår vidare omval av styrelseledamöterna Kerstin Fredriksson, Anders Jarl, Sara Karlsson, Helen Olausson, Erik Paulsson, Per-Ingemar Persson, Tommy Qvarfort och Johan Qviberg. Till styrelsens ordförande föreslås Erik Paulsson. Arvodet till styrelsen föreslås utgå med totalt 940 000 kronor (940 000). Till styrelsens ordförande utgår ett arvode om 220 000 kronor (220 000) och till övriga ledamöter 120 000 kronor (120 000), förutom VD Anders Jarl.

Bolagets revisor Torbjörn Svensson kan enligt reglerna inte omväjljas. Valberedningen föreslår omval av Deloitte AB som

revisionsbyrå med nyval av Johan Rasmusson som huvudansvarig revisor intill tiden för 2012 års ordinarie årsstämma.

Valberedningen inför årsstämman 2011

Namn	Representerar	Andel av	Andel av
		Röster	Röster
		2010-09-30	2010-12-31
Anders Silverbåge	Brinova Fastigheter AB	10,1	10,1
Sten K Johnson	Tibia Konsult AB	5,2	5,2
Karolina Qvarnström	Länsförsäkringar Fondförvaltning	2,5	3,2

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 skall styrelsen bestå av minst fyra och högst åtta ledamöter. Vid årsstämman i april 2010 omvaldes Erik Paulsson till ordförande i styrelsen och i det efterföljande styrelsemötet utsågs Kerstin Fredriksson till vice ordförande. Bolagets ekonomi- och finanschef, Christer Johansson, 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 2010 har styrelsen haft åtta styrelsemöten inklusive konstituerande- och per capsulam sammanträden. Av de åtta styrelsesammanträdena har sju sammanträden varit ordinarie.

Styrelsens arbete

februari	Nr 1	Bokslutskommuniké, rapport revisorerna, finansrapport, utvärdering styrelsens arbete inför årsstämman, värderingar
april	Nr 2	Kvartalsrapport 1, projekt, förvärv och försäljning
april	Nr 3	Konstituerande sammanträde
juni	Nr 4	Projekt, förvärv och försäljning, finansrapport
augusti	Nr 5	Kvartalsrapport 2, Projekt, förvärv och försäljning, finansrapport
oktober	Nr 6	Kvartalsrapport 3, förvärv och försäljning, finansrapport, planering revisionen
december	Nr 7	Budget, strategi, marknad, finansrapport, rapport delårsrevision
december	Nr 8	Fastighetsförvärv

Styrelsen



Erik Paulsson

Styrelseordförande
Båstad, född 1942
Invald i styrelsen 2004

Övriga styrelseuppdrag
Styrelseordförande i Backahill AB,
Diös Fastigheter AB, Fabege AB och
SkiStar AB. Styrelseledamot i Brinova
Fastigheter AB och Nolato AB.

Innehav i Wihlborgs
33 784 aktier med familj och bolag.
Dessutom tillkommer ett aktieinnehav
via Brinova Fastigheter AB.



Helen Olausson

Styrelseledamot
Stockholm, född 1968
Invald i styrelsen 2007

Huvudsaklig sysselsättning
Mittkapital i Jämtland & Västernorrland AB

Övriga styrelseuppdrag
Styrelseordförande AB Jämtsol.
Styrelseledamot i Lantmäteriet, Incloud AB,
Skärvångens Bymejeri AB, Skärvångens Slakt
& Chark AB, Trångsvikens Chark AB
och Trångsviksbolaget AB.

Innehav i Wihlborgs
-



Kerstin Fredriksson

Vice styrelseordförande
Trelleborg, född 1942
Invald i styrelsen 2004

Övriga styrelseuppdrag
Ledamot i kommunstyrelsen,
kommunfullmäktige och tekniska
nämnden i Trelleborg.
Styrelseledamot i Kommunförbundet
Skåne, Skånet AB och Trelleborgs
kommuns Utvecklings AB.

Innehav i Wihlborgs
200 aktier



Per-Ingemar Persson

Styrelseledamot
Lund, född 1956
Invald i styrelsen 2010

Huvudsaklig sysselsättning
Koncerndirektör i Veidekke ASA

Övriga styrelseuppdrag
Styrelseledamot i Sveriges
Byggindustrier.

Innehav i Wihlborgs:
1 000 aktier i privat kapitalförsäkring.



Anders Jarl

Styrelseledamot
Malmö, född 1956
Invald i styrelsen 2004

Huvudsaklig sysselsättning
Verkställande direktör i Wihlborgs

Innehav i Wihlborgs
153 702 aktier i privat kapitalförsäkring,
13 636 aktier via bolag.



Tommy Qvarfort

Styrelseledamot
Malmö, född 1944
Invald i styrelsen 2006

Huvudsaklig sysselsättning
VD Eremas Holding AB

Övriga styrelseuppdrag
Styrelseordförande i Abitare
Fastighetsutveckling AB och ApQ EL AB

Innehav i Wihlborgs
50 000 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
10 000 aktier



Johan Qviberg

Styrelseledamot
Stockholm, född 1981
Invald i styrelsen 2004

Huvudsaklig sysselsättning
Egen företagare

Övriga styrelseuppdrag
Styrelseordförande i Coachbet
Sweden AB.
Styrelse ledamot i Tjänstebolaget
Sverige AB.

Innehav i Wihlborgs
300 000 aktier

Styrelsens ledamöter, oberoende, antal sammanträden och närvaro

	Ober av Företaget	Ober av större ägare	Antal s-möten/ deltagande
Erik Paulsson, ordf	nej	nej	8 av 8
Kerstin Fredriksson, vice ordf	ja	ja	8 av 8
Per-Ingemar Persson	ja	ja	5 av 8 (inv april)
Anders Jarl	nej	ja	8 av 8
Sara Karlsson	ja	ja	7 av 8
Helen Olausson	ja	ja	8 av 8
Tommy Qvarfort	ja	ja	8 av 8
Johan Qviberg	ja	ja	8 av 8
Arne Bernroth	ja	ja	2 av 8 (avgått april)

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 varje månad och lämnar förslag och rapporter till styrelsen fortlöpande. Ränterådet består av Sara Karlsson, Per-Ingemar Persson och Tommy Qvarfort samt Anders Jarl och ekonomi/finanschefen. Rådet saknar beslutanderätt i finansfrågor.

Arbetsordning och instruktioner

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

Styrelsen skall vidare fortlöpande utvärdera Wihlborgs handlägningsrutiner, riktlinjer för förvaltning och placering av bolagets medel. Styrelsen skall fastställa mål, väsentliga policier och strategiska planer för Wihlborgs samt fortlöpande övervaka såväl efterlevnaden av dessa som att de, efter rapport från verkställande direktören, blir föremål för uppdatering och översyn. Totalt skall sex ordinarie styrelsemöten hållas per kalenderår, utöver det konstituerande mötet. Sammanträdena behandlar bland annat ekonomiska rapporter, finansrapporter, försäljningar och investeringar, aktuella marknadsfrågor samt personalfrågor. Extra möten kan hållas för överläggning och beslut i ärenden som inte kan hänskjutas till ordinarie styrelsemöten.

Enligt arbetsordningen åligger det styrelsens ordförande att genom kontakter med verkställande direktören följa Wihlborgs utveckling och se till att styrelseledamöterna genom verk-

ställande direktörens försorg får den information som behövs. Styrelsens ordförande skall även samråda med verkställande direktören i strategiska frågor samt tillse att handläggning av ärenden inte sker i strid med bestämmelserna i aktiebolagslagen, bolagsordningen eller koden för bolagsstyrning.

Koncernledningen

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

Principer för anställningsvillkor för VD och koncernledning

Enligt koden för bolagsstyrning skall styrelsen på årsstämman presentera förslag till principer för ersättning och andra anställningsvillkor för koncernledningen. Styrelsen i Wihlborgs föreslår att ersättningar och andra anställningsvillkor skall vara marknadsmässiga och konkurrenskraftiga. Ersättningen utgår med en fast ersättning för samtliga i koncernledningen. Eventuell ersättning utöver den fasta lönen skall vara maximerad och relaterad till den fasta lönen och skall utges i kontanter. I förekommande fall skall ersättning utöver den fasta lönen vara baserad på utfall i förhållande till uppsatta mål och sammanfalla med aktieägarnas intresse. Villkoren för övriga förmåner skall 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 bolagsledningen. Kostnaden för verkställande direktörens pension utgår med en premie om 35 procent av den pensionsgrundande lönen per år under anställningstiden. För övriga i bolagsledningen gäller ITP-planen eller motsvarande. Uppsägningslön och avgångsvederlag skall inte överstiga 24 månadslöner. Avgångsvederlaget skall avräknas mot andra inkomster.

Hela styrelsen förutom verkställande direktören beslutar om principerna för ersättning och anställningsvillkor för bolagsledningen och verkställande direktörens ersättning och anställningsvillkor. Principerna för anställningsvillkoren är oförändrade mot tidigare.

Koncernledning



Anders Jarl

Verkställande direktör
Malmö, född 1956
Anställd i Wihlborgs sedan 2001

Innehav i Wihlborgs
153 702 aktier i privat kapitalförsäkring,
13 636 aktier via bolag.



Thomas Bråhagen

Fastighetschef
Malmö, född 1955
Anställd i Wihlborgs sedan 1990

Innehav i Wihlborgs
7 618 aktier i eget innehav
och via bolag.



Mårten Edstrand

Affärsutveckling
Falsterbo, född 1966
Anställd i Wihlborgs sedan 2009

Innehav i Wihlborgs
7 818 aktier i eget innehav
och via bolag.



Christer Johansson

Ekonomi- och finanschef
Svedala, född 1948
Anställd i Wihlborgs sedan 1996

Innehav i Wihlborgs
14 130 aktier i eget innehav
och via bolag.



Irène Johansson

Informationschef
Malmö, född 1953
Anställd i Wihlborgs sedan 1992

Innehav i Wihlborgs
7 177 aktier i eget innehav
och via bolag.

Revision

Revisorn i bolaget skall enligt aktiebolagslagen granska bolagets årsredovisning och löpande bokföring och 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 2008 omvaldes Deloitte AB med huvudansvarig revisor Torbjörn Svensson som Wihlborgs revisor för en period om tre år och nästa val blir därför i samband med årsstämman 2011. Torbjörn Svensson är huvudansvarig för revisionsuppdraget i Wihlborgs. Han saknar uppdrag i bolag vilka är närstående till Wihlborgs större ägare eller verkställande direktör. Torbjörn Svensson är, vid sidan av Wihlborgs revisionsuppdrag, revisor i följande större uppdrag: Malmö Aviation, Flextronics, Ballingslöv, Mellby Gård och 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 som revisionsutskott över de granskningar som genomförs under året. Arvode till revisorerna framgår av not 9 sid 103.

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

Vid årsstämman 2011 har valberedningen föreslagit omval av Deloitte som revisionsbyrå och nyval av Johan Rasmusson som huvudansvarig revisor. Han saknar uppdrag i bolag som är närstående till Wihlborgs. Johan Rasmusson är revisor i följande bolag; Acap Invest, Atea, Aller Media, Skånska Energi, Karolinska Universitetssjukhuset och Locum.

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 skall redovisas och motiveras enligt principen "följ eller förklara". Skälen för varje avvikelse skall 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 mycket vedertaget ramverk för intern kontroll 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 förvaltningschef i ledningen har ett definierat ansvar med befogenheter. Detta har beskrivits i en instruktion för tecknande av hyresavtal, attestregler och projektanmälningar. Koncernrapporteringen för Wihlborgs 140 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 policier finns för finans, IT, information, inköp, jämställdhet och personal.

Under året har Wihlborgs signerat Global Compact till FN vilket innebär att bolaget skrivit under de 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 också valt att starta en hållbarhetsredovisning enligt GRI (Global Reporting Initiative). Hållbarhetsredovisningen kommer att ske på C+ nivå. 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
- Köp och försäljning av fastigheter såväl enskilda som i bolag
- Fastighetskostnader främst energi

- Finansiering och räntor
- IT-funktionen
- Fastighetsvärderingen
- Projektverksamheten
- Skatter

I samråd med ledningen och revisorerna bedöms riskerna årligen.

Kontrollaktiviteter – syftar till att skapa metoder för bolaget att hantera risker. Avsikten är att aktiviteterna skall förebygga, notera och rätta till de fel som kan uppkomma. Aktiviteterna skall säkra intäkterna och tillgångarna, kontrollera riktigheten och tillförlitligheten i de finansiella rapporterna men även säkerställa att fastställda regelsystem efterföljs.

Rapportering sker månadsvis från verksamheten. Uppföljning sker av det ekonomiska utfallet i jämförelse med budget. Månadsvis träffas koncernledningen och förvaltningschefsledningen för att rapportera om avvikelser och större nyuthyrningar och uppsägningar. En gång i kvartalet träffas också projektledare och förvaltningschefer för att samordna frågor i om- och nybyggnadsärenden med den löpande förvaltningen.

Kvartalsvis upprättar en central enhet koncernredovisning samt finansiell rapportering. Vid dessa tillfällen upprättas också en fastighetstabell som belyser: hyresvärde, löpande hyresintäkter, vakanser, driftsöverskott, fastighetsvärdering och avkastning vid denna tidpunkt.

Information och kommunikation – Informationsavdelningen ansvarar för att den externa informationen bedrivs enligt börskontraktet. I bolagets informationspolicy beskrivs bland annat hur den finansiella rapporteringen skall 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 har under året genomgått en förändring i syfte att anpassa och förbättra den externa informationsgivningen till marknadens krav.

Uppföljning – För att garantera kvaliteten på kontrollsystemet sker uppföljning och utvärdering kontinuerligt. Löpande uppföljning per förvaltningsområde rapporteras 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 – Då organisationen är enkel och verksamheten geografiskt begränsad har styrelsen funnit att tillsättande av en internrevision inte är nödvändig. Under året har påbörjats, som ett komplement till den externa revisionen, ett arbete med egna utvärderingar av den interna kontrollen i de viktigaste rutinerna i bolaget.

Malmö den 17 mars 2011

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 (publ)

Organisationsnummer 556367-0230

Det är styrelsen som har ansvaret för bolagsstyrningsrapporten och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

Som underlag för vårt uttalande om bolagsstyrningsrapporten har upprättats och är förenlig med årsredovisningen och koncernredovisningen, har vi läst bolagsstyrningsrapporten

och bedömt dess lagstadgade innehåll baserat på vår kunskap om bolaget.

Vi anser att en bolagsstyrningsrapport har upprättats och att dess lagstadgade information är förenlig med årsredovisningen och koncernredovisningen.

Malmö den 18 mars 2011
Deloitte AB

Torbjörn Svensson
Auktoriserad revisor

FLERÅRSÖVERSIKT

	2010	2009	2008	2007	2006	2005
Resultaträkning, Mkr						
Hysesintäkter	1 294	1 236	1 168	1 035	909	736
Driftsöverskott	921	888	832	723	627	497
Förvaltningsresultat	604	541	450	444	429	318
Värdeförändringar	603	82	-637	1 058	635	331
Skatt	-285	-136	138	-388	-214	-179
Årets resultat	922	487	-49	1 114	850	470
Balansräkning, Mkr						
Förvaltningsfastigheter	16 678	14 418	13 620	13 397	10 888	7 890
Övriga anläggningstillgångar	160	164	181	104	130	148
Kortfristiga fordringar	75	69	99	63	117	46
Likvida medel	175	281	140	147	86	89
S:a tillgångar	17 088	14 932	14 040	13 711	11 221	8 173
Eget kapital	5 206	4 417	4 134	4 473	3 667	2 842
Uppskjuten skatteskuld	1 336	1 064	939	1 093	734	633
Övriga långfristiga skulder	8 214	8 363	7 039	7 818	6 486	4 428
Kortfristiga skulder	2 332	1 088	1 928	327	334	270
S:a eget kapital och skulder	17 088	14 932	14 040	13 711	11 221	8 173
Finansiella nyckeltal						
Avkastning på eget kapital, %	19,0	11,8	-1,2	27,9	26,6	18,2
Avkastning på totalt kapital, %	9,0	6,1	2,8	14,0	12,5	10,1
Soliditet, %	30,5	29,6	29,4	32,6	32,7	34,8
Räntetäckningsgrad, ggr	3,1	2,7	2,2	2,7	3,3	2,9
Belåningsgrad fastigheter, %	59,6	61,3	60,7	58,2	59,2	55,6
Skuldsättningsgrad, ggr	1,9	2,0	2,0	1,7	1,8	1,5
Aktierelaterade nyckeltal						
Resultat per aktie, kr	24,11	13,43	-1,32	29,08	22,12	12,33
Resultat före skatt per aktie, kr	31,56	17,18	-5,03	39,21	27,69	17,03
Förvaltningsresultat per aktie, kr	15,79	14,92	12,09	11,59	11,16	8,34
Kassaflöde från löpande verksamhet före förändring av rörelsekapitalet per aktie, kr	15,71	14,86	12,04	11,36	10,93	8,24
Eget kapital per aktie I, kr	135,47	117,90	110,84	116,29	92,30	73,96
Eget kapital per aktie II, kr	170,24	146,30	136,77	145,69	111,40	90,43
Börskurs per aktie, kr	195,00	132,50	100,00	115,75	142,75	96,00
Utdelning/aktie, kr (föreslagen utdelning 2010)	7,00	6,75	6,50	6,25	5,50	3,50
Aktiens direktavkastning, %	3,6	5,1	6,5	5,4	3,9	3,6
Aktiens totalavkastning, %	52,3	39,0	-8,2	-15,1	52,3	ej tillämp
P/E-tal I, ggr	8,1	9,9	neg	4,0	6,5	7,8
P/E-tal II, ggr	16,8	12,1	11,2	13,9	17,8	16,0
Antal aktier vid periodens slut, tusental	38 428	37 464	36 214	37 431	38 428	38 428
Genomsnittligt antal aktier, tusental	38 246	36 266	37 208	38 304	38 428	38 125
Fastighetsrelaterade nyckeltal						
Antal fastigheter	249	241	247	245	219	197
Fastigheternas redovisade värde, Mkr	16 678	14 418	13 620	13 397	10 888	7 890
Direktavkastning, % - Alla fastigheter	6,1	6,3	6,5	6,0	6,4	6,6
Direktavkastning, % - Exkl projektfastigheter	6,3	6,9	6,9	6,2	6,7	6,9
Uthyrbar yta, kvm	1 369 064	1 269 193	1 257 410	1 241 445	1 159 852	994 693
Hysesintäkter, kr per kvm	1 034	985	968	914	851	761
Driftsöverskott, kr per kvm	741	719	699	650	597	526
Ekonomisk uthyrningsgrad, % - Alla fastigheter	93	91	93	93	92	90
Ekonomisk uthyrningsgrad, % - Exkl projektfastigheter	94	94	94	93	92	91
Överskottsgrad, %	72	73	72	71	70	69
Medarbetare						
Antal anställda vid periodens slut	86	80	81	84	77	68
Genomsnittligt antal anställda	83	81	82	82	78	71

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 2006 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 före förändring av rörelsekapitalet per aktie

Kassaflöde från den löpande verksamheten efter avdrag för aktuell skatt före förändring av rörelsekapital i förhållande till genomsnittligt antal 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 ökats 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 26,3 procent 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

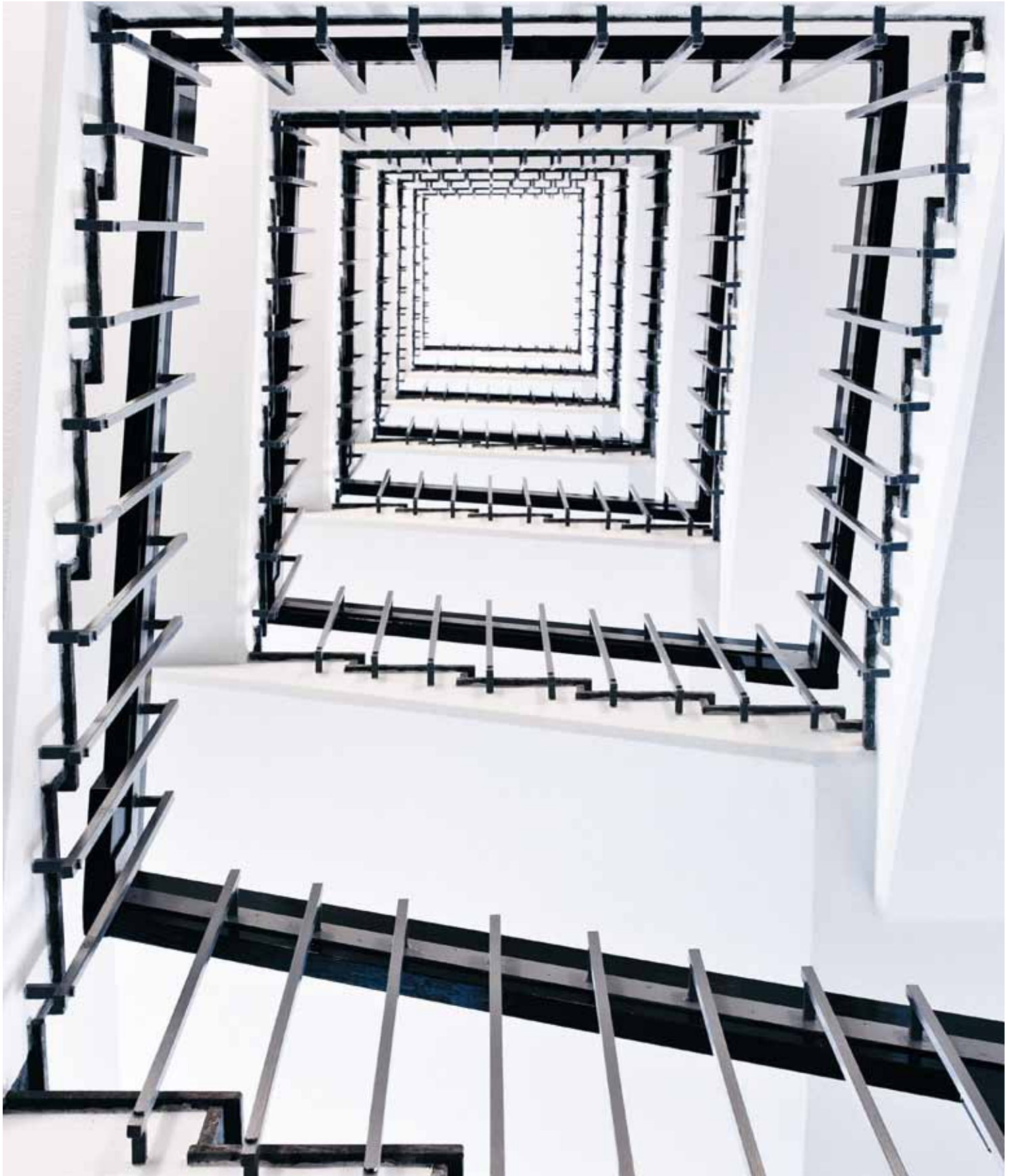
Hyresintäkter i procent av hyresvärde.

Överskottsgrad

Driftsöverskott i procent av hyresintäkter.

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 15 500 000 och högst 62 000 000 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 aktiebolagslagen 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 extra bolagsstämma skall utfärdas tidigast sex och senast två veckor före stämman. Kallelse till årsstämma skall ske genom annonsering i Post- och Inrikes Tidningar och i Svenska Dagbladet samt i Sydsvenska Dagbladet eller annan i Skåne utkommande dagstidning. Om utgivningen av Svenska Dagbladet skulle nedläggas, skall istället kallelse ske genom annonsering i Post- och Inrikes Tidningar och 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 kl. 16.00 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.



Trapphuset i Kalifornien 10. Centrum, Helsingborg.



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: 046-18 40 96

Danmark

Wihlborgs A/S
Ellekær 6, opgang C
DK-2730 Herlev, Danmark
Telefon: +45 396 161 57
Fax: +45 396 161 58

www.wihlborgs.se
info@wihlborgs.se
Styrelsens säte: Malmö
Organisationsnummer:
556367-0230

Här bor arbetsglädjen

Med hjälp av vårt engagemang och våra fastigheter ska vi skapa förutsättningar för näringslivet i Öresundsregionen att utvecklas positivt.



wihlborgs.se