



Wihlborgs
Årsredovisning
2012

Inbjudan till årsstämma

Årsstämma i Wihlborgs Fastigheter AB (publ) äger rum tisdagen den **23 april 2013 klockan 16.00 på Slagthuset**, Jörgen Kocksgatan 7 A i Malmö. Aktieägare som önskar delta i årsstämman ska dels:

- vara införd i den av Euroclear Sweden AB förda aktieboken onsdagen den 17 april 2013.
- anmäla sitt och eventuella biträdens deltagande senast klockan 16:00 onsdagen den 17 april 2013.

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

- post till: Wihlborgs Fastigheter AB, Box 97, 201 20 Malmö
- telefon: 040-690 57 00
- 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 17 april 2013.

Inledning och innehåll

Wihlborgs Fastigheter AB (publ) är ett fastighetsbolag med fokus på kommersiella fastigheter i Öresundsregionen. Fastighetsbeståndet finns i Malmö, Helsingborg, Lund och Köpenhamn. I Malmö och Helsingborg är Wihlborgs det ledande fastighetsbolaget. Fastigheternas redovisade värde uppgår till 19,9 Mdkr med ett årligt hyresvärde om 1,7 Mdkr. Wihlborgs är noterat på OMX Nordiska listan, Mid Cap.

Året i sammandrag

Hysesintäkterna ökade med 4,2 procent till 1 505 Mkr (1 445)

Driftsöverskottet ökade med 5,5 procent till 1 099 Mkr (1 042)

Förvaltningsresultatet ökade med 4,4 procent till 685 Mkr (656)

Årets resultat uppgick till 823 Mkr (665), motsvarande ett resultat per aktie om 10,71 kr (8,65)

Styrelsen föreslår en utdelning om 4,00 kronor (3,75)

Koncernens nyckeltal, Mkr	2012 jan–dec	2011 jan–dec
Hysesintäkter	1 505	1 445
Driftsöverskott	1 099	1 042
Förvaltningsresultat	685	656
Värdeförändringar	4	179
Periodens resultat	823	665
Resultat per aktie, kr	10,71	8,65
Överskottsgrad, %	73	72
Soliditet, %	30,0	30,1
Uthyrningsgrad, %	92	92

Ekonomisk information 2013

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

Delårsrapport jan–mars **23 april**

Delårsrapport jan–juni **5 juli**

Delårsrapport jan–sept **22 oktober**

Viktiga händelser

Kvartal 1

Nytt lönsamt projekt startar

- Ombyggnad startar av projektet Magasinet i Malmö, en gammal magasinsbyggnad från början av 1950-talet. Här skapas 5 000 m² nya kontorsytor till en investeringssumma av 85 Mkr.

Kvartal 2

Rekord i Wihlborgs historia

- Förvaltningsresultatet för andra kvartalet visar ett nytt rekord, 183 Mkr.
- En lagerfastighet förvärvas på Söder i Helsingborg och en förvärvas i Ballerup, Danmark, till en summa av 100 Mkr.
- Wihlborgs första hållbarhetsredovisning publiceras.
- ÅF tecknar hyresavtal på stor del av ytan i det pågående projektet Fören på Dockan.

Kvartal 3

Wihlborgs vinner Malmös stadsbyggnadspris

- Malmös Stadsbyggnadspris för 2012 delas ut till Wihlborgs fastighet Media Evolution City på Dockan. Det är det tredje Stadsbyggnadspriset som Wihlborgs har tilldelats på Dockan.

- Kontorsfastigheten Baltzar City i Malmö på 11 400 m² förvärvas för 473 Mkr. Det är det enda relativt nybyggda kontorshuset av större volym som ligger i absoluta city.
- Den 27 september har Wihlborgs för första gången en egen kapitalmarknadsdag i Malmö.
- En ny funktion i Wihlborgs organisation bildas, Customer Relations, vars uppgift är att tillsammans med förvaltningen utveckla och stärka kundrelationer med såväl nya som gamla kunder. Hans Andersson anställs som chef för CR.
- Wihlborgs inköpsfunktion förstärks med ny inköpschef, Mats Wessman.

Kvartal 4

Wihlborgs vinner miljöpris

- På konferensen "Building Sustainability Sweden" utses Wihlborgs som en av vinnarna av Sweden Green Building Awards 2012 i kategorin "Existing buildings certified under GreenBuilding".
- Flera förvärv görs; en lagerfastighet i Fosie, två moderna kontorsbyggnader – en intill Centralstationen i Malmö, och en i Ballerup, Danmark. Dessutom förvärvas 41 000 m² detaljplane-lagd mark på Väla i Helsingborg. Förvärven uppgår till 398 Mkr.
- Wihlborgs kvalificerar sig och tas med i OMX GES Sustainability Sweden Index där 40 olika bolag från Stockholmsbörsen ingår.

08

VD har ordet

11

Historik

13

Affärsidé, mål
och strategi

17

Hållbart
företagande

29

Aktien

33

Öresundsregionen

49

Projekt och
utveckling

57

Förvärv och
försäljning

61

Våra fastigheter

77

Värderings-
principer

81

Risker och möjligheter
Skatter

89

Förvaltnings-
berättelse

Finansiella rapporter

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

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

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

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

Nu drar vi nytta av att vara marknadsledare

Det var ett bra år.

Målet att ständigt förbättra förvaltningsresultatet fortsätter och för 2012 är resultatet 685 Mkr, en förbättring med 29 Mkr jämfört med 2011. Resultatet motsvarar i princip kassaflödet från verksamheten och kommer att användas för bolagets tillväxt och som utdelning till våra aktieägare.

Detta gör självklart gott för självförtroendet men är ingenting som får oss att slå oss till ro. Vi har nu ökat ambitionsnivån och ändrat vårt övergripande mål – från att vara det ledande och mest lönsamma fastighetsbolaget i Öresundsregionen till att bli ett av de ledande och mest lönsamma fastighetsbolagen på Stockholmsbörsen. Detta långsiktiga mål känns naturligt för oss när vi konstaterar att vi de senaste fem åren gått bäst av alla fastighetsbolag på börsen.

Kärvare tider kan stärka vår position

Marknaden har bromsat in och det är tuffare tider för alla. Det märks på den finansiella oron och på att optimismen på marknaden inte är lika närvarande längre. Det tar längre tid att göra affärer och det är färre hyresgäster som rör på sig. Men, ju färre aktiviteter, desto större sannolikhet att vi som marknadsledare kan dra nytta av vår starka position.

När man vill vara försiktig söker man sig till en trygg aktör som har mycket att erbjuda. Vi ser därför de kärvare tiderna som ett sätt att stärka vår position, att vässa vårt erbjudande och bli ännu bättre på att ta hand om våra kunder.

Ett framgångsrikt 2012 är inget som får oss att nöjda luta oss tillbaka – tvärtom.

Ett nybyggt hus som står tomt är det dyraste som finns

Därför kan vi glädja oss åt det rakt motsatta. Alla våra projekt är fullt uthyrda.

Nybyggda kontorshuset Fören och topprenoverade Magasinet i Malmö är de två senaste exemplen på nya projekt som hyrts ut. När ÅF flyttar in i Fören tar de dessutom med sig nyförvärvade Epsilon AB, vilket då frigör 2 000 m² i Media Evolution City. Detta ger i sin tur nya möjligheter för de företag som visat intresse av att komma in i detta annars fullt uthyrda kluster av medierelaterade företag. Men rörligheten på marknaden är mindre och vi får räkna med en viss inbromsning av nybyggnationen.

Bland årets förvärv märks kanske framförallt Baltzar City i Malmö centrum och Pfizerhuset i Köpenhamn. Förvärvet av Baltzar City ligger helt i linje med vår filosofi att erbjuda moderna lokaler som blir positiva arbetsplatser där människor trivs. Baltzar City är det enda riktigt moderna kontorshuset i centrala Malmö – och mer mitt i Malmö kan man inte befinna sig.

Pfizerhuset ligger i Ballerup och köpesumman på 97,5 miljoner danska kronor ser vi som en långsiktigt god investering.

Annars är det lugnt på den danska marknaden trots många vakanser. Denna stiltje kommer förmodligen att bestå tills dansk ekonomi sätter fart igen.

I Helsingborg bygger vi en ny anläggning för Bergaterminalen och har dessutom förvärvat mark av Skanska ute på Väla. Denna investering betalar sig den dagen då någon vill ha något nytt byggt på Väla.

Knutpunktenprojektet rullar på och så snart detaljplanen är godkänd i alla instanser drar vi igång arbetet med att skapa



"Vår ambition är att fortsätta vara marknadsledare i tillväxt, både när det gäller förvaltning och projekt" säger Anders Jarl, VD för Wihlborgs sedan 2004.

Helsingborgs mest attraktiva kontorsläge.

I Lund är läget lugnare och det tar säkert fyra, fem år innan det lyfter ordentligt. MAX IV och ESS-anläggningarna ger draghjälp, men de verkliga effekterna dröjer ett tag till.

När marknaden ändrar sig måste vi ändra oss

I vår ambition att hela tiden förädla vårt erbjudande ser vi över organisationen så att den blir ännu mer kundanpassad. Istället för en fastighetschef får vi nu två, en med huvudansvar för Helsingborg och en med ansvar för Malmö. På marknadssidan finns en nyinrättad roll för att utveckla våra relationer med både befintliga och nya kunder – detta för att ständigt kunna ha en dialog med kunderna, inte bara när "något är på gång".

Vi tittar hela tiden på vilka trender som styr marknadens behov och krav för att kunna möta dem bättre än andra, och för att vara beredda på snabba förändringar.

Att hitta den hållbara balansen

Förra året publicerade vi vår första hållbarhetsredovisning och blev då Sveriges första kommersiella fastighetsbolag att hållbarhetsredovisa enligt GRI:s riktlinjer på nivå B+. Detta för att visa att vi är ett sunt och etiskt företag, både att arbeta i och att investera i. Vårt tydliga ställningstagande i hållbarhetsfrågorna har gett flera konkreta resultat, bland annat ingår Wihlborgs numera också i OMX:s sustainability index.

Våra tydliga strategier påverkar också investerarnas syn på företaget och en tydlig hållbarhetspolicy är numera en viktig parameter vid nya investeringsbeslut.

Internationella ögon ser positivt på oss

Det utländska ägandet i Wihlborgs har ökat och är nu uppe i 42 procent – och det är ett kvalitetstecken. Utländska investerare ser att Sverige klarar sig bra i ett annars finansiellt turbulent Europa. De ser också längre fram och tycks tidigare än andra se att en ny storregion är i vardande kring Öresund.

För oss på Wihlborgs är det en klapp på axeln att intresset för vår aktie sprider sig till tunga investerare, i huvudsak starka internationella institutioner.

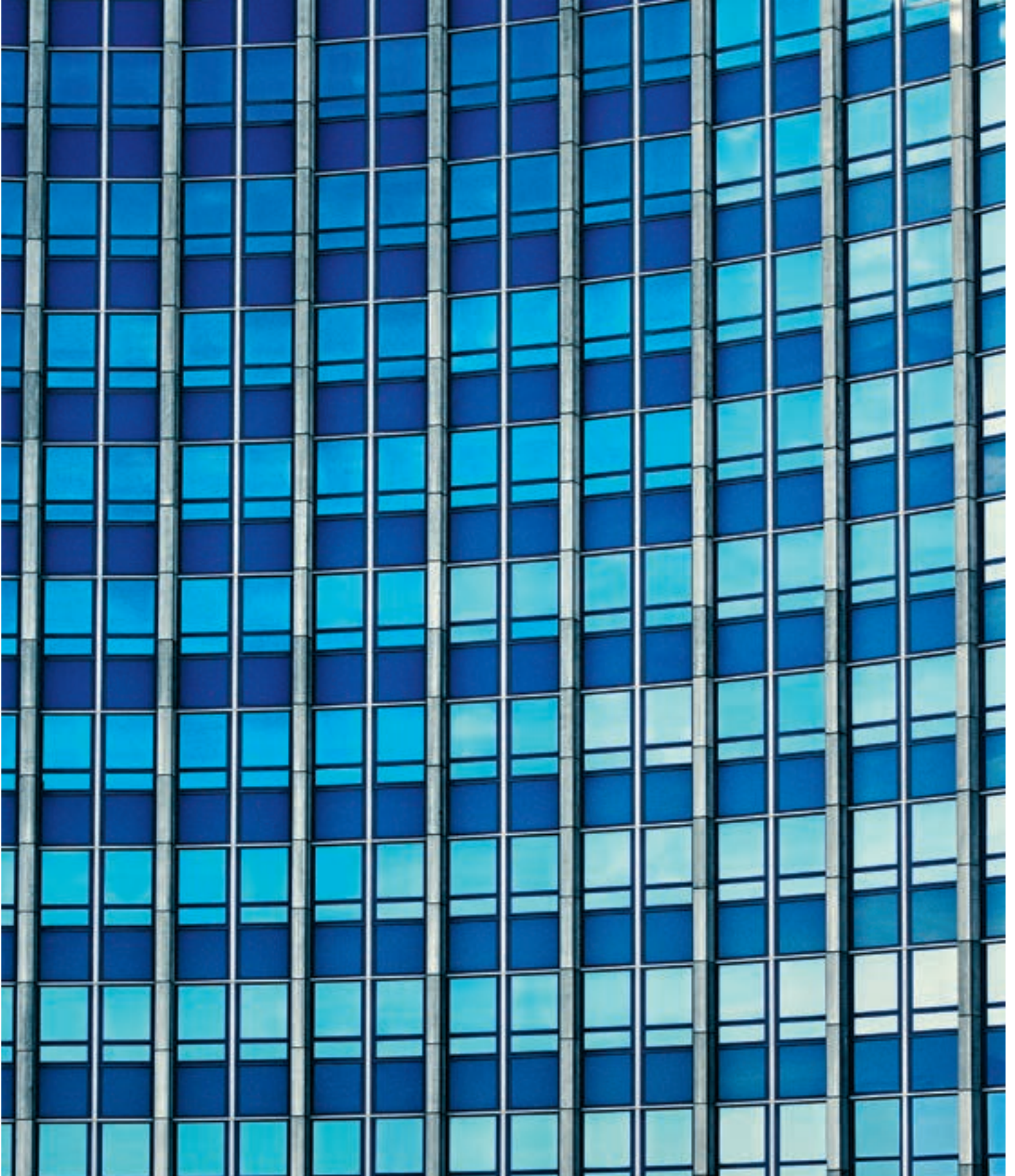
Vår ambition är att fortsätta vara marknadsledare i tillväxt, både när det gäller förvaltning och projekt. Vi har under 2012 klarat våra målsättningar och hyrt ut det vi skulle. Vi gör som vi säger och det uppskattar marknaden.

Som grädde på moset fick vi för andra året i rad Malmö Stads Stadsbyggnadspris 2012 för Media Evolution City, förra året belönades vi för Region Skånehuset. Även i år har vi en stark kandidat med det totalrenoverade Magasinet vid Stockholmskajen i Malmö.

Så jag välkomnar 2013 av alla möjliga goda skäl. Väl medveten om att vi får kavla upp ärmarna ännu en bit för att fortsätta visa vem som vill leda utvecklingen.

Malmö, i mars 2013
Anders Jarl, Verkställande direktör

Historik



Kockumshuset, i folkmun kallad Gångtappen, stod klart för inflyttning den 12 januari 1958.

Starka rötter gör att vi står stadigt

Vi kan vår historia.

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

Att inte vänta på att något ska hända – utan vara med och se till att det händer. Med snart 90 år gamla rötter stadigt fastvuxna i bygg- och förvaltningsbranschen vet vi att det alltid kommer att blåsa nya vindar. Men vi står stadigt.

De första decennierna

Redan 1924 grundade byggmästare O.P. Wihlborg ett byggnadsbolag i Malmö. Under många år är bolaget verksamt som 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.

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 inleder ett återköpsprogram av egna aktier.

2008 förvärvar Wihlborgs fastigheten Scandinavian Center i Malmö om 8 000 m².

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

2010 vinner Wihlborgs, tillsammans med Peab, upphandlingen av forskningsanläggningen MAX IV i Lund och den 22 november tas det första spadtaget. I centrala Helsingborg förvärvas Knutpunkten som innehåller 18 500 m² kontor, resecentrum, butiker och restauranger. I centrala Lund förvärvas Bytarebacken 39, totalt 15 400 m² butiker och kontor.

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

2012 färdigställs projektet Media Evolution City på Dockan. Det är en fastighet på 7 600 m² och samlingsplats för olika verksamheter inom mediebranschen. Fastigheten Baltzar City i centrala Malmö förvärvas för 473 Mkr. Två fastigheter förvärvas i Danmark inom Wihlborgs delmarknad Herlev/Ballerup. Projektet Magasinet vid Centralstationen i Malmö genomförs.

Vi är till för våra kunder, aldrig tvärtom

Så enkelt kan det sägas.

En nöjd kund är en växande tillgång, och den insikten försöker vi leva upp till varje dag. På en konkurrensutsatt marknad vinner den som bäst uppfyller marknadens krav och som snabbast kan agera för att möta nya behov och krav.

I Wihlborgs strategier ligger en fast ambition att hela tiden utveckla våra styrkor för att ständigt förbättra förutsättningarna för de företag som är våra hyresgäster i regionen.

Så trots ett tuffare marknadsläge, där konkurrensen med all säkerhet kommer att hårdna, har vi all anledning att känna framtidstro. Med oss in i 2013 har vi ett antal organisatoriska åtgärder som ger oss en god beredskap att ytterligare fördjupa våra relationer med marknaden och omvärlden i stort.

Vilket också ger oss de bästa förutsättningarna för en fortsatt långsiktigt god värdetillväxt.

Affärsidé, mål och strategi

Vår affärsidé

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

Övergripande mål och strategi

Wihlborgs ska ha en affärsmodell för tillväxt och vara ett av de ledande och mest lönsamma fastighetsbolagen på Stockholmsbörsen. Justerad målskrivning inför 2013. För att kunna uppnå detta mål ska Wihlborgs:

- Befästa och ytterligare stärka marknadspositionen i Öresundsregionen genom koncentration till utvalda delmarknader.
- Aktivt förbättra fastighetsportföljen genom köp, förädling och försäljning av fastigheter. Realisering av förädlingsvinster ska utgöra en central del av verksamheten.
- Aktivt och effektivt förvalta fastighetsbeståndet med fokus på god kostnadseffektivitet och hög uthyrningsgrad genom att vara marknadsledande inom respektive delmarknad.
- Stärka kundrelationerna genom ett aktivt engagemang och en hög servicegrad som skapar förutsättningar för långsiktiga hyresförhållanden.
- Aktivt bearbeta hyresmarknaden för att nå nya kunder samt stärka varumärket för att bli kundernas förstahandsval.

Finansiella mål

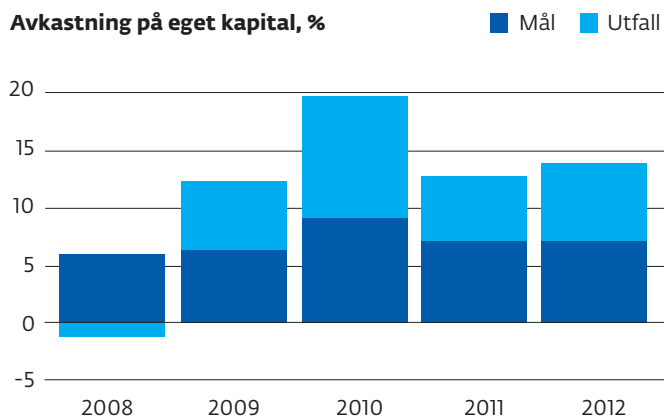
Wihlborgs ska uppvisa:

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

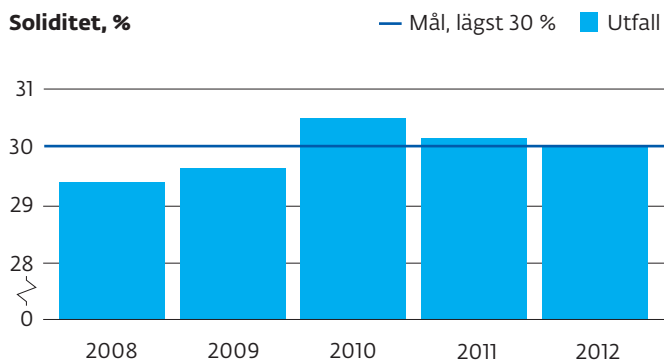
¹ Riskfri ränta är definierad som räntan för en 5-årig svensk statsobligation.

² Nytt mål som gäller från 2012.

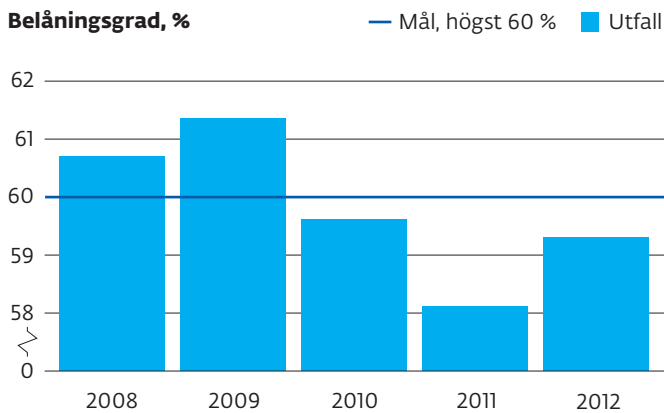
Avkastning på eget kapital, %



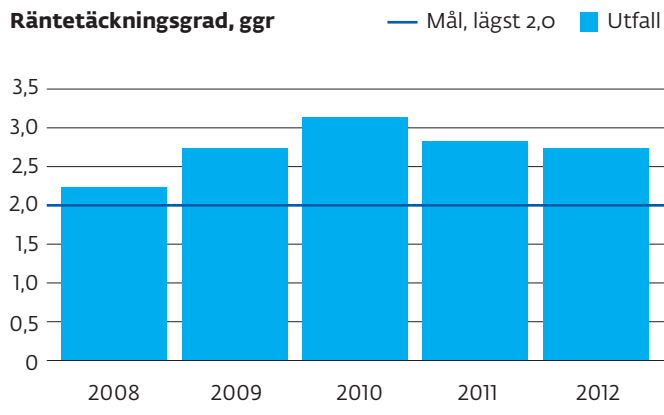
Soliditet, %



Belåningsgrad, %



Räntetäckningsgrad, ggr



Affärsmodell och värdedrivande faktorer

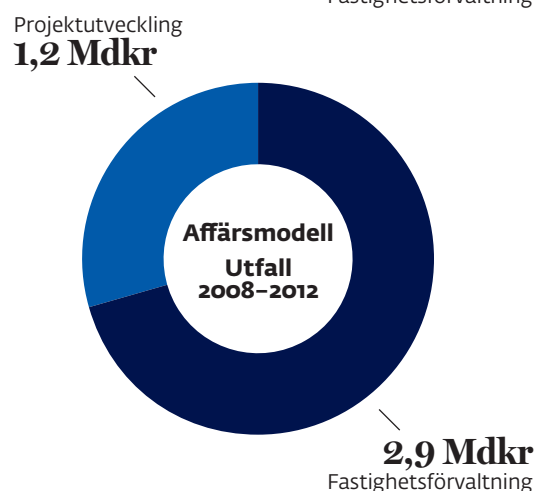
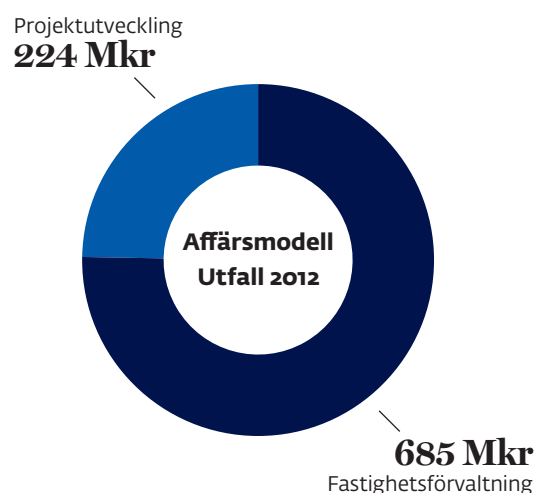
Wihlborgs affärsmodell bygger på tillväxt och vilar på två ben; projektutveckling och fastighetsförvaltning. Affärsmodellen innebär att aktivt förbättra fastighetsportföljen genom att:

- starta nya projekt, förvärva, förädla och försälja fastigheter.
- aktivt förvalta fastighetsbeståndet med egen personal som ger fokus på en god kostnadseffektivitet och en hög uthyrningsgrad. Genom att vara marknadsledande inom respektive delmarknad kan affärsmodellen utvecklas och förstärkas.

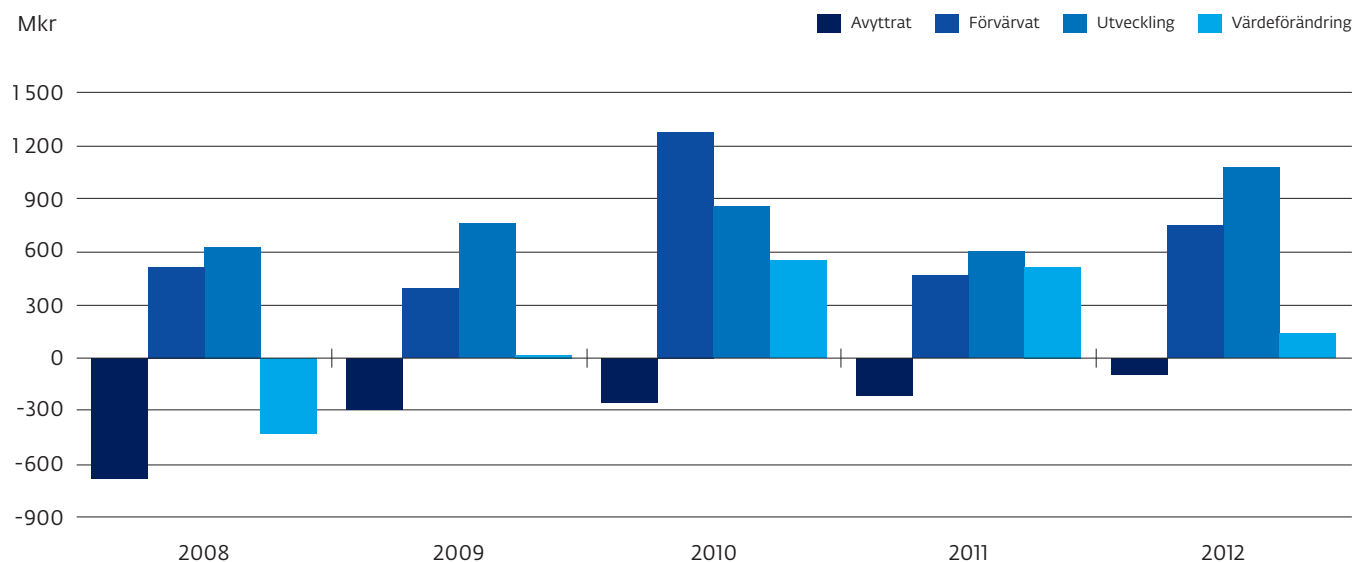
Det ekonomiska utfallet av modellen framgår av vidstående diagram till höger.

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

Genom en egen erfaren projektorganisation kan budgeterade investeringsbelopp innehållas. Wihlborgs har haft en betydande tillgång till markinnehav i det gamla varvsområdet, Dockan, i Malmö. Sedan år 2000 har 151 000 m² kommersiella lokaler utvecklats inom området och fler möjligheter finns.



Utveckling av fastighetsvärdet 2008–2012



Att vara något mer än ett fastighetsbolag

Att vi är det ledande fastighetsbolaget i Öresundsregionen är tydligt. Men vi har också tagit en tätposition bland de företag som har en tydlig hållbarhetsstrategi.

Vi är fullt medvetna om vårt ansvar i hållbarhetsfrågorna och ser oss själva som en ansvarsfull aktör som kan vara med och påverka utvecklingen av hela det samhälle vi verkar i.

Vi har ett stort ansvar för att driva vår verksamhet som en god samhällsmedborgare i alla avseenden.

Wihlborgs är inte bara ett fastighetsbolag. Utan också ett företag där kommersiella och hållbara strategier samspelar med varandra.

Vårt arbete har också uppmärksammats av aktiemarknaden där hållbarhetsfrågorna hos tunga investerare får en allt större betydelse. Eller mer än så, utan ett tydligt hållbarhetsarbete är man inte någon att räkna med överhuvudtaget.

Numera är det ett renlighetskrav – vilket vi välkomnar.

Hållbart företagande



Wihlborgs operativa ledningsgrupp med fastighetscheferna Lennart Jönsson, Thomas Bråhagen, förvaltningscheferna Mathias Bengtsson, Cecilia Larsson, Jan-Erik Johansson, samt VD Anders Jarl.

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

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

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

Vårt ekonomiska ansvar

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

Vårt miljöansvar

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

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

Vårt sociala ansvar

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

Wihlborgs utvecklas när medarbetarna utvecklas

Organisation

Vår operativa organisation består av avdelningarna Förvaltning och Affärsutveckling. Dessutom finns de koncerngemensamma funktionerna Ekonomi/Finans, Inköp, Miljö, Personal, Kommunikation och IT. Under 2012 bildades en ny funktion – Customer Relations, vars uppgift är att tillsammans med förvaltningen utveckla och stärka relationerna med såväl nya som gamla kunder.

Wihlborgs koncernledning består av VD, ekonomi/finanschef, informationschef och projekt/utvecklingschef. Koncernledningen har övergripande samordningsansvar för Wihlborgs verksamhet. Wihlborgs ledningsgrupp består av fastighetscheferna, förvaltningscheferna, miljöchef, inköpschef, CR-chef, marknadsanalytiker och koncernledningen. Ledningsgruppen har det övergripande ansvaret för strategiska frågor inom affärsutveckling, transaktioner, information, analys.

Förvaltning

Förvaltningen finns där våra kunder finns – vi tycker det är lättast så. Med nio 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 ett tydligt resultatansvar och lägger upp riktlinjerna för sin verksamhet i nära samarbete med koncernledningen.

Affärsutveckling

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, upphandlingar och uppföljningar. Våra förvaltningschefer har, tillsammans med en projektledare, ansvar för att förbereda och utvärdera investeringar i nya fastigheter. Transaktioner ansvarar för bolagets samtliga köp och försäljningar av fastigheter. Handlar det om investeringar som överstiger 10 Mkr ska de godkännas av styrelsen.

Värdeord

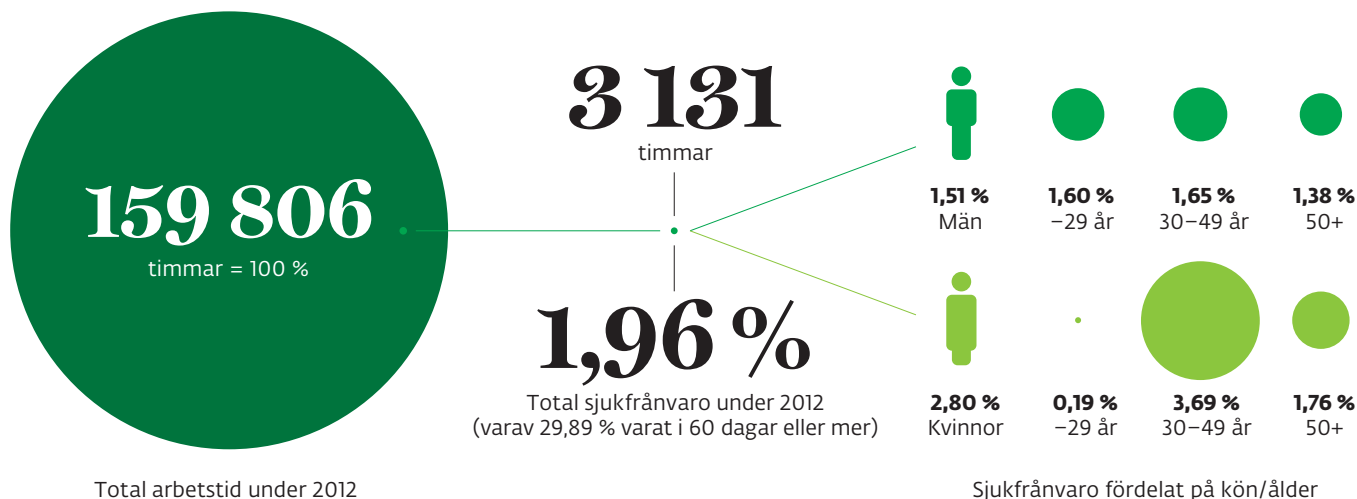
För oss är värdeord inte bara ord på ett papper. Det är ord vi lever med dagligen – ord som bildar ett kitt som håller oss samman. 2007 tog vi gemensamt fram fyra värderingar som genomsyrar allt vi gör, både internt och externt:

- Handlingskraft
- Ärlighet
- Kunskap
- Gemenskap

Vi är alla aktiva utvecklare av Wihlborgs

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 under året deltagit i ett flertal intern- och externutbildningar och kurser.

Varje år tar Wihlborgs emot ett antal studerande från



högskolorna i Malmö och/eller Lund i syfte att ge den studerande möjligheten till arbetspraktik. Wihlborgs uppmuntrar samarbete med andra fastighetsföretag för att till exempel utbyta kompetenser och utvärderingar.

Medarbetare

Vid årsskiftet hade Wihlborgs 89 (87) medarbetare, varav 61 (60) tjänstemän och 28 (27) fastighetsvärdar. 81 personer arbetar heltid och åtta personer deltid. Fördelningen män/kvinnor bland tjänstemännen är 51 respektive 49 procent. Totalt inom koncernen uppgår andelen kvinnor till 35 (36) procent.

Medelåldern uppgick till 47 (48) år. Av våra medarbetare har 34 (29) procent en akademisk utbildning. Personalomsättningen uppgick under 2012 till 9,1 (8,1) procent.

Wihlborgs har en låg sjukfrånvaro och under 2012 var den 1,96 (1,54) procent. Andelen långtidsfrånvaro (60 dagar eller mer) av den totala sjukfrånvaron var 29,89 (22,56) procent.

Vartannat år genomförs en personalenkät för att känna av arbetsklimatet. Den senaste företags vintern 2010 och resulterade i ett 'Nöjd Medarbetar Index' på 3,4 av 4,0 möjliga poäng. Under våren 2013 kommer en ny personalenkät att genomföras.

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. Våra medarbetare erbjuds ett så kallat friskvårdsbidrag som ger möjlighet att fritt välja friskvårdsaktivitet inom ramen för Skatteverkets regler. Dessutom har vi ett flertal gemensamma motions- och friskvårdsaktiviteter som till exempel deltagande i olika motionslopp. Resultatet kan vi bland annat se i en låg sjukfrånvaro.

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

Incitamentsprogram

För att stimulera medarbetarna att nå uppsatta mål och öka delaktigheten i Wihlborgs verksamhet finns för alla anställda, exklusive VD, sedan 2005 en vinstandelstiftelse. Samtliga medel som avsätts till vinstandelstiftelsen 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.

Allt jag gör betyder något

Det är så vi vill att alla på Wihlborgs ska känna. Att allt jag gör betyder något, både för mig själv och för Wihlborgs. Engagemang föds ur ansvar, och på Wihlborgs har alla ansvar för något.



Jan Larsson, driftstekniker i Malmö

Vad går ditt jobb ut på?

Jag har ett väldigt varierande arbete med en mängd olika åtaganden, men det handlar till största del om teknik, miljö och energi. Jag arbetar mycket med energibesparing, leder ombyggnadsprojekt av teknisk karaktär, arbetar med klimatproblem i fastigheterna och arbetar för att öka komforten hos våra hyresgäster.

Har du någon speciell utmaning framför dig under 2013?

Våra mål och krav för driftsnetto och miljö blir tuffare att nå för varje år men det ser jag som en utmaning.

Vad gillar du hos Wihlborgs som arbetsgivare?

På Wihlborgs har vi väldigt korta beslutsvägar vilket gör att beslut fattas snabbt när det behövs. Vi har också ett stort fokus på miljö- och hållbarhetsfrågor vilket jag jobbar mycket med. Ett annat stort plus är alla trevliga arbetskollaboratorer.



Pernille Olsbro, ekonom Köpenhamn

Vad går ditt jobb ut på?

Jeg arbejder først og fremmest med bogholderiet her på kontoret i Danmark, og det er hele vejen fra bilagsbogføring til klargøring til revision til årsregnskabet. Derudover kommer en del lejeradministration, som f.eks. udarbejdelse af lejekontrakter, tillæg, diverse reguleringer, varme- og driftsregnskaber og alt det, der ellers hører med til administration af ejendomme.

Har du någon speciell utmaning framför dig under 2013?

Efter ca. 6 år på kontoret i Danmark har jeg nu taget udfordringen op – jeg skal på skolebænken igen og læse Ejendomsadministration, der består af 6 semestre og en afsluttende eksamen. Spændende at komme i gang med – jeg glæder mig.

Vad gillar du hos Wihlborgs som arbetsgivare?

Omsorgen. Det er vigtigt for mig at det daglige arbejde nytter og bliver værdsat. Og det er en af Wihlborgs store forcer – her bliver man værdsat og får opgaver, der udfordrer hver dag. Det bliver aldrig "hverdag" at møde på jobbet. Derudover har Wihlborgs enorm fokus på miljø, både hvad angår det personlige og det "grønne" miljø. Når jeg kikker bagud og ser, hvad manglende fokus på dette område har haft af konsekvenser for verden, så er jeg stolt af at være en del af denne virksomhed, som vil så meget godt for miljøet.



Sten Lundgren, fastighetsvärd i Lund

Vad går ditt jobb ut på?

Först och främst arbetar jag med att skapa bra kontakter med våra hyresgäster och hjälper till att lösa problem som finns i deras lokaler. I det ingår bland annat att åtgärda felanmälningar (genom eget arbete eller genom att ta in extern service), hålla i kontakten med entreprenörer och dessutom sköta den regelbundna tillsynen av våra fastigheter och se till att där är rent och snyggt, både inom- och utomhus.

Har du någon speciell utmaning framför dig under 2013?

Den största utmaningen blir att få ta hand om driften på Region Skånes nya psykiatriska klinik på Baravägen 1 i Lund som ska vara inflyttningsklar i sommar.

En annan utmaning blir hur vi ska kunna spara energi utan att inomhusklimatet försämras för våra hyresgäster.

Vad gillar du hos Wihlborgs som arbetsgivare?

Jag tycker att Wihlborgs främsta styrka är att man är så mån om sin personal. Alla behandlas lika, oavsett om man är tjänsteman eller kollektivanställd och alla omfattas av de generösa förmånerna – friskvård, sjukförsäkring och vinstandel.

Här gäller frihet under ansvar och vi jobbar alla mot ett gemensamt mål – att ta hand om våra hyresgäster på allra bästa sätt.

Globala principer i vårt lokala samhälle

Första året med hållbarhetsredovisning i bagaget

Under år 2012 gav vi ut vår första hållbarhetsredovisning enligt GRI (Global Reporting Initiative). Redovisningen gjordes på nivå B+ (nivåskala C–A), där plustecknet innebär att redovisningen är externt bestyrkt. De områden vi valt att redovisa, speglar även de tio globala principerna som vi signerat genom FNs Global Compact.

Att vi från och med år 2011 hållbarhetsredovisar, utesluter inte att vi fortfarande årligen signerar FN Global Compacts tio principer inom områdena mänskliga rättigheter, arbetsrätt, miljö och bekämpning av korruption.

2011 skickade vi ut en omfattande enkät till över 200 personer som representerade våra nyckelintressenter (för frågor och resultat, se sidan 16–17 i Wihlborgs hållbarhetsredovisning för 2011). 2012 bestämde vi oss för att utföra en intressentdialog i två steg. Det första steget innebar att sex utvalda intressenter i chefsställning fick besvara en kort enkät, resultatet av denna presenteras på sidan 16–17 i Wihlborgs hållbarhetsredovisning för 2012.

Vi ser GRIs ramverk som ett effektivt verktyg för strategisk verksamhetsutveckling för att kontinuerligt utveckla och förbättra oss själva. Det ger oss möjlighet att redovisa vår egen utveckling på ett jämförbart och transparent sätt. Du hittar Wihlborgs hållbarhetsredovisning på vår hemsida.

Wihlborgs fortsätter att prata hållbart

Det utbildningsmaterial som togs fram under år 2011 när det gäller teman för att stärka vår hållbarhetsprofil, fortsatte under år 2012. Materialet behandlar olika teman och diskussionsdilemman inom hållbarhetsområdet och under år 2012 valde vi att lyfta och diskutera kring följande rubriker:

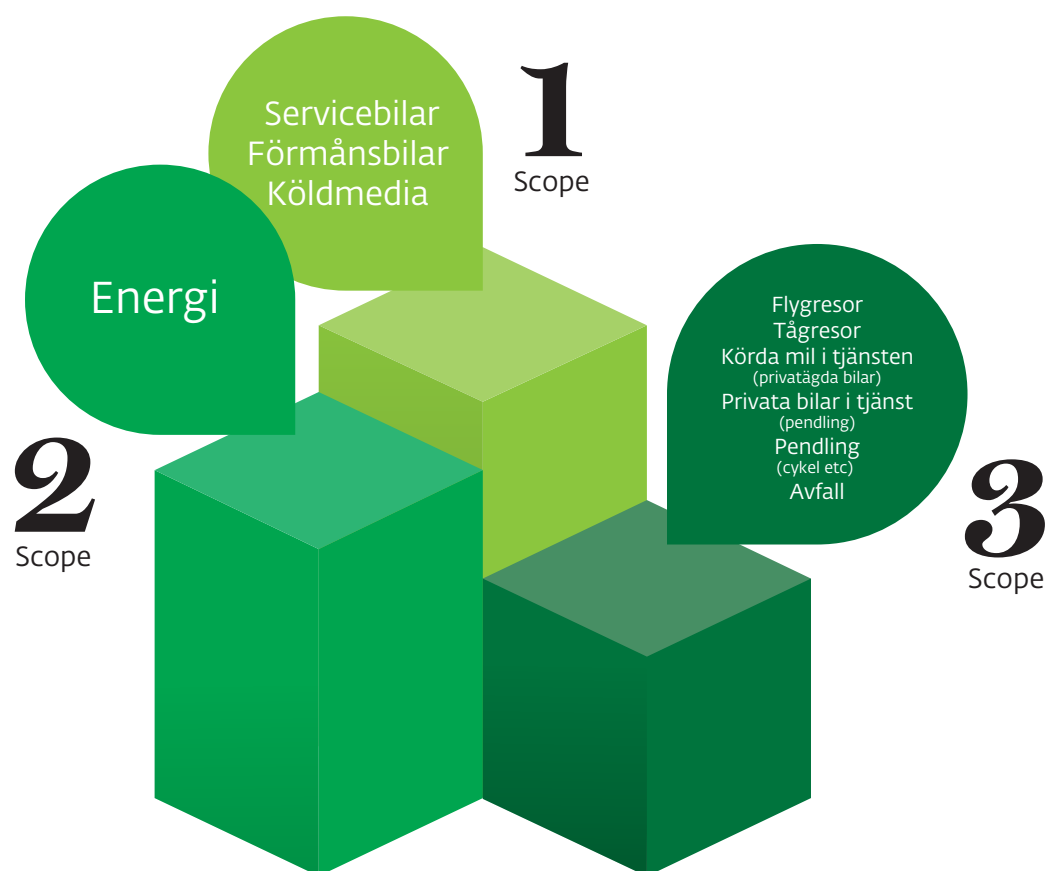
”Varför är hållbarhet viktigt för Wihlborgs?”

”Att se risker som något positivt.”

CSR-Skåne och CSR-drivet företagande

Även under år 2012 fortsatte vi vårt medlemskap i CSR-Skåne som är ett nätverk för företag och organisationer som vill skaffa sig kunskap, erfarenheter och verktyg för att ta samhällsansvar.

Under 2012 blev Wihlborgs tillfrågade att sitta med i en kvalitetsgrupp för ett projekt kallat ”CSR-drivet företagande”. Projektet ska uppmuntra mindre företag att stärka sitt varumärke ur ett CSR-perspektiv. Projektet drivs av bland andra Region Skåne, Företagarna och Malmö Högskola. Vår medverkan i kvalitetsgruppen innebär att kontinuerligt bedöma kvaliteten och säkerheten i de metoder och stödjande verktyg som arbetas fram.



Sweden Green Building Awards 2012

På konferensen "Building Sustainability Sweden" utsågs Wihlborgs till en av vinnarna av Sweden Green Building Awards 2012. Wihlborgs vann priset med fastigheten Polisen 3 i Helsingborg i kategorin "Existing buildings certified under Green Building". Priset delades ut av Sweden Green Building Council i samband med en konferens om hållbart byggande som hölls i Stockholm i oktober 2012. Konkret handlar det om en energibesparing om cirka 1 123 000 kWh/år för el, värme och kyla. Detta motsvarar en årsförbrukning av energi för 75 villor (å 15 000 kWh). Fastigheten använder idag cirka 50 procent mindre energi än före ombyggnationen.

Koll på koldioxid

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

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

Wihlborgs totala koldioxidutsläpp i ton de senaste tre åren:

År	Scope 1 Ton	Scope 2 Ton	Scope 3 Ton	Totalt Ton
2010	469	9 483	85	10 036
2011	336	9 362	101	9 798
2012	515	8 267	97	8 879

De största skillnaderna mellan 2011 och 2012 och förklaring till dessa; Scope 1 har ökat med 35 procent eller 180 ton CO₂. Detta beror på att vi under 2012 hade en ökad förlust av köldmedia med 171 ton. Scope 2 minskade med 12 procent eller 1 095 ton CO₂, varav den största minskningen har gjorts i Danmark även detta år. Det beror främst på att ett flertal fastigheter i det danska beståndet har konverterats från gas till fjärrvärme.

Scope 3 har minskat med fyra procent vilket motsvarar fyra ton koldioxid, den största minskningen ligger inom ramen för avfall och specifikt det avfall som tas om hand av SITA. Här kan vi se en minskning med 58 732 kg i jämförelse med år 2011. Det går också att utläsa att antal mil i tjänsten minskat, så också när det gäller Wihlborgs flygresor.

För mer info se Wihlborgs hållbarhetsredovisning, kapitel miljö.

Våra miljömål

Vi tar fram miljömål om tre år i taget. De mål som togs fram för 2009–2011 har nu bytts mot nya mål för 2012–2014. Målen har tagits fram genom en workshop där samtliga anställda medverkat. Det som är nytt från och med år 2012, är att Wihlborgs olika verksamhetsområden har egna miljömål kopplade till avdelningens miljöpåverkan. Resultatet är de miljömål som presenteras på höger sida.



Miljövision 2020

Wihlborgs ska fortsätta växa,
men med minskad
miljöpåverkan.

1. FÖRVALTNING & DRIFT	ÅR 2012	Utfall 2012	ÅR 2013	ÅR 2014
1.1 Energieffektivisering kWh/m ²	Wihlborgs fastigheter ska ha en genomsnittlig energiförbrukning som inte överstiger 150 kWh/m ² avseende fastigheter inom ramen för miljömål. ¹	Målet helt uppnått. Per sista december 2012 var snittförbrukningen inom miljömålsfastigheterna 149,1 kWh/m ² .	Wihlborgs fastigheter ska ha en genomsnittlig energiförbrukning som inte överstiger 148 kWh/m ² avseende fastigheter inom ramen för miljömål. ¹	Wihlborgs fastigheter ska ha en genomsnittlig energiförbrukning som inte överstiger 140 kWh/m ² avseende fastigheter inom ramen för miljömål. ¹
1.2 Gröna hyreskontrakt	Alla nya och omförhandlade avtal ska inkludera en bilaga för gröna hyresavtal. Wihlborgs ska börja använda avtalen i samband med Fastighetsägarnas lansering av standardmallen som förväntas utkomma under våren 2012.	Målet påbörjat. Under andra halvåret 2012 tecknades inom Wihlborgs sju gröna hyresavtal. Målet är påbörjat men eftersom vi konstaterat att det behövs ytterligare utbildning internt, har vi inte kunnat uppnå målet helt.	Vid alla omförhandlingar som sker under 2013 ska 100 procent fått möjligheten att teckna Gröna hyresavtal.	Vid alla omförhandlingar som sker under 2014 ska 100 procent fått möjligheten att teckna Gröna hyresavtal.
1.3 Miljöklassning ur befintligt bestånd (GreenBuilding + miljöbyggnad)	Wihlborgs miljöklassar minst en fastighet ur det befintliga beståndet.	Målet delvis uppnått. En fastighet inom Wihlborgs befintliga bestånd har under år 2012 förannmält till SGBC (Sweden Green Building Council). Handlingar som fattas för komplett ansökan är bland annat radonmätning (utförs under tre vintermånader).	Wihlborgs miljöklassar minst tre fastigheter ur det befintliga beståndet.	Wihlborgs miljöklassar minst fem fastigheter ur det befintliga beståndet.
2. UTHYRNING, INFO. & KOMMUNIKATION²	ÅR 2012	Utfall 2012	ÅR 2013	ÅR 2014
2.1 Miljöprospekt vid visning av lokaler	Under 2012 ska 10 procent ur Wihlborgs fastighetsbestånd ha ett miljöprospekt vid visning av lokaler.	Målet påbörjat. På webben kommer att finnas relevant miljöfakta knutet till Lediga Lokaler. Allt förarbete är klart och ska implementeras på webben efter kvalitetssäkring.	Under 2013 ska 20 procent ur Wihlborgs fastighetsbestånd ha ett miljöprospekt vid visning av lokaler.	Under 2014 ska 50 procent ur Wihlborgs fastighetsbestånd ha ett miljöprospekt vid visning av lokaler.
3. AFFÄRSUTV. & PROJEKT	ÅR 2012	Utfall 2012	ÅR 2013	ÅR 2014
3.1 Miljöklassning vid nyproduktion	100 procent av Wihlborgs påbörjade nyproduktion om minimum 500 m ² ska miljöklassas.	Målet påbörjat. 33 procent av nyproduktionen som påbörjades under år 2012 kommer att miljöklassas. I november 2012 gick samtliga inom Wihlborgs förvaltning och projektorganisation basutbildningen i "Miljöbyggnad".	100 procent av Wihlborgs påbörjade nyproduktion om minimum 500 m ² ska miljöklassas.	100 procent av Wihlborgs påbörjade nyproduktion om minimum 500 m ² ska miljöklassas.
4. INKÖP	ÅR 2012	Utfall 2012	ÅR 2013	ÅR 2014
4.1 Rutiner inköp & upphandling	Samtliga som tecknar drifts- och leveransavtal med Wihlborgs under 2012 ska utvärderas beträffande uppförandekod. De ska riskbedömas utefter miljö, kvalitet, arbetsmiljö och etik.	Målet påbörjat. Den checklista som tagits fram för att riskbedöma våra leverantörer/entreprenörer har använts till 85 procent av nytecknade avtal. Under 2012 anställdes ny inköpschef som tillsammans med Wihlborgs miljöfunktion arbetar fram en ny modell för att höja standarden ytterligare.	Utefter föregående års riskbedömningar, gör Wihlborgs kontroller på de som klassats som risknivå 3. En förutsättning för vidare avtal är att de redovisar positiva förändringar.	Nya avtal tecknas inte med leverantörer/entreprenörer som riskklassats som 3.
5. TRANSAKTION & ANALYS	ÅR 2012	Utfall 2012	ÅR 2013	ÅR 2014
5.1 Miljö vid köp av fastigheter	Nuvarande rutin för miljö vid köp och försäljning av fastigheter ska under året revideras och omarbetas. Detta ska resultera i en miljöbarometer för köp av fastigheter.	Målet helt uppnått. Wihlborgs analytiker tog under år 2012 tillsammans med Wihlborgs miljöchef fram en så kallad miljöbarometer vid köp av fastigheter. Barometern är uppbyggd utefter en formel som beroende av hur den fylls i, ger en anvisning om vad Wihlborgs bör tänka på ur miljöperspektiv vid köp av fastigheter.	100 procent av Wihlborgs transaktioner dokumenteras i miljöbarometern.	100 procent av Wihlborgs transaktioner dokumenteras i miljöbarometern.
6. ADMINISTRATION & IT	ÅR 2012	Utfall 2012	ÅR 2013	ÅR 2014
6.1 Energistatistik via webben	Påbörja rutin för att långsiktigt kunna erbjuda våra hyresgäster att hämta energistatistik via Wihlborgs hemsida.	Målet uppnått. Wihlborgs driftsansvarige har under år 2012 medverkat i den grupp som samman kallats av vår leverantör för energistatistikprogrammet var syfte bland annat är att vi ska kunna inhämta statistik via webben.	10 procent av våra fastigheters energistatistik finns tillgänglig via Wihlborgs hemsida.	50 procent av våra fastigheters energistatistik finns tillgänglig via Wihlborgs hemsida.
6.2 EDI Fakturering	20 procent av Wihlborgs fakturor från Wihlborgs leverantörer ska faktureras genom EDI.	Målet påbörjat. 2012 blev resultatet 11 procent, varav antalet e-fakturer uppgick till 4 235 st.	35 procent av Wihlborgs fakturor från Wihlborgs leverantörer ska faktureras genom EDI.	50 procent av Wihlborgs fakturor från Wihlborgs leverantörer ska faktureras genom EDI.

¹ Med fastigheter inom ramen för miljömål menas att vi har valt ut cirka 70 procent av hela Wihlborgs bestånd där det finns någon form av potential till energibesparingar under åren 2012–2014. Detta betyder att om vi inkluderat samtliga fastigheter hade vi haft en betydligt lägre siffra för kWh/m². Vår nya rutin innebär att alla inom Wihlborgs förvaltning från och med 2012, arbetar med ett individuellt målnyckeltal där det individuella nyckeltalet har stor betydelse för det gemensamma målet.

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

En glädjekalkyl som håller

Wihlborgs sammanfattande begrepp mot våra kunder är arbetsglädje. Och värdet på vår aktie stiger i takt med vår förmåga att möta marknadens behov och krav på moderna och trivsamma arbetsplatser. Allt hänger ihop. De värden vi står för är också de värden som påverkar investeringsviljan i vårt företag.

Att vi har en stark projektportfölj i kombination med vårt hållbarhetsarbete ger oss en stark ställning och visar att vi tror på framtiden. Och det är ju något att glädjas åt för alla som inser värdet av att investera i Wihlborgs.

Aktien

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

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

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

Styrelsen har inte under året utnyttjat sitt bemyndigande att besluta om en nyemission på högst 10 procent av utestående aktier. Styrelsen har heller inte utnyttjat bemyndigandet att förvärva egna aktier. Wihlborgs saknar innehav av egna aktier per 2012-12-31.

Börsvärdet uppgick vid årets slut till 7,8 Mdkr.

Omsättning

Under 2012 omsattes Wihlborgs aktier till ett värde av totalt 3,1 Mdkr (4,7) på Stockholmsbörsen. Här kan noteras att den sammanlagda omsättningen på Mid Cap-listan i jämförelse med 2011 minskade med 20 procent. Wihlborgs återfinns bland de bolag på Mid Cap-listan som har den högsta omsättningen. Totalt omsattes 32,4 miljoner (52,9) Wihlborgsaktier på Stockholmsbörsen under 2012 motsvarande 129 000 aktier (209 000) per dag. Detta motsvarar en omsättningshastighet om 42 procent (69) av det genomsnittliga antalet utestående aktier.

Kursutveckling

Vid årets slut var kursen på Wihlborgsaktien 101,50 kronor. Högsta och lägsta notering för Wihlborgsaktien under 2012 var 104,75 respektive 87,25 kronor. Under 2012 har totalavkastningen på aktien inklusive utdelning om 3,75 kronor varit 15,7 procent.

Substansvärdet i balansräkningen

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

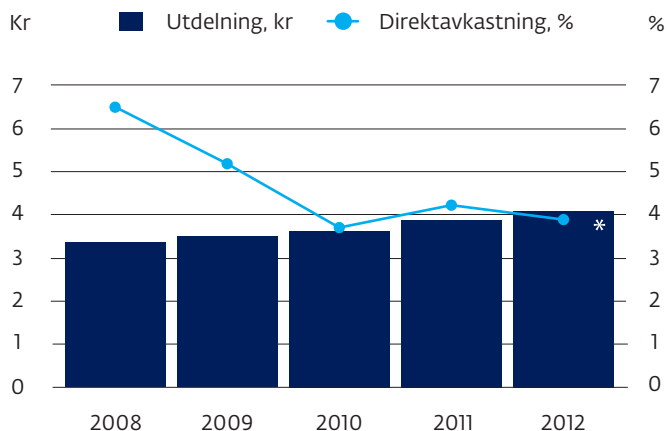
Wihlborgs eget kapital per aktie är 79,86 kr vid en skattesats om 22 procent. Med en skattesats om 0 procent är eget kapital per aktie 96,96 kr.

Utdelning och utdelningspolicy

Wihlborgs utdelningspolicy är baserad på att dels överföra 50 procent av det löpande förvaltningsresultatet, dels 50 procent av realiserat resultat från fastighetsförsäljningar. I båda fallen reducerat med en schablonskatt om 26,3 procent. Styrelsens förslag till utdelning för 2012 är 4,00 kronor (3,75). Detta motsvarar en direktavkastning på fyra procent baserat på aktiekursen vid årets slut.

Bifaller årsstämman styrelsens förslag om dels fyra kronors utdelning dels att avstämningsdagen blir den 26 april, kommer utdelningen att utbetalas den 2 maj 2013. Wihlborgsaktien kommer då att handlas inklusive utdelning till och med årsstämmodagen tisdagen den 23 april 2013.

Utdelning/aktie och direktavkastning



* Observera att utfallet endast är ett förslag och att det måste godkännas av årsstämman.

Ägarstruktur

Den största ägaren i Wihlborgs är Brinova Fastigheter AB som äger 10,1 procent av de utestående aktierna. De tio största svenska ägarna ägde vid utgången av december 2012 28,7 procent.

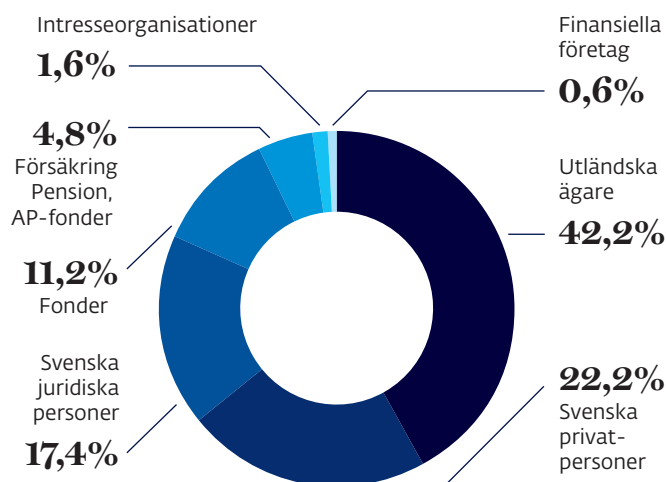
Antalet aktieägare uppgick till 24 615 vilket är en minskning med cirka 1 000 aktieägare sedan förra årsskiftet.

Andelen utländska ägare uppgick vid utgången av december till 42,2 procent, vilket är en ökning sedan förra årsskiftet med drygt 5 procent. Av det utländska ägandet svarar USA för 36 procent, Storbritannien för 35 procent, Luxemburg för 10 procent och Irland för fyra procent.

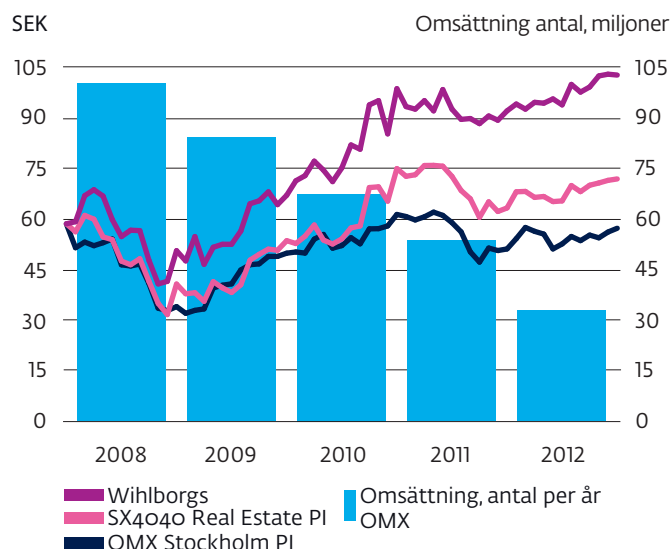
De största ägarna i Wihlborgs per 31 december 2012

Aktieägare	Antal aktier, tusental	Andel av kapital och röster, %
Brinova	7 734	10,1
SEB Fonder	2 752	3,6
Handelsbanken Fonder	2 386	3,1
Fam Qviberg	2 029	2,6
Länsförsäkringar Fonder	1 838	2,4
Tibia Konsult AB	1 660	2,2
Skandia Fonder	1 369	1,8
Robur Fonder	812	1,0
Andra AP-fonden	740	1,0
Lannebo Fonder	682	0,9
Övr aktieägare reg i Sverige	22 402	29,1
Övr aktieägare reg i utlandet	32 453	42,2
Totalt antal utestående aktier	76 857	100,0

Ägarbild

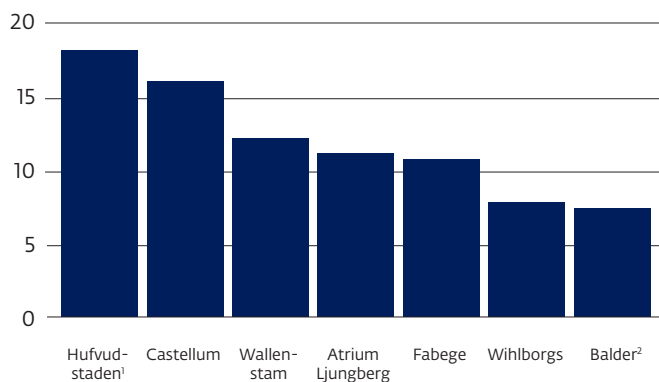


Kursutveckling 2008-2012



Börsnoterade fastighetsbolag

Börsvärde 31 december 2012, Mdkr

¹ A- och C-aktier.² Inklusivt preferensaktier.

Scanna QR-koden

Få aktuell kursutveckling direkt i din mobil eller läsplatta.

Aktien/Nyckeltal ¹	2012	2011	2010	2009	2008
Börskurs vid årets slut, kr	101,50	91,00	97,50	66,25	50,00
Kursutveckling under året, %	11,5	-6,7	47,2	32,5	-13,6
Resultat per aktie, kr	10,71	8,65	12,05	6,72	-0,66
Förvaltningsresultat per aktie, kr	8,91	8,54	7,90	7,46	6,05
P/E-tal I, ggr	9,5	10,5	8,1	9,9	neg
P/E-tal II, ggr	15,5	14,5	16,7	12,1	11,2
Eget kapital per aktie I, kr	79,86	72,86	67,74	58,95	55,42
Eget kapital per aktie II, kr	96,96	92,04	85,12	73,15	68,39
Utdelning per aktie, kr (år 2012 = föreslagen utdelning)	4,00	3,75	3,50	3,38	3,25
Aktiens direktavkastning, %	3,9	4,1	3,6	5,1	6,5
Aktiens totalavkastning, %	15,7	-3,1	52,3	39,0	-8,2
Antal aktier vid periodens slut, tusental	76 857	76 857	76 857	74 928	72 428
Genomsnittligt antal aktier, tusental	76 857	76 857	76 492	72 532	74 416

¹ För nyckeltalsdefinitioner se sidan 135.

Här sitter vi inte och väntar på att något ska hända

Öresundsregionen är hemma för oss.

Det är här vi finns, det är här alla våra hyresgäster finns. Det är här vi är med och påverkar utvecklingen.

Många av de mest framgångsrika företagen i Öresundsregionen har sina verksamheter i våra hus, innanför våra väggar. Kanske för att vi gör vad vi kan för att hänga med i deras tempo. Expansiva företag sitter knappast stilla och väntar på att något ska hända. Därför försöker vi hålla jämna steg med alla nya önskemål som dyker upp. Visst, inbromsningen i ekonomin märks också i Öresundsregionen, men på längre sikt ser vägen spikrak ut.

Varje dag startas det åtta nya företag i Malmö, och fler företag väljer att flytta hit. Lund kommer att få ny fart med hjälp av MAX IV och ESS och Helsingborg upplever lite av en nystart. I Danmark brottas man fortfarande med ekonomiska bekymmer, men en dag vänder det också där.

Under året har vi gjort strategiska förvärv för att vara med och påverka utvecklingen. Pfizerhuset i Köpenhamn, Baltzar Cityhuset i Malmö centrum och mark på Väla Helsingborg, där också arbetet med att rusta upp Knutpunkten är i full igång.

Målet är att ytterligare befästa vår roll som det ledande fastighetsbolaget i en region som vill mycket och som har framtiden för sig.

Marknadsledande

Wihlborgs fastighetsbestånd har ett marknadsvärde om 19,9 Mdkr och med det är vi den största kommersiella fastighetsägaren på svenska sidan Öresund som uteslutande finns representerad i Öresundsregionen.

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

En region i tillväxt

Geografiskt består Öresundsregionen av Skåne på den svenska sidan Öresund och Själland, Lolland, Falster, Mön och Bornholm på den danska sidan. Här är nu över 3,8 miljoner invånare bosatta. Befolkningen är koncentrerad till västra Skåne och östra Själland, det vill säga runt Öresund, med tyngdpunkt på den danska sidan. Av de 3,8 miljonerna invånare är knappt 1,3 miljoner bosatta i Skåne. Enligt Befolkningsprognos Öresund 2012–2031 kommer befolkningen överstiga 4 miljoner redan 2021. Mot slutet av prognosperioden förväntas folkmängden ha ökat till 4 175 000 invånare.

Trots Öresundsregionens begränsade geografiska yta, mindre än 5 procent av Sveriges och Danmarks totala yta står regionen för mer än 26 procent av Sveriges och Danmarks samlade BNP. Här finns också den största koncentrationen av välutbildad arbetskraft i hela norra Europa.

De senaste åren har präglats av stora infrastrukturella satsningar i regionen, inte minst Öresundsbron, Citytunneln i Malmö och Metron i Köpenhamn. Öresundsbron, som invigdes 2000, har betytt oerhört mycket för Öresundsregionens utveckling. Öresundskommittén och Øresund Direkt har analyserat effekterna av de samhällsekonomiska vinsterna från Öresundsbron. En försiktig prognos visar på effekter om 57 miljarder DKK mellan 2000–2012. Øresundsinstitutet gör bedömningen att samhällsvinsterna från bron kan vara upp emot 100 miljarder DKK till och med 2010. Exempel på positiva effekter är att sysselsättningen i Öresundsregionen har ökat snabbare än riksgenomsnittet i både Sverige och Danmark. Merväxten uppgår till 15 100 jobb i Skåne och 25 000 jobb i Köpenhamn. Samtidigt dämpas de negativa effekterna av konjunktursvängningarna när Skåne och Själland blivit en bostads- och arbetsmarknadsregion.

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

¹ Exklusive Grönland och Färöarna.

Ekonomiska utsikter

Avmattningen i världsekonomin har till stora delar fortsatt under 2012. Flera av de snabbväxande ekonomierna har bromsat in, krisen fortsätter i Sydeuropa samtidigt som en finanspolitisk osäkerhet hämmar den amerikanska ekonomin. Nu påverkas även Tyskland och norra Europa allt tydligare av krisen. Detta har fått Øresundsinstitutet att revidera ner sin BNP-prognos något. Enligt decemberprognosen blir tillväxten i Öresundsregionen 2012 endast 0,3 procent. Tillväxten i Skåne bedöms bli 0,8 procent och därmed starkare än vad den bedöms bli på Själland där tillväxten förväntas bli 0,1 procent. Under 2013 ökar tillväxttakten i Skåne till 1,1 procent medan den bedöms öka till 1,7 procent på Själland.

Det besvärande konjunkturläget gör att vi befinner oss i en lågräntemiljö. Under 2012 sänkte Riksbanken reporäntan tre gånger, senast i december till 1,0 procent, en nivå de bedömer att den ligger kvar på det närmaste året. Även i Danmark har centralbanken sänkt styrräntan vid flera tillfällen under 2012. Vid årsskiftet låg den på 0,2 procent.

Bruttoregionprodukt, årlig real tillväxt, %

	2009	2010	2011P	2012P	2013P
Öresundsregionen	-5,8	3,1	1,7	0,3	1,6
Skåne	-4,5	6,4	3,7	0,8	1,1
Sverige	-5,0	6,6	3,9	0,9	1,2
Danmark	-5,7	1,6	1,1	0,2	1,7
Själland	-6,3	2,6	1,1	0,1	1,7

Källa: Øresundsinstitutet, Konjunkturprognos för Øresundsregionen dec 2012

Arbetsmarknadsutsikter

Den skånska arbetsmarknaden klarade sig relativt väl genom den förra lågkonjunkturen. Därefter har sysselsättningstillväxten varit relativt stark. För 2012 och 2013 bedöms tillväxten bli modest, med 0,3 respektive 0,1 procent. Utvecklingen på Själland bedöms varit fortsatt negativ 2012 med en minskning om 0,5 procent medan den bedöms bli positiv 2013 efter flera år med sjunkande sysselsättning. Danmark drabbades både hårdare och tidigare av den förra lågkonjunkturen och den danska fastighetsmarknaden drabbades hårt.

Sysselsättningsutveckling, årlig förändring, %

	2009	2010	2011P	2012P	2013P
Öresundsregionen	-2,5	-0,8	0,2	-0,3	0,3
Skåne	-1,9	1,3	2,3	0,3	0,1
Sverige	-2,4	1,2	2,2	0,4	-0,1
Danmark	-2,4	-2,3	-0,4	-0,5	0,4
Själland	-2,7	-1,7	-0,7	-0,5	0,3

Källa: Øresundsinstitutet, Konjunkturprognos för Øresundsregionen dec 2012

Hyresmarknaden

Hyresmarknaden ligger traditionellt sett sent i konjunkturcykeln. Förändringar i den ekonomiska utvecklingen avspeglas i sysselsättningsutvecklingen cirka 6–12 månader senare. Därefter tar det ytterligare 6–12 månader innan den avspeglas på hyresmarknaden. Under första halvåret såg vi en relativt god efterfrågan på lokaler vilken dämpats något under sista halvåret. Det tar lite längre tid för företagen att fatta beslut idag då konjunkturläget är mer osäkert.

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

Danmark har drabbats hårdare av lågkonjunkturen och sysselsättningen har minskat kraftigare och under fler år än vad den gjort i Sverige. Således har hyresmarknaden påverkats i större utsträckning med ökade vakanser och större press nedåt

avseende hyresnivåerna. Sysselsättningsförändringen var fortsatt negativ under 2012 och förväntas bli svagt positiv först 2013 vilket gör att det dröjer ytterligare innan vi ser en tydlig förbättring på hyresmarknaden i Danmark.

Fastighetsmarknaden

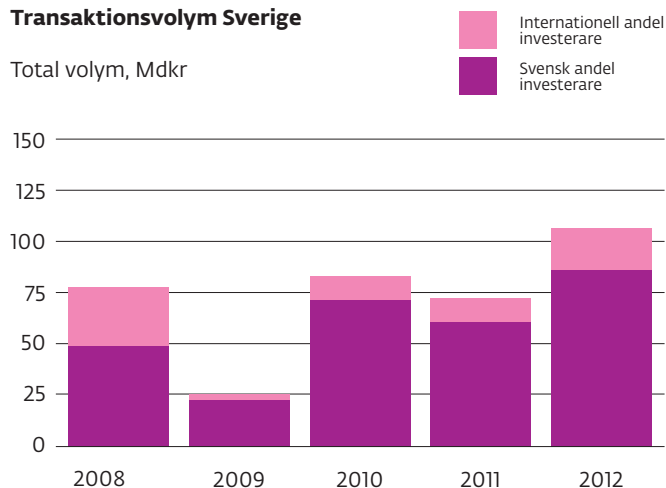
Enligt Newsec uppgick transaktionsvolymen i Sverige 2012, avseende transaktioner ≥ 100 miljoner kronor, till 106 miljarder kronor, den högsta som noterats sedan 2008. Under årets sista månad skedde transaktioner till ett värde av över 30 miljarder kronor. Antalet utländska investerare minskade kraftigt under finanskrisen men steg under 2012 till 19 procent. Fastighetsmarknaden under 2012 har varit stabil med i princip stillastående avkastningskrav. Det har varit en fortsatt hög efterfrågan på centrala, moderna och effektiva fastigheter. Det har skett ett antal större transaktioner på Öresundsmarknaden och Wihlborgs har, primärt på Malmömarknaden, haft möjlighet att flytta fram sina positioner. För mer information om våra transaktioner se avsnitt Förvärv och försäljning, sidan 57–59. Transaktionsvolymen började sjunka redan 2007 i Danmark och det var fortsatt låg omsättning under 2012.



Kranen 2. Här har Malmö Högskola sin verksamhet Kultur och Samhälle.

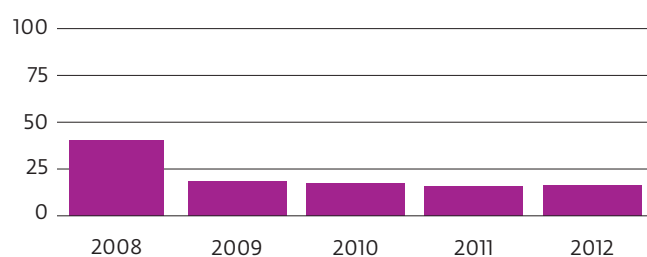
Transaktionsvolym Sverige

Total volym, Mdkr



Transaktionsvolym Danmark

Total volym, Mdkr



Källa: Newsec

Öresundsregionen



Fastigheten Elefanten 40, mitt i centrala Malmö, med sitt vackra glastak.

Malmö

307 758

Befolkning 31 december, 2012

15,9 % (6,9 %) Befolkningsutveckling, 2002–2012

22,5 % (18,3 %) Andel högutbildade, 2011¹

63 % (77 %) Sysselsättningsgrad, 20–64 år, 2011

10,9 % (5,3 %) Sysselsättningsutveckling, 2006–2011

7,9 (6,6) Nyföretagande, årsgenomsnitt, 2007–2011²

Siffrorna inom parentes anger tal för hela riket.

¹ Minst 3-årig eftergymnasial utbildning, 16–74 år.

² Antal nya företag i relation till befolkningen, antal per 1 000 invånare.

Källor: Arena för tillväxt samt SCB.

Malmö, Sveriges tredje största stad, är en starkt växande stad. Enligt en prognos från Malmö Stad kommer antalet invånare att överstiga 342 000 redan år 2020.

Malmö har efter varvs- och industrikrisen, som kulminerade i början av 1990-talet då nästan vart fjärde arbetstillfälle försvann, genomgått en strukturomvandling. 1995 blev ett genombrottsår då krisen vände. Då påbörjades byggnationen av Öresundsbron vilket gav arbetstillfällen i en byggbransch som drabbats hårt av bygg- och fastighetskrisen i början av 90-talet. Samma år beslutades även att Malmö skulle få en högskola, en skola som idag har cirka 25 000 studenter och drygt 1 400 anställda. Detta har varit en viktig pusselbit i förändringen då Malmö som en industriberoende stad nu har ett kunskaps- och tjänstebaserat näringsliv. De största näringsgrenarna idag är företagstjänster, handel och vård/omsorg. Både Öresundsbron, vilken invigdes 2000, och Citytunneln, som invigdes 2010, har bidragit till integrationen och regionförstoringen genom effektiviseringen av kommunikationerna i Öresundsregionen.

Utvecklingen i Malmö är till största del koncentrerad till kommunikationsnoderna. Området kring centralstationen utvecklas med bland annat ny kongress-, konsert- och hotellanläggning samt nya lokaler till Malmö Högskola, medan Dockanområdet, beläget endast några minuter från centralstationen fortsätter sin utveckling till en modern stadsdel.

Wihlborgs i Malmö

	2012	2011
Antal fastigheter	117 st	116 st
Uthyrningsbar yta	641 000 m ²	618 000 m ²

Wihlborgs är den största kommersiella fastighetsägaren i Malmö med drygt 640 000 m². Andra större kommersiella fastighetsägare i Malmö är Fastighets AB Briggen, Klöver, Kungsleden, Stena Fastigheter, Vasakronan och Volito Fastigheter. Malmö är en attraktiv stad för fastighetsinvesteringar vilket visas av att Briggen, Vasakronan och Volito Fastigheter har förstärkt sina bestånd i staden under 2012. Även Wihlborgs har passat på att förstärka beståndet i Malmö under 2012 genom förvärv. Största förvärvet avsåg Baltzar City, en modern kontors- och butiksfastighet belägen på Södergatan i centrala Malmö. För ytterligare information se avsnitt Förvärv och försäljning, sidan 57–59.

Wihlborgs finns väl koncentrerade inom fyra förvaltningsområden: Västra Hamnen, Centrum, Fosie-Limhamn samt Norra Hamnen-Arlöv. Den kommersiella utvecklingen i Malmö är idag i huvudsak koncentrerad till Västra Hamnen, där flera kontorsprojekt är igång och fler ligger i startgroparna. Wihlborgs har projektmöjligheter i samtliga förvaltningsområden. Dessutom blev vi 2011 tilldelade två markanvisningar om totalt cirka 20 000 m² kontor i Hyllie, där bland annat Emporia, Nordens största köpcentrum, invigdes i oktober 2012. För ytterligare information om våra projekt och utvecklingsmöjligheter, se avsnitt Projekt och utveckling, sidan 49–55.



Förvaltarna Johnny Hansson, Sofie Andersson och Louise Ahnelöv.

Västra Hamnen

Antal fastigheter	18 st
Uthyrningsbar yta	155 000 m ²

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

Redan hösten 2000 färdigställde Wihlborgs den första kommersiella nybyggnationen, Torrdockan 6 (Sigmahuset). Därefter har i princip ett hus om året färdigställts. 2012 färdigställdes Media Evolution City, mediabranschernas centrum för innovation och utveckling, som omfattar 7 500 m². För fastigheten fick vi årets Stadsbyggnadspris, liksom vi året innan fick med Region Skånehuset. Vårt första Stadsbyggnadspris i Dockan fick vi redan 2002 för Tyrénshuset. Under 2012 fortgick investeringarna i kontorsprojektet Fören som färdigställs våren 2013. Exklusive projektfastigheter äger och förvaltar Wihlborgs 151 000 m² i området. Områdets största uthyrning under 2012 har varit just i Fören, dit ÅF väljer att samlokalisera sina enheter. I området finns ytterligare exploateringsmöjligheter.

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

Marknadsinformation

	Kallhyra, kr/m ²	Ytvakans, %	Direktavkastningskrav ¹ , %
Kontor	1 800–2 400	4–7	5,25–6,0

Centrum

Antal fastigheter	19 st
Uthyrningsbar yta	176 000 m ²

Bebyggelsen i Centrum är mycket blandad – här finns bostäder, kontor, offentliga lokaler med mera som varierar i byggår från medeltid till nutid. Wihlborgs förvaltar cirka 176 000 m², i huvudsak kontorsfastigheter. Under 2012 gjordes Wihlborgs största förvärv i just Malmö Centrum då välkända Baltzar City på Södergatan förvärvades. Den uthyrningsbara ytan uppgår till 11 350 m², primärt kontor och butiker. Nästa stora utvecklingsområde i Malmö Centrum är Nyhamnen, som färjetrafiken lämnade 2011 till förmån för den nybyggda, moderna Norra Hamnen. Detta innebär en möjlighet att påbörja omdaning av området till en modern stadsdel, där vi kommer medverka med våra exploateringsmöjligheter. Wihlborgs har under 2012 byggt om en magasinsbyggnad, det så kallade Magasinet från 1950-talet, till 5 000 m² moderna kontorslokaler. Dessa är fullt uthyrda till LRF Media, Jayway och ArjoHuntleigh som alla flyttar in i början av 2013. Under årets sista veckor förvärvades den moderna kontorsfastigheten Östersjön 1 vilken är belägen ett stenkast från centralstationen. Fastigheten omfattar cirka 8 300 m² uthyrningsbar yta varav Tieto Enator förhyr merparten. Tillträde skedde först den 2 januari 2013. Under året försåldes bostadsbyggrätten Nils 24, belägen vid Värnhem, till JM.

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

Marknadsinformation

	Kallhyra, kr/m ²	Ytvakans, %	Direktavkastningskrav ¹ , %
Kontor	1 500–2 000	8–12	5,5–6,25



Fastighetschef Lennart Jönsson och förvaltare Tobias Andersson.

Fosie och Limhamn

Antal fastigheter	43 st
Uthyrningsbar yta	165 000 m ²

Fosie och Limhamn är välkända verksamhetsområden belägna på bra kommunikationsläge med anknäpning till Europavägnätet. Fosie, ett av Malmös största verksamhetsområden, började utvecklas på 1970-talet. Området är beläget mellan Inre och Yttre Ringvägen och karaktäriseras av främst små och medelstora företag. Beståndet i Limhamn är beläget i Annetorps industriområde. Det är ett område som kännetecknas av småindustri med inslag av kontor. Även Svågertorp tillhör förvaltningsområdet. Området är väl beläget med goda anslutningar till Yttre Ringvägen. Inom förvaltningsområdet har vi åtskilliga exploateringsmöjligheter.

Wihlborgs förvaltar 165 000 m² inom förvaltningsområdet, primärt industri/lager. Under 2012 förvärvades fastigheten Olsgård 8, en modern, effektiv lagerfastighet i Fosie. Hyresgäst är AB Karosseritillbehör som hyr hela byggnaden på ett längre avtal.

Det största projektet i förvaltningsområdet var nybyggnaden av en verkstadsbyggnad om 1 300 m² till Kockums AB, som tecknat ett 10-årsavtal, på Trindyxan 4. Inflyttning sker i början av 2013. I Limhamn pågår rivning och sanering av Gjuteriet 18, Dresser Wayne's gamla industrifastighet, som vi förvärvade 2010. Parallellt pågår ett arbete med att ta fram en ny detaljplan för området.

Wihlborgs större hyresgäster inom förvaltningsområdet är bland andra ABB, Honda Nordic, Lantmännen, Papyrus Sverige, Scandinavian Cosmetics och Securitas Bevakning.

Marknadsinformation

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



Förvaltarna Jan Andersson och Jesper Gillander.

Norra Hamnen och Arlöv

Antal fastigheter	37 st
Uthyrningsbar yta	145 000 m ²

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

Industriområdet i Arlöv ligger strategiskt beläget mellan Malmö och Lund, med direkt koppling till motorvägarna i regionen. Till Wihlborgs förvaltningsområde hör även Bulltofta, beläget vid Inre Ringvägen. Utvecklingen av området påbörjades under 1970-talet när flygplatsen som funnits här sedan 1920-talet, lades ner och flyttades till Sturup. Området består främst av småindustrier och mindre kontorsbyggnader. Inom förvaltningsområdet har vi åtskilliga exploateringsmöjligheter. Wihlborgs förvaltar här 145 000 m², primärt industri/lager.

Den största uthyrningen inom förvaltningsområdet omfattar 4 300 m² på fastigheten Kirseberg 31:53 där Nordic Sugar hyr ytterligare lagerytor. Totalt förhyr de nu 14 700 m² på fastigheten.

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

Marknadsinformation

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

Källa: Malmöbryggan Fastighetsekonomi AB, avser normalfastighet.

¹ Direktavkastningskrav avser full uthyrning.

Öresundsregionen



På Knutpunkten i Helsingborg pågår omfattande upprustnings- och förnyelsearbete.

Helsingborg

132 011

Befolkning 31 december, 2012

10,6 % (6,9 %) Befolkningsutveckling, 2002–2012

17,2 % (18,3 %) Andel högutbildade, 2011¹

72 % (77 %) Sysselsättningsgrad, 20–64 år, 2011

4,8 % (5,3 %) Sysselsättningsutveckling, 2006–2011

7,6 (6,6) Nyföretagande, årsgenomsnitt, 2007–2011²

Siffrorna inom parentes anger tal för hela riket.

¹ Minst 3-årig eftergymnasial utbildning, 16–74 år.

² Antal nya företag i relation till befolkningen, antal per 1 000 invånare.

Källor: Arena för tillväxt samt SCB.

Helsingborg, beläget vid Öresunds smalaste del, är numera Sveriges nionde största kommun med drygt 130 000 invånare. Redan 2018 bedömer Helsingborgs Stad att befolkningen ska överstiga 140 000 invånare enligt en prognos daterad mars 2012.

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

De största näringsgrenarna idag är handel, företagstjänster och vård/omsorg. Industrin domineras ej av några stora privata arbetsgivare utan består av flera mindre företag. Stadens goda läge har gjort att flera åkeriföretag och distributionscentraler finns etablerade här. Hamnen är dessutom Sveriges näst största containerhamn.

I Helsingborg pågår arbetet med H+-projektet med syfte att förtäta och utveckla södra Helsingborg till en attraktiv och sammanhållen stad. Det handlar om att utveckla ett centralt, vattennära beläget område där bland annat transportnavet Knutpunkten spelar en viktig roll.

Wihlborgs i Helsingborg

	2012	2011
Antal fastigheter	106 st	102 st
Uthyrningsbar yta	524 000 m ²	504 000 m ²

Wihlborgs är den största kommersiella fastighetsägaren i Helsingborg med drygt 520 000 m². Andra större kommersiella fastighetsägare i Helsingborg är bland andra Alecta, Fastighets AB Briggen och Norrporten. Wihlborgs finns väl koncentrerade inom våra tre förvaltningsområden: Centrum, Berga och Söder. Under 2012 förstärktes beståndet i Helsingborg med två industri-/lagerfastigheter på Ättekulla, bägge fullt uthyrda och cirka 40 000 m² exploaterbar mark på Väla Norra. Även mark i kv Rubinen, där vi för närvarande uppför en anläggning till Bergaterminalen, förvärvades 2012. För mer information om våra förvärv, se avsnitt Förvärv och försäljning, sidan 57–59. Under året avyttrades centrumanläggningen i Rydebäck, en solitär belägen utanför våra kärnområden.

Hyresmarknaden i Helsingborg har varit stabil under 2012 och efterfrågan på både kontor och lager har varit god. Vakansgraden är fortsatt låg för kontor och det har inte skett någon nämnvärd nyproduktion sedan området kring Knutpunkten bebyggdes i början av 1990-talet. På Berga har vi haft möjlighet att dra igång flera nya projekt på grund av efterfrågan. Vi har ytterligare exploateringsmöjligheter inom samtliga förvaltningsområden i Helsingborg. För information om våra projekt och exempel på exploateringsmöjligheter, se avsnitt Projekt och utveckling, sidan 49–55.



Förvaltningschef Jan-Erik Johansson och miljöchef Hanna Claesson.



Inköpschef Mats Wessman och förvaltningschef Mathias Bengtsson.

Centrum

Antal fastigheter	21 st
Uthyrningsbar yta	121 000 m ²

Centrala Helsingborg är en tätbyggd stenstad, där arkitekturen ger ett monumentalt och storstadsmässigt uttryck mot paradgatorna Drottninggatan och Järnväggsgatan. I gatorna bakom är arkitekturen mer småskalig. Största delen av bebyggelsen i de centrala delarna är från slutet av 1800-talet och början av 1900-talet, då Helsingborg upplevde sitt stora uppsving.

Utvecklingen av nybyggda kontor har i princip stått still sedan början av 1990-talet då hela Knutpunktenområdet stod färdigt. Wihlborgs förvärvade Terminalen 1 (Knutpunkten) hösten 2010 och arbetar med att höja nivån i fastigheten genom bland annat uppfräschning. Under 2012 har vi till exempel investerat och byggt om lokaler till Folkhandvärden på Knutpunkten. Vi tittar på hur vi långsiktigt kan utveckla fastigheten och har tagit fram ett förslag till ny detaljplan, läs mer under Projekt och utveckling sidan 49–55.

Wihlborgs förvaltar 121 000 m² i området, primärt kontorsfastigheter. Största uthyrning i området är till Kronofogden som hyr nästan 1 600 m² i Polisen 3, Helsingborgs första Green Building. Fastigheten fick även priset Green Building Awards, ett pris som går till byggnader som är ett föredöme vad gäller miljövänligt byggande, i kategorin ombyggnad.

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

Marknadsinformation

	Kallhyra, kr/m ²	Ytvakans, %	Direktavkast- ningskrav ¹ , %
Kontor	1 300–1 900	5–10	6,0–6,5

Berga

Antal fastigheter	41 st
Uthyrningsbar yta	171 000 m ²

Berga är Helsingborgs största verksamhetsområde, väl beläget vid Europavägarna E4/E6 och E20 och således på ett ypperligt kommunikationsläge. Området karaktäriseras primärt av småskaliga industri-, lager- och handelsfastigheter och här finns service i form av bland annat restauranger, bank och väl utbyggd kollektivtrafik.

Wihlborgs förvaltar 171 000 m² inom området, primärt industri/lager. På Berga finns även vårt eget Helsingborgskontor. Under 2012 har Wihlborgs slutfört två större projekt på Berga. På Kroksabeln 20 uppförde vi två så kallade "Bergalängor" med butiks- och lagerlokaler om totalt 4 400 m². Hyresgäster här är bland andra AM Depot, Bertmark Förlag samt Secure & Safe Techprint. Även på Hillebarden 1 uppfördes drygt 4 400 m² butiks- och lagerlokaler. Hyresgäster här är Lindströms Bad & Kakel samt Frenna. Under året påbörjades ett projekt åt Bergaterminalen på Väla Södra. De hyr 11 200 m² lager, kyl- och frysrum samt kontor på ett sjuårsavtal. Mark har förvärvats 2012 av kommunen i kv Rubinen för att uppföra denna byggnad. På Väla Norra förvärvades cirka 40 000 m² exploateringsbar mark av Skanska för framtida utveckling.

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

Marknadsinformation

	Kallhyra, kr/m ²	Ytvakans, %	Direktavkast- ningskrav ¹ , %
Kontor	900–1 200	8–12	7,0–8,0
Industri/Lager	400–800	5–15	7,5–8,5



CR-chef Hans Andersson och fastighetschef Thomas Bråhagen.

Söder

Antal fastigheter	44 st
Uthyrningsbar yta	232 000 m ²

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, Gåseback, Plateringen och Ättekulla. Wihlborgs förvaltar 232 000 m² inom området, primärt industri/lager, vilket gör Söder till vårt ytmässigt största förvaltningsområde i Helsingborg. Två lager- och industrifastigheter förvärvades 2012, bägge fullt uthyrda: Bunkagården Västra 8, omfattande cirka 10 400 m² uthyrningsbar yta, samt Bunkagården Mellersta 1, omfattande cirka 2 500 m². Till Bunkagården Mellersta 1 hör cirka 11 000 m² exploaterbar mark.

Den största projektet på Söder under 2012 var ombyggnaden av Stormen 13 där Prometera hyr cirka 1 500 m². Det är Lunds Energi och Öresundskraft som har bildat ett gemensamt mätningföretag.

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

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

Marknadsinformation

	Kallhyra, kr/m ²	Ytvakans, %	Direktavkastningskrav ¹ , %
Kontor	700–1 100	10–15	7,5–9,0
Industri/Lager	300–600	10–25	8,0–9,0

Källa: Malmöbyggnads Fastighetsekonomi AB, avser normalfastighet.

¹ Direktavkastningskrav avser full uthyrning.

Öresundsregionen



Fastigheten Vätet 1, Ideon i Lund.

Lund

112 950

Befolkning 31 december, 2012

12,5 % (6,9 %) Befolkningsutveckling, 2002–2012

39,2 % (18,3 %) Andel högutbildade, 2011¹

67 % (77 %) Sysselsättningsgrad, 20–64 år, 2011

7,3 % (5,3 %) Sysselsättningsutveckling, 2006–2011

7,0 (6,6) Nyföretagande, årsgenomsnitt, 2007–2011²

Siffrorna inom parentes anger tal för hela riket.

¹ Minst 3-årig eftergymnasial utbildning, 16–74 år.

² Antal nya företag i relation till befolkningen, antal per 1 000 invånare.

Källor: Arena för tillväxt samt SCB.

Lund är en kraftigt växande kommun med cirka 113 000 invånare. 2022 förväntas Lund nå 130 000 invånare. Lunds Universitet, som grundades redan 1666, är Skandinaviens största enhet för utbildning och forskning. Här arbetar cirka 6 800 personer och här finns ungefär 47 000 studenter.

Lund har en lång tradition av forskning och entreprenörskap och här finns flera världsledande företag såväl som nystartade småföretag. Vård och omsorg, företagstjänster samt utbildning sysselsätter mer än hälften av dagbefolkningen. Satsningen på forskning och utveckling fortgår i Lund och byggnationen av världens mest kraftfulla anläggning för synkrotronljusforskning, MAX IV, pågår i nordöstra Lund. Här är Wihlborgs tillsammans med Peab byggherre. Även 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 och därmed bidra till en positiv utveckling av Lund och Öresundsregionen.

Wihlborgs i Lund

	2012	2011
Antal fastigheter	15 st	16 st
Uthyrningsbar yta	128 000 m ²	128 000 m ²



Förvaltare Anders Grönvall och förvaltningschef Cecilia Larsson.

Wihlborgs är en av de större kommersiella fastighetsägarna i Lund där vi förvaltar 128 000 m² inom förvaltningsområdet, primärt kontorsfastigheter. Huvuddelen av beståndet är beläget på och omkring forskningsbyn Ideon. Andra större kommersiella fastighetsägare i Lund är bland andra Fastighets AB Briggen, Ikano Fastigheter, Niam och Vasakronan. Även Akademiska Hus, som främst tillhandahåller utbildningslokaler, är en stor aktör i Lund. I nordöstra Lund, på och invid Ideon, är konkurrensen om hyresgästerna hård. Nya kontorslokaler färdigställdes 2012 samtidigt som det redan fanns stora vakanser bland annat efter neddragningarna i Ericsson-bolagen samt nedläggningen av Astra Zeneca. I centrala Lund är vakanserna i princip obefintliga och här finns en starkare efterfrågan på lokaler.

I Lund pågår Wihlborgs hittills största projekt där vi bygger om och till kv Landsdomaren 6 åt Region Skåne, för Psykiatri Skåne, som tecknat ett 20-årigt hyresavtal. För ytterligare information, se Projekt och utveckling sidan 52–53.

Wihlborgs största hyresgäster inom förvaltningsområdet är Catio Närsjukvård, Gambro, Lunds Universitet, Mobile Imaging in Sweden och QlikTech International.

Marknadsinformation

	Kallhyra, kr/m ²	Ytvakans, %	Direktavkastningskrav ³ , %
Kontor	1 200–2 000	5–12	6,0–6,5
Industri/Lager	400–800	10–15	7,5–8,5

Källa: Malmöbryggan Fastighetsekonomi AB, avser normalfastighet.

³ Direktavkastningskrav avser full uthyrning.

Öresundsregionen



Fastigheten Borupvang 5, Ballerup.

Köpenhamn

1 732 068

Befolkning 1 januari, 2013

5,3 % Befolkningsutveckling, 2008–2013

-1,3 % Förändring antal sysselsatta, 2007–2012¹

6,4 % Andel arbetslösa, totalt, dec 2012

Siffrorna avser Region Hovedstaden.

¹15–64 år.

Källa: Danmark Statistik.

Köpenhamns kommun har cirka 550 000 invånare medan hela Region Hovedstaden har drygt 1,7 miljoner. Staden är navet i Öresundsregionen och här finns Nordens största flygplats, Københavns Lufthavne som hade 23,4 miljoner passagerare 2012. Infrastrukturen i Köpenhamn är modern och väl utbyggd med bland annat en ny metro, som för närvarande utökas med en Cityring.

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

Wihlborgs har funnits etablerade i Köpenhamnsområdet sedan 1996 men de senaste åren har ett flertal svenska aktörer börjat snegla på fastighetsmarknaden i Köpenhamn. I början av 2012 har Niam och Balder förvärvat större bostadsbestånd. Fastighets AB Briggen som gjorde sina första kommersiella förvärv i Köpenhamnsområdet 2011 har köpt ytterligare 2012.

Wihlborgs i Köpenhamn

	2012	2011
Antal fastigheter	15 st	13 st
Uthyrningsbar yta	132 000 m ²	114 000 m ²

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



Peter Nielsen, förvaltningschef för Köpenhamn.

fastigheter som främst nyttjas av IT-verksamheter. Dessutom har vi en logistikfastighet i Brøndby och en i Furesø.

Wihlborgs förvaltar cirka 132 000 m² inom förvaltningsområdet. Under 2012 förvärvades en kontor- och lagerfastighet, om cirka 12 000 m², för 45 miljoner DKK i Herlev. I Ballerup förvärvades Pfizers huvudkontor, cirka 8 500 m² kontor, för 97,5 miljoner DKK. En mindre lagerbyggnad i Herlev styckades av och såldes. Byggrätten på samma fastighet kvarstår i Wihlborgs ägo för framtida exploatering. En av de större nyuthyrningarna under året gjordes till SafeCom, som hyr 1 800 m² på Lautrupvang 12 i Ballerup.

Wihlborgs större hyresgäster inom förvaltningsområdet är bland andra KMD, PostNord Logistics, SOSU-skolen samt Traen Informationssystemer.

Marknadsinformation Herlev

	Kallhyra DKK/m ²	Ytvakans, %	Direktavkastningskrav ² , %
Kontor	600–900	11,0	6,75–8,5
Industri/Lager	300–450	6,5	8,0–9,5

Marknadsinformation Ballerup

	Kallhyra, DKK/m ²	Ytvakans, %	Direktavkastningskrav ² , %
Kontor	600–950	11,0	6,75–8,5
Industri/Lager	300–450	6,5	8,0–9,5

Källa: DTZ, avser normalfastighet. ² Avser full uthyrning.

Att göra rätt när det kan gå fel

Det är bra att vara försiktig.

Men försiktighet får inte leda till handlingsförlamning.

Vi har som regel att inte påbörja ett projekt utan att i förväg ha tecknat något hyreskontrakt.

Men ibland är det klokt att våga lite mer och tro på de tecken man ser i skyn. Så var det när vi började bygga kontorshuset Fören i Dockan i Malmö.

Vi trodde på möjligheten att det skulle vara uthyrt när bygget var klart. Och så blev det, konsultföretaget ÅF flyttar in och tar hand om alla kontorsytor i huset.

Kommande projekt i Dockan är det så kallade Rondellhuset som blir ett halvmåneformat kontorshus på 7 000 m². Vi arbetar också hårt för att få igång hotellprojektet vid Dockplatsen. Ett modernt hotell med 300 rum skulle lyfta Dockan till en levande plats dygnet runt.

Utveckling av framtiden

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

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

Dockanområdet

Wihlborgs största utvecklingsområde är Dockan, Västra Hamnen i Malmö. Dockan är en historisk del av Malmö där Kockums en gång hade sin storhetstid. Området har successivt omdanats från en industribebyggelse till en blandad stadsmiljö. Dockan Exploatering AB bildades år 2000 för att driva utvecklingen av Dockanområdet. Wihlborgs, JM och Peab äger vardera en tredjedel av bolaget, som i sin tur äger den oexploaterade marken i området. Wihlborgs svarar för utvecklingen av det kommersiella beståndet i Dockan, JM utvecklar bostäderna och Peab uppför byggnaderna. Wihlborgs färdigställde den första byggnaden, Torrdockan 6 (Sigmahuset), redan 2000. Därefter har i princip ett hus om året färdigställts. Genom att använda oss av olika arkitekter för projekten har en spännande mix av byggnader utvecklats. Tre gånger har våra kommersiella nybyggnadsprojekt belönats med Malmö Stads Stadsbyggnadspris; 2002 för Tyréns-huset, 2011 för Regionhuset och 2012 för Media Evolution City (1). När området är färdigutvecklat bedöms Wihlborgs ha utvecklat drygt 200 000 m² kontor på Dockan. Idag har vi utvecklat cirka 150 000 m².

Nu pågår byggnationen av Fören (2) i Dockan. Projektet omfattar 9 800 m² uthyrningsbar yta. Vi hade vid påbörjandet en vakansgrad på Dockanområdet under en procent vilket innebar svårigheter att tillgodose förändrade lokalbehov hos befintliga hyresgäster samt en begränsad möjlighet för andra intressenter att etablera sig i området. Med marknadsläget som rådde 2011

beslöt vi därför att påbörja byggnationen. Fören är det enda projekt vi påbörjat utan att i förväg ha tecknat något hyreskontrakt. Vi bedömde möjligheterna som mycket goda att fastigheten till stora delar skulle vara uthyrd vid färdigställandet första kvartalet 2013. Med facit i hand visade det sig att vår analys var helt korrekt. Det sex våningar höga huset har tre unika fasader och tre helt skilda ingångar, vilket möjliggör för företag att skapa sin egen identitet och prägel redan i entrén. Detta ger en flexibilitet för framtiden även om det i dagsläget visade sig att samtliga kontorsytor förhyrs av en hyresgäst, ÅF, som redan idag är hyresgäst hos oss. De har de senaste åren genomfört ett antal företagsförvärv vilket gjort att de idag sitter utspridda på flertalet lokaliseringar inom vårt bestånd. Nu kan samtliga enheter samlokaliseras i Fören.

Nästa projekt i Dockan, Rondellhuset (3), kommer att uppföras i korsningen Stora Varvsgatan/Östra Varvsgatan där vi kommer att bygga ett halvmåneformat kontorshus omfattande 7 000 m² uthyrningsbar yta. Detaljplanen för projektet vann laga kraft 2012.

För att bidra till ett levande område och ytterligare öka dynamiken arbetar vi för att uppföra ett hotell (4) vid Dockplatsen. Ett planarbete för att möjliggöra byggandet av hotellet med cirka 300 rum, restaurang, konferenslokaler, spa med gym samt en vinterträdgård pågår. Byggnaden blir 21 våningar hög.

Övriga större utvecklingsområden

I området Nyhamnen, där vi är en större fastighetsägare, pågår utvecklingen mot ett modernt verksamhetsområde. 2012 genomfördes ombyggnaden av projekt Magasinet (5), se ytterligare information nedan. Precis öster om Slagthuset i Malmö äger vi tomt Sirius 3 (6), där vi har möjlighet att uppföra en kontorsbyggnad. Fastigheten är redan detaljplanelagd vilket innebär att vi med kort varsel kan påbörja en nybyggnation.

I samband med att Dresser Wayne 2010 tecknade ett hyresavtal med oss på fastigheten Stenshuvud 3, omfattande drygt 14 000 m², förvärvades bolagets två fastigheter i Limhamn. Totalt 33 000 m² tomtyta fördelat på den bebyggda fastigheten Gjuteriet 18 och

Exempel på Wihlborgs projekt i Malmö



1. Media Evolution City, 2. Fören, 3. Rondellhuset, 4. Hotellet, 5. Magasinet, 6. Sirius

tomten Limhamn 156:90. Fastigheterna är belägna i ett attraktivt, kustnära område som är under konvertering till ett populärt bostadsområde. Rivning av byggnaderna samt sanering av marken påbörjades i början av 2012 och arbetet med att driva planprocessen för att utveckla nya byggrätter, primärt bostadsbyggrätter, pågår.

Ett annat större exploateringsområde är Hyllie i södra Malmö. Området håller på att utvecklas kring Citytunnelstationen som invigdes här i december 2010. I oktober 2012 invigdes Nordens största köpcentrum, Emporia. På sikt gör vi bedömningen att Hyllie blir ett intressant utvecklingsområde, mycket tack vare det utmärkta kommunikationsläget, och därför har vi förberett oss och tecknat markanvisningsavtal med Malmö Stad. Det ena möjliggör en exploatering om 14 000 m² och det andra medger 6 000 m², bägge för kontorsändamål.

I slutet av 2010 förvärvade Wihlborgs Terminalen 1, Knutpunkten, i Helsingborg. Fastigheten är i behov av en ordentlig upprustning och kontinuitet i förvaltningen. Parallellt som vi arbetar med upprustningen pågår ett detaljplanearbete med syfte att utveckla resecentrat samt att möjliggöra för nya kontorslokaler i ett kollektivtrafiknära läge. Genom att omdisponera ytor samt viss nybyggnad kan cirka 10 000 m² nya kontorsytor tillskapas. Vår ambition är att kunna påbörja ombyggnaden i början av 2014. Centrala Helsingborg är i behov av större, modernare kontorsytor då i princip inga nya ytor nått marknaden sedan hela Knutpunkten-komplexet färdigställdes i början av 1990-talet.

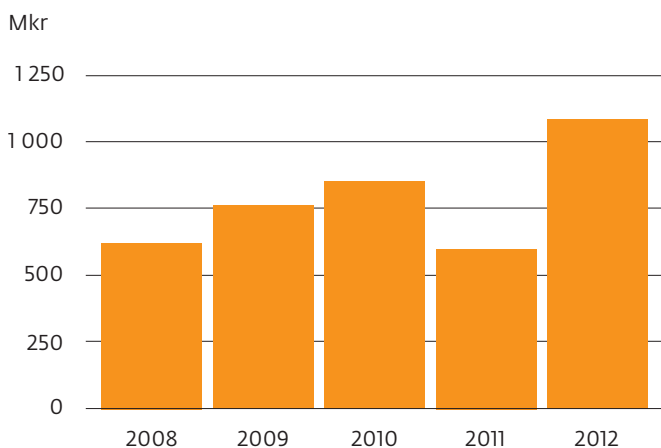
I Lund äger vi fastigheten Postterminalen 1, belägen ett stenkast norr om Centralstationen. Här driver vi en planprocess för att kunna utveckla framförallt kontor och bostäder. Moderna kontor i centrala Lund är idag något som efterfrågas men som är en bristvara.

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 2012 investerades 1 076 Mkr i om-, till- och nybyggnation, se diagram nedan för utvecklingen sedan 2008. Detta är en rekordhög nivå för Wihlborgs, under ett normalår investeras cirka 600–800 Mkr i om-, till- och nybyggnad. Beslutade investeringar i pågående projekt uppgår till 1 295 Mkr, varav 892 Mkr var investerade vid årsskiftet.

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 2012

Sju projekt med en investeringsvolym över 10 Mkr slutfördes 2012. Det största projektet som avslutades var byggnationen av Media Evolution City i anslutning till SVT i Dockan, Malmö. Det har blivit ett mediakluster som fungerar 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 färdigställdes under första kvartalet 2012. Det är idag fullt uthyrt. 2012 fick vi Malmö Stads Stadsbyggnadspris för Media Evolution City.

På den gamla Stockholmskajen i Malmö ligger en av inre hamnens mest karakteristiska byggnader, Magasinet, en gammal magasinsbyggnad från början av 1950-talet. Fastigheten är välbelägen endast ett stenkast från Centralstationen och den ligger på ett ypperligt exponeringsläge. Här har skapats moderna arbetsmiljöer på 5 000 m² kontorsyta, samtidigt som mycket av

byggnadens historia och själ bevarats. Projektet är idag fullt uthyrt till LRF Media, Jayway och ArjoHuntleigh.

På Elefanten 40 i centrala Malmö iordningställdes cirka 1 400 m² kontor till Utbildningsförvaltningen i Malmö. I fastigheten fanns tidigare Gallerian Storgatan som tidigare byggts om till regelrätta butiker med egna entréer från gatan. I samband med detta lades ett bjälklag in och det är på detta som Utbildningsförvaltningen har sin verksamhet.

I Fosie, på fastigheten Trindyxan 4, genomfördes nybyggnaden av cirka 1 300 m² verkstad och kontor till Kockums AB. Kockums har tecknat ett 10-årsavtal.

I Helsingborg färdigställdes två enklare butiks- och lagerbyggnader om vardera 4 400 m². Den ena på fastigheten Kroksabeln 20 där bland annat Netlease och Carspect är hyresgäster. Den andra färdigställdes åt Lindströms Bad & Kakel och Frenna på Hillebarden 1. Bägge byggnaderna var fullt uthyrda vid färdigställandet.

På Terminalen 1, Knutpunkten, i Helsingborg byggdes cirka 1 000 m² lokaler om till Folkandvården som tecknat ett 12-årsavtal. På Stormen 13 i södra Helsingborg har cirka 1 500 m² kontor och lager iordningställt till Prometera, ett bolag som Lunds Energi och Öresundskraft bildat.

Pågående projekt 2012

Under 2011 påbörjades det största projektet hittills i Wihlborgs historia; om- och tillbyggnaden av fastigheten Landsdomaren 6 i Lund. Den ursprungliga byggnaden, som omfattar 17 000 m², uppfördes för cirka 40 år sedan. Inklusiv tillbyggnaden omfattar projektet 30 000 m² vilka är inflyttningsklara sommaren 2013. Här investeras 730 Mkr. Psykiatri Skåne hyr hela fastigheten på ett 20-årigt avtal.

Byggnaden, som omfattar tre våningar, kommer att innehålla administrationslokaler för öppenvård, slutenvårdavdelning, akutmottagning, träningskök för patienter med ätstörningsproblem, lokaler för olika typer av behandling såsom ljusbehandling och sjukgymnastik. Projektet bedöms färdigställas Q2 2013. På sidan 53 finns en tabell med pågående projekt med en investering överstigande 50 Mkr.

I Dockan pågår arbetet med Fören, se sidan 50 för ytterligare information.

Påbörjade, ej avslutade, projekt 2012

På Väla Södra påbörjades byggnationen av lager, kyl- och frysrum samt kontor åt Bergaterminalen, ett familjeföretag verksamt inom spedition, logistik och lagerhållning. Projektet omfattar cirka 11 200 m² och bedöms färdigställas Q1 2013.

Pågående projekt med investering > 50 Mkr

Kommun	Fastighet	Projekt	Lokaltyp	Färdigställande	Uthyrbar yta, m ²	Uthyrningsgrad, % ¹	Beräknad investering, Mkr	Upparbetat, Mkr ¹
Malmö	Gängtappen 2 (Fören)	Nybyggnad	Kontor	Q1 2013	9 800	93	263 ²	200
Lund	Landsdomaren 6	Om- och tillbyggnad	Vård	Q2 2013	30 000	100	730	502
Helsingborg	Rubinen 1	Nybyggnad	Industri/lager	Q1 2013	11 200	100	101	63
Summa					51 000		1 094	765

¹ 2012-12-31 ² inklusive mark



Media Evolution City var det största projektet som färdigställdes under 2012.

Projekt och utveckling



Projektet Magasinet vid Stockholmskajen färdigställdes 2012.

Hållbart byggande

Byggnadssektorn i Sverige står för mer än en tredjedel av den totala energianvändningen och påverkar därigenom i stor utsträckning klimatet. Fastighetsbranschen engagerar sig allt mer i frågan och inte minst Wihlborgs arbetar med olika typer av miljöcertifieringar av byggnader. Wihlborgs tar fram miljömål för tre år i taget. 2011 tog vi fram de miljömål som gäller för 2012–2014. Vad gäller miljömålen för 2012 avseende projektutveckling säger de att 100 procent av Wihlborgs påbörjade nyproduktionsprojekt om minimum 500 m² ska miljöklassas enligt något erkänt miljöklassningssystem. Idag har vi tre pågående projekt – Fören, Landsdomaren och Magasinet (läs mer på sidan 52) som kommer att miljöklassas enligt systemet Miljöbyggnad. Miljöbyggnad är ett svenskt system där femton punkter granskas, däribland köpt energi, ljudklass, radonhalt, fuktsäkerhet, dagsljus, kontroll av inbyggt material, kemikalier och byggvaror. Även Rondellhuset, som blir vårt nästa kontorsprojekt i Dockan, kommer att miljöklassas enligt systemet Miljöbyggnad.

Ett av våra miljömål för 2012 var att minst en fastighet ur det befintliga beståndet skulle miljöklassas. Under 2012 har Skåneland 1 i Malmö föranmälts som Miljöbyggnad. Som stöd vid om- och nybyggnad har Wihlborgs även utvecklat ett eget miljöprogram som är mer omfattande än vad systemet Miljöbyggnad är.

Fören och Landsdomaren har dessutom föranmälts som Green Building. Att Green Building-certifiera en fastighet innebär en förbättring av energiprestandan. En byggnad kan certifieras genom nyproduktion eller genom ombyggnation av befintlig fastighet. Vid nyproduktion i södra Sverige ska en byggnad som mest förbruka 75 kWh/m². Vid en ombyggnation ska energiförbrukningen sänkas med minst 25 procent. Sweden Green Building Awards, ett nyinstiftat pris, belönade Wihlborgs i kategorin EU Green Building, befintlig byggnad, för ombyggnaden av Polisen 3 i Helsingborg. Här halverades energiförbrukningen vid ombyggnaden.

MAX IV

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

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. Byggnationen påbörjades 2011 och 2015 räknar forskarna med att komma igång med de första experimenten.

Att MAX IV utvecklas i Lund var en bidragande orsak till att ESS lokaliserar till Lund och Öresundsregionen. ESS blir ett flervetenskapligt forskningscentrum baserat på världens mest kraftfulla neutronkälla. Etableringen av MAX IV och ESS innebär att Lund blir ett världsledande centrum för forskning om material, energi och bioteknik.

Hälsostaden

Tillsammans med Peab och Region Skåne har Wihlborgs bildat ett bolag som heter Hälsostaden Ängelholm Holding AB. Bolagets syfte är att utveckla sjukhusområdet i Ängelholm till en Hälsostad med stort utbud av sjukhusjänster och hälsofrämjande verksamheter. Tanken är att sjukvården ska koncentreras till det norra sjukhusområdet medan det södra området frigörs och ger möjlighet till andra verksamheter. Regionen kommer att hyra lokaler för lasarettet på området, medan bolaget ansvarar för att bygga ut, förvalta och vidareförädla området.

Är man stor och stark kan man slå till

Vi är stora i vår egen region.

Och vi har de muskler som behövs för att slå till när rätt tillfälle dyker upp. Det största förvärvet under året var Baltzar Cityfastigheten mitt i centrala Malmö med en köpeskilling på 473 Mkr. I Danmark öppnade sig ett annat tillfälle, att ta över Pfizers huvudkontor i Ballerup, som vi förvärvade för 97,5 MDKK.

Den finansiella försiktigheten är fortfarande stor men 2012 var ändå ett år då vi valde att vara mer aktiva. Totalt förvärvade vi fastigheter för 751 Mkr och sålde fastigheter för 93 Mkr.

Även i kärvare tider väljer vi att vara på tårna och rusta oss för framtiden på det sätt som gagnar oss mest.

Nettoförvärv 658 Mkr

Transaktionsvolymen i Sverige steg något under 2012 då fastigheter för 106 miljarder kronor bytte ägare. Transaktionsvolymen under fjärde kvartalet var särskilt stark och uppgick till nästan 42 miljarder. I Danmark var volymen fortsatt svag. För Wihlborgs del har 2012 varit ett ganska aktivt år då vi genomfört tolv transaktioner. Wihlborgs har förvärvat fastigheter för 751 Mkr, att jämföra med 466 Mkr under 2011. Fastigheter för 93 Mkr har avyttrats, något mindre än 2011 då volymen landade på 206 Mkr. Detta innebär ett nettoförvärv om 658 Mkr, jämfört med 260 Mkr under 2011.

Det klart största förvärvet genomfördes under tredje kvartalet och avsåg Sankt Jörgen 21 i Malmö, se nedan för detaljer kring detta förvärv.

Vi fortsätter att växa i Fosie där fastigheten Olsgård 8 förvärvades. Tomten omfattar 11 300 m² och är bebyggd med 3 700 m² effektivt höglager och kontor. Fastigheten är fullt uthyrd till AB Karosseritillbehör på ett längre hyresavtal.



Baltzar City i korsningen Södergatan och Baltzargatan.

I Helsingborg förvärvades fastigheten Bunkagården Västra 8, belägen på Ättekulla. Tretorn Sweden och Posten Logistik hyr i princip hela lagerbyggnaden om drygt 10 000 m². De tre ovanstående förvärven skedde genom bolagsaffärer.

På Ättekulla i Helsingborg har även Bunkagården Mellersta 1, en mindre industrifastighet som förhyrs av ett bageri förvärvats. Till fastigheten hör cirka 11 000 m² tomtmark vilket ger oss exploateringsmöjligheter i ett attraktivt industriområde. Mark har även förvärvats i kv Rubinen där vi uppför en logistikbyggnad till Bergaterminalen. Även på Väla Norra förvärvades cirka 41 000 m² tomtmark vilket ger oss framtida utvecklingsmöjligheter.

Wihlborgs har även varit aktiva på den danska sidan av Öresund där två fastigheter har förvärvats för totalt 167 Mkr. Vi förstärker vår närvaro i Ballerup genom förvärvet av Pfizers huvudkontor fastigheten Lautrupvang 8. Det är en modern fastighet som uppfördes 1999 och byggdes till 2007. Trots att den är byggd som ett huvudkontor har den under senare tid förberetts för flera hyresgäster. Den uthyrningsbara ytan är cirka 8 500 m². Det andra förvärvet i Danmark avsåg kontor- och lagerfastigheten Literbuen 6–10 i Herlev, omfattande cirka 12 000 m² uthyrningsbar yta.

Under 2012 har Wihlborgs avyttrat totalt fyra mindre fastigheter för 93 Mkr, vilket överstiger totalt investerat kapital med 23 Mkr. Den största försäljningen avsåg bostadsbyggrätten Nils 24, beläget vid Värnhem i Malmö, som förvärvades av JM. I övrigt har centrumanläggningen i Rydebäck, en mindre kontors-/butiksfastighet i Lund samt en industri-/lagerfastighet i Herlev avyttrats (se sammanställning sidan 59 för detaljer). Avtal träffades även om att förvärva fastigheten Östersjön 1, belägen ett stenkast från centralstationen i Malmö. Köpeskillingen uppgår till 241 Mkr. Tillträde skedde den 2 januari 2013. Även fastigheten Vipan 7 i Limhamn har avyttrats med frånträde den 15 januari 2013.

Baltzar City

Fastighet	Sankt Jörgen 21
Läge	A-läge
Adress	Södergatan 22–24 m fl
Säljare	Catella KAG
Köpeskillning	473 Mkr
Uthyrningsbar area	Cirka 11 350 m ² kontor och butik
Hyresgäster	Mannheimer Swartling, Stadium Sweden, Livförsäkringsaktiebolaget Skandia m fl
Byggår	2002
Taxeringsvärde	341 Mkr

Genom en bolagsaffär förvärvades Sankt Jörgen 21, mer känd som Baltzar City, av Catella Real Estate AG KAG genom fonden Nordic Cities. Fastigheten är belägen i korsningen av gågatorna Södergatan och Baltzargatan. Den uthyrningsbara ytan omfattar 11 350 m², varav 7 800 m² är kontor och 3 500 m² butiksytor. Markytan omfattar 3 235 m² och innehas med äganderätt. Genom förvärvet stärker vi ytterligare vår position som Malmös ledande fastighetsbolag.

Förteckning över fastighetsförvärv och -försäljningar

Förvärv

Kvartal	Fastighet	Kommun	Förvaltnings- område	Kategori	Uthyrbar yta, m ²	Pris, Mkr	Driftsöverskott 2012, Mkr ¹
1	Rubinen 1	Helsingborg	Berga	Projekt & Mark	0		
2	Bunkagården Västra 8	Helsingborg	Söder	Industri/Lager	10 400		
2	Literbuen 6-10	Herlev	Köpenhamn	Industri/Lager	12 000		
3	Bunkagården Mellersta 1	Helsingborg	Söder	Industri/Lager	2 500		
3	Sankt Jörgen 21	Malmö	Centrum	Kontor/Butik	11 400		
4	Olsgård 8	Malmö	Fosie	Industri/Lager	3 700		
4	Lautrupvang 8	Ballerup	Köpenhamn	Kontor/Butik	8 500		
4	Snårskogen 5 m fl	Helsingborg	Berga	Projekt & Mark	0		
Förvärv totalt 2012					48 500	751	10,9

Försäljning

1	Nils 24	Malmö	Centrum	Projekt & Mark	0		
3	Virket 2	Lund	Lund	Kontor/Butik	1 800		
3	Vasekaer, del av	Herlev	Köpenhamn	Industri/Lager	3 700		
4	Arholma 4	Helsingborg	Söder	Kontor/Butik	1 900		
Försäljningar totalt 2012					7 400	93	2,0

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



Pfizer har sitt huvudkontor i fastigheten Lautrupvang 8.

524 000 m²

34

Kontor/Butiker

58

Industri/Lager

14

Projekt & Mark

128 000 m²

10

Kontor/Butiker

4

Industri/Lager

1

Projekt & Mark



132 000 m²

11

Kontor/Butiker

3

Industri/Lager

1

Projekt & Mark

641 000 m²

43

Kontor/Butiker

50

Industri/Lager

24

Projekt & Mark

Fler och fler och mer och mer

Vi ökar hela tiden antalet fastigheter i Öresundsregionen.

Totalt har vi nu 253 kommersiella fastigheter med en sammanlagd uthyrningsbar yta på 1 425 000 m² – en ökning med 60 000 m² sedan förra året.

Vilket är helt i linje med våra strategier – att antalet kvadratmeter ska växa, så att vi kan erbjuda våra hyresgäster nya lösningar när nya behov uppstår.

Det är genom att ständigt utveckla våra kundrelationer som vi kan förstärka förtroendet för Wihlborgs – det förtroende som mer än något annat ska bekräfta vår position på marknaden.

Fastighetsbestånd

Wihlborgs fastighetsbestånd består av kommersiella fastigheter i Öresundsregionen. Av redovisat värde är 73 procent kontors- och butiksfastigheter samt 19 procent industri- och lagerfastigheter. Fastigheterna är belägna på utvalda delmarknader i Malmö, Helsingborg, Lund och Köpenhamn. Fastighetsbeståndet den 31 december 2012 omfattade 253 fastigheter, varav 15 innehåller tomtträtt, med en sammanlagd uthyrningsbar yta om cirka 1 425 000 m². Fastigheternas redovisade värde per 31 december 2012 uppgick till 19 876 Mkr, vilket motsvarar bedömt marknadsvärde vid samma tidpunkt. Det totala hyresvärdet är 1 690 Mkr och kontrakterade hyresintäkter på årsbasis 1 547 Mkr. Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 92 procent. Fastigheterna i Malmö och Helsingborg svarade för 85 procent av det totala hyresvärdet och 81 procent av fastigheternas redovisade värde. Hyresvärdet för kontors- och butiksfastigheter samt industri- och lagerfastigheter uppgick till 73 procent respektive 27 procent av totalt hyresvärde.

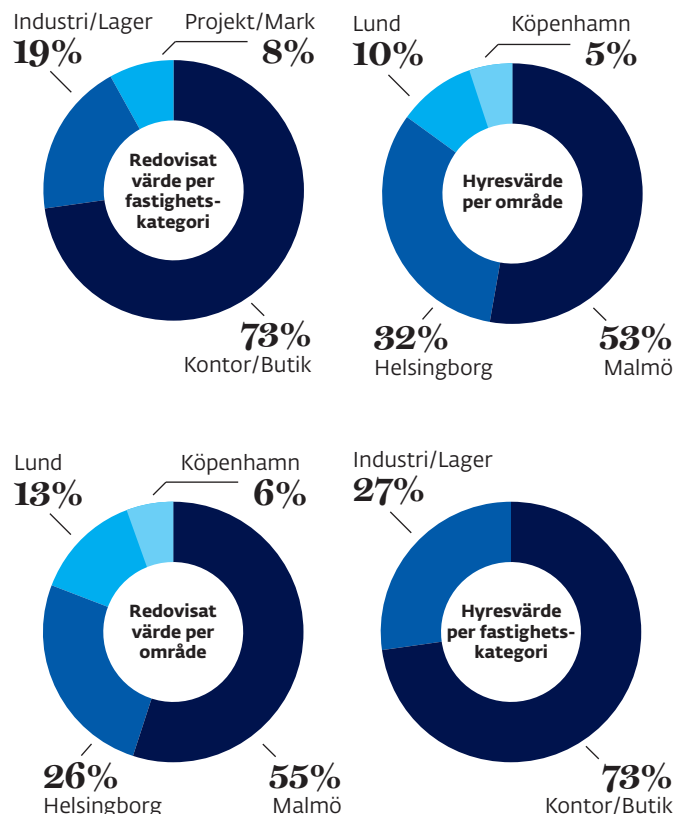
I Malmö och Helsingborg, där Wihlborgs är det ledande fastighetsbolaget, delas fastighetsbeståndet in i förvaltningsområden med olika marknadsförutsättningar.

Malmö delas in i förvaltningsområdena Västra Hamnen, Centrum, Fosie och Limhamn samt Norra Hamnen och Arlov. Västra Hamnen, med en uthyrbar yta om 155 000 m² är Wihlborgs värdemässigt största förvaltningsområde.

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

I Lund äger Wihlborgs fastigheter värda 2 647 Mkr och i Köpenhamn är värdet 1 269 Mkr.

Inom det befintliga fastighetsbeståndet genomförs löpande värdeskapande projekt genom om- och tillbyggnad samt nyproduktion. Av fastighetsbeståndets totala redovisade värde utgör 1 599 Mkr fastigheter som betecknas Projekt och Mark. Wihlborgs största utvecklingsområde är Dockan i Västra Hamnen i Malmö där Wihlborgs framtida byggrätter bedöms uppgå till 60 000 m² bruttoarea.



Fastighetsbeståndet per 31 december 2012

Nästföljande sammanställningar baseras på Wihlborgs fastighetsbestånd per 31 december 2012. Hyresintäkter avser kontrakterade hyresintäkter på årsbasis per 1 januari 2013. Driftöverskott baseras på fastigheternas intjäningsförmåga på årsbasis, utgående från hyresintäkter för januari 2013 samt bedömda årliga kostnader för drift- och underhåll, fastighetsadministration, fastighetsskatt och tomtträttsavgäld. I tabellerna är varje område avrundat separat varför 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	292 068	41 129	242 729	49 024	15 792 ¹	640 742	45
Helsingborg	145 510	54 223	276 931	20 192	27 467 ²	524 323	37
Lund	81 964	9 805	31 172	5 122	380	128 443	9
Köpenhamn	115 825	0	15 740	0	0	131 565	9
Totalt	635 367	105 157	566 572	74 338	43 639	1 425 072	100
Andel, %	45	7	40	5	3	100	

¹ Här ingår 10 275 m² hotell.

² Här ingår 5 390 m² bostäder samt 13 158 m² hotell.

Fördelning per område och fastighetskategori

Område/ fastighetskategori	Antal fastigheter	Yta, tusen m ²	Red. värde, Mkr	Hyses- värde, Mkr	Hyses- värde, kr/m ²	Ekonomisk uthyrnings- grad, %	Hyses- intäkter, Mkr	Drifts- överskott inkl. fastighets- admin, Mkr	Över- skotts- grad, %	Drifts- överskott exkl. fastighets- admin, Mkr	Direkt- avkastn. exkl. fastighets- admin, %
Fördelning/område											
Malmö	117	641	10 859	896	1 398	93	835	616	74	643	5,9
Helsingborg	106	524	5 102	533	1 017	91	488	343	70	362	7,1
Lund	15	128	2 647	170	1 323	86	147	101	69	110	4,1
Köpenhamn	15	132	1 269	91	692	84	77	60	79	64	5,0
Totalt Wihlborgs	253	1 425	19 876	1 690	1 186	92	1 547	1 120	72	1 179	5,9
Fördelning/kategori											
Kontor/Butik	98	769	14 587	1 230	1 598	94	1 151	848	74	888	6,1
Industri/Lager	115	622	3 690	455	731	87	394	274	70	294	8,0
Projekt & Mark	40	33	1 599	5	160	32	2	-3	-	-2	-
Totalt Wihlborgs	253	1 425	19 876	1 690	1 186	92	1 547	1 120	72	1 179	5,9

Fördelning per fastighetskategori inom respektive förvaltningsområde

Område/ fastighetskategori	Antal fastigheter	Yta, tusen m ²	Red. värde, Mkr	Hyses- värde, Mkr	Hyses- värde, kr/m ²	Ekonomisk uthyrnings- grad, %	Hyses- intäkter, Mkr	Drifts- överskott inkl. fastighets- admin, Mkr	Över- skotts- grad, %	Drifts- överskott exkl. fastighets- admin, Mkr	Direkt- avkastn. exkl. fastighets- admin, %
MALMÖ											
Kontor/Butik	43	390	8 767	707	1 815	95	672	505	75	524	6,0
Industri/Lager	50	242	1 545	185	766	87	162	112	70	120	7,7
Projekt & Mark	24	9	546	3	337	38	1	-1	-100	-1	-
Totalt Malmö	117	641	10 859	896	1 398	93	835	616	74	643	5,9
HELSINGBORG											
Kontor/Butik	34	178	3 050	285	1 596	97	275	199	72	207	6,8
Industri/Lager	58	339	1 923	247	727	86	212	145	68	156	8,1
Projekt & Mark	14	7	129	2	319	24	1	-1	-260	-1	-0,8
Totalt Helsingborg	106	524	5 102	533	1 017	91	488	343	70	362	7,1
LUND											
Kontor/Butik	10	90	1 641	155	1 719	87	134	91	68	99	6,0
Industri/Lager	4	21	126	15	711	84	13	10	82	11	8,8
Projekt & Mark	1	17	880	-	-	-	-	-1	-	-1	-0,1
Totalt Lund	15	128	2 647	170	1 323	86	147	101	69	110	4,1
KÖPENHAMN											
Kontor/Butik	11	111	1 129	83	748	83	69	54	78	57	5,1
Industri/Lager	3	20	95	8	383	100	8	6	83	7	7,2
Projekt & Mark	1	0	44	-	-	-	-	-	-	-	-
Totalt Köpenhamn	15	132	1 269	91	692	84	77	60	79	64	5,0
Totalt Wihlborgs	253	1 425	19 876	1 690	1 186	92	1 547	1 120	72	1 179	5,9
Totalt exklusive Projekt & Mark	213	1 392	18 277	1 685	1 210	92	1 545	1 123	73	1 181	6,5

Hyresvärde och uthyrningsgrad

Fastighetsbeståndets totala hyresvärde uppgick per 1 januari 2013 till 1 690 Mkr, varav bedömt hyresvärde för vakanta lokaler motsvarade 143 Mkr.

Den totala uthyrbara ytan uppgick per 1 januari 2013 till cirka 1 425 000 m² varav 218 000 m² var outhyrda. Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 92 procent i hela fastighetsbeståndet inkluderat projektportföljen, varav Malmö 93, Helsingborg 91, Lund 86 och Köpenhamn 84 procent. Den ekonomiska uthyrningsgraden var för kontors- och butiksfastigheter 94 procent, industri och lager 87 procent.

Hyresintäkter och kontraktsstruktur

För Wihlborgs fastighetsbestånd per 1 januari 2013 uppgick de kontrakterade hyresintäkterna på årsbasis till 1 547 Mkr. I hyresintäkterna ingår hyrestilllägg för bland annat fastighets-skatt, värme och elkostnader som Wihlborgs vidaredebiterar hyresgästerna. Vid samma tidpunkt hade Wihlborgs totalt 1 976 lokalhyresavtal med kontrakterade hyresintäkter om 1 497 Mkr och en genomsnittlig löptid om 3,7 år. Hyresavtal med en löptid om tre år eller längre är normalt föremål för årlig hyresjustering baserad på förändringar i konsumentprisindex eller en fast procentuell höjning. För Wihlborgs innebar hyresjusteringarna i befintliga avtal att intäkterna för år 2013 ökar med cirka en procent. Hyresintäkterna från Wihlborgs tio största hyresgäster uppgick på årsbasis till 304 Mkr, vilket motsvarade 20 procent av kontrakterade hyresintäkter.

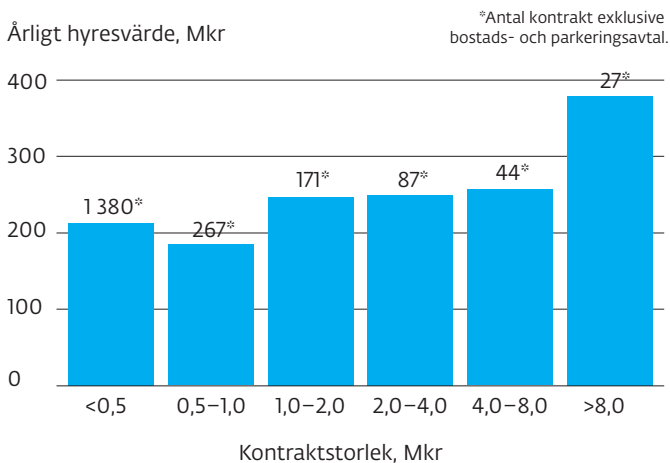


Fastigheten Bronsdolken 3 i Malmö.

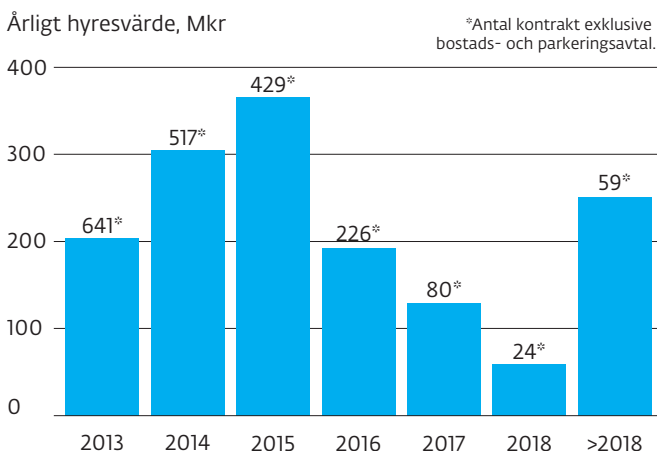
Wihlborgs 10 största hyresgäster 2012-12-31

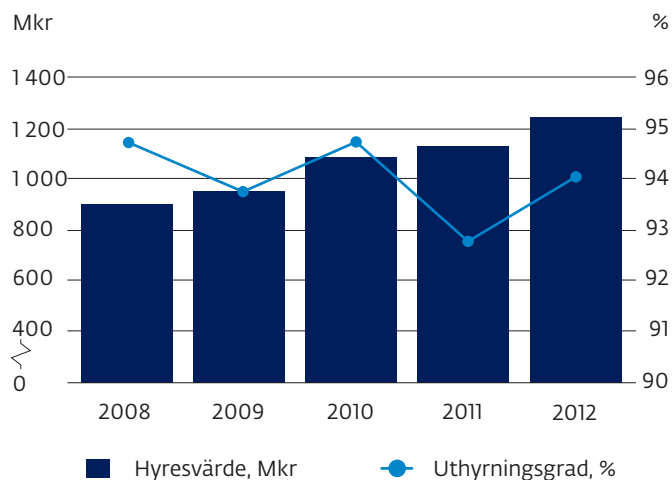
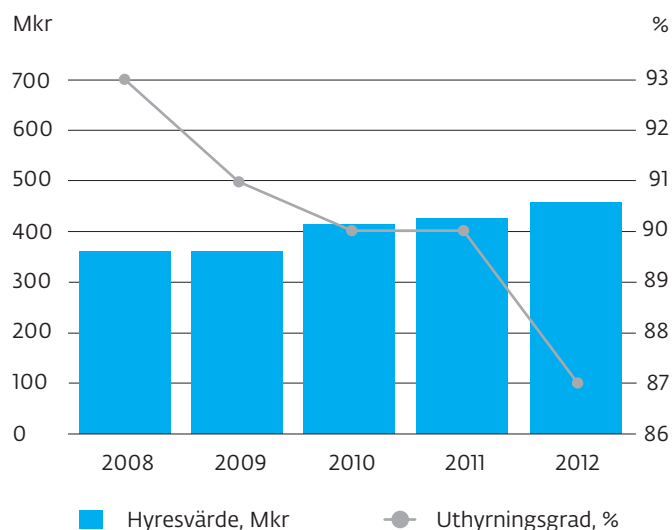
Hyresgäst	Område
Comfort Hotel	Malmö
Försäkringskassan	Malmö/Hbg
Helsingborgs Stad	Helsingborg
Kockums	Malmö
Malmö Högskola	Malmö
Malmö Stad	Malmö
QlikTech	Lund
Region Skåne	Malmö/Lund/Hbg
TeliaSonera	Malmö
Tullverket	Malmö/Hbg

Kontrakterade hyresintäkter per 1 januari 2013 efter kontraktsstorlek



Löptider för Wihlborgs hyreskontrakt per 31 december 2012



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

Fastighetskostnader

Driftskostnader

Wihlborgs största driftskostnader är värme, fastighetsel, vatten samt fastighetsskötsel. Exempel på övriga driftskostnader är försäkring, bevakning och larm samt sophantering. Driftskostnaderna uppgick under 2012 till 213 Mkr.

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

Reparations- och underhållskostnader

För att bibehålla fastigheternas skick och standard genomförs såväl löpande som planerade underhållsåtgärder och reparationer. Kostnader för reparationer och underhåll uppgick under 2012 till 62 Mkr.

Fastighetsskatt och tomträttsavgäld

Fastighetsskatten uppgick 2012 till 1 procent av taxeringsvärdet för lokalhyresfastigheter och till 0,5 procent för industrifastigheter. Specialfastigheter som skolor och vårdfastigheter åsätts inget taxeringsvärde och belastas inte med fastighetsskatt. Taxeringsvärdet för Wihlborgs fastighetsbestånd i Sverige uppgick per 31 december 2012 till 7 709 Mkr och fastighetsskatten för 2012 uppgick till 69 Mkr. Av koncernens totala fastighetsskatt vidaredebiterades 58 Mkr till hyresgästerna genom hyrestillägg.

Tomträttsavgälden för 2012 uppgick till 6 Mkr.

Ansvarsfördelning fastighetsägare och hyresgäst

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

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

Fastighetsadministration

Fastighetsadministration består huvudsakligen av kostnader för uthyrning, hyresförhandling, hyresdebitering och marknadsföring. Kostnaden för fastighetsadministration för 2012 uppgick till 56 Mkr.

Överskottsgrad

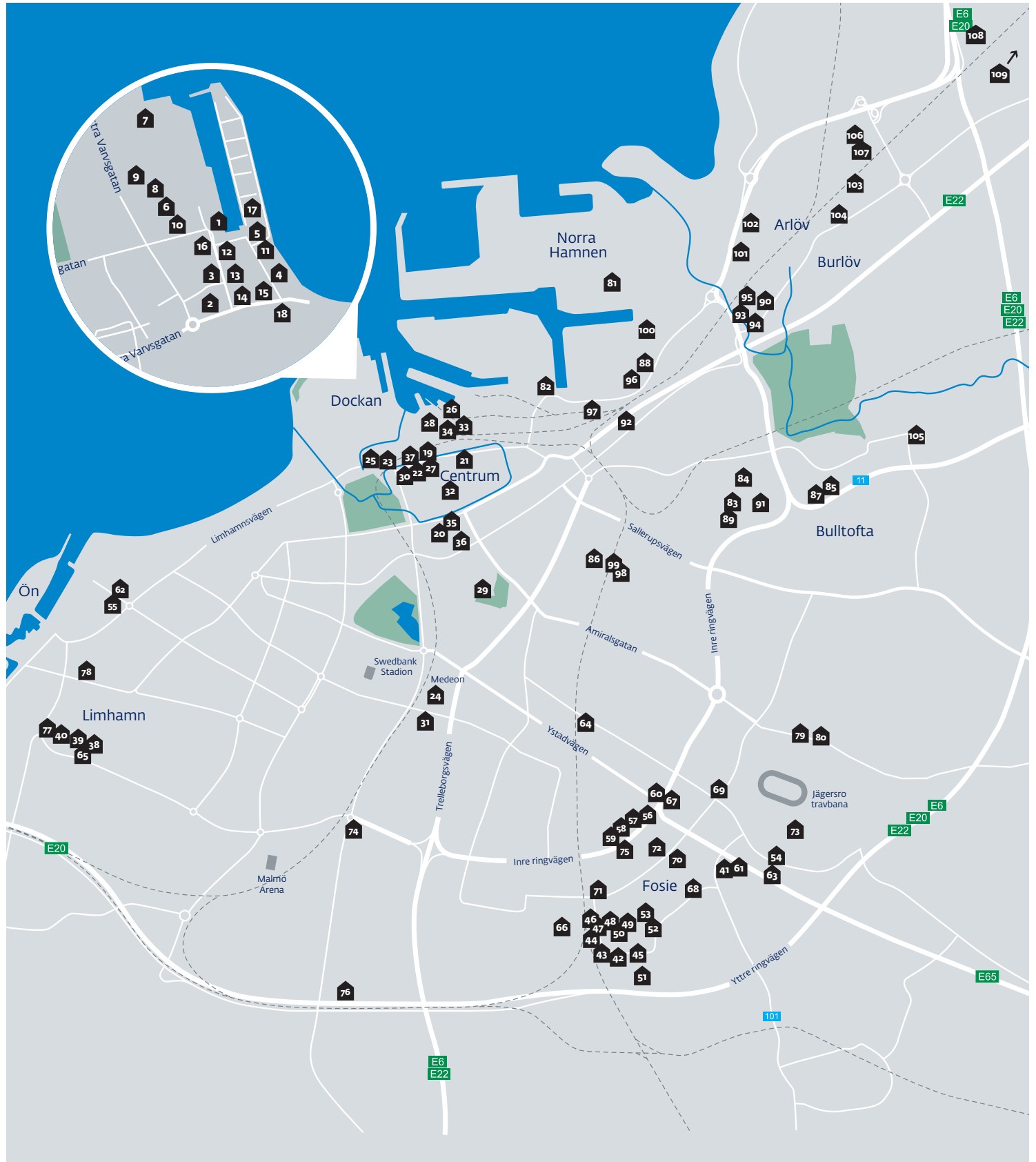
Driftsöverskottet i relation till hyresintäkterna, överskottsgraden, uppgick till 73 procent.

Investeringar

Utgifter för värdehöjande åtgärder i befintliga fastigheter redovisas som investeringar och kostnadsförs ej. Exempel på investeringar är utgifter för om- och tillbyggnader samt hyresgäst Anpassningar. Investeringarna i fastigheter för 2012 uppgick till totalt 1 076 Mkr, en utförligare beskrivning av projektverksamheten framgår på sidan 49–55.

Våra fastigheter

Malmö



Malmö

Västra Hamnen

Nr	Fastighets- beteckning	Adress	Kommun	Typ av fastighet	Taxv. Mkr	Tomt- rätt	Kontor m ²	Butiker m ²	Industri/ Lager, m ²	Utbildn/ Vård, m ²	Övrigt m ²	Totalt m ²
1	Dockporten 1	Dockgatan 1 A-F	Malmö	Kontor/Butik	94		4 120	450	0	0	0	4 570
2	Gångtappen 1	Stora Varvsgatan 11	Malmö	Kontor/Butik	193		14 893	660	18	0	0	15 571
3	Gångtappen 2	Hallenborgsgat. 4-12	Malmö	Projekt & Mark	0		0	0	0	0	0	0
4	Kranen 1	St Varvsgatan 1	Malmö	Kontor/Butik	0		9 850	534	0	698	0	11 082
5	Kranen 10	Isbergs gata	Malmö	Projekt & Mark	0		0	0	0	0	0	0
6	Kranen 2	Östra Varvsgatan 11 A-F	Malmö	Kontor/Butik	0		0	650	707	15 987	0	17 344
7	Kranen 4	Östra Varvsgatan 23	Malmö	Kontor/Butik	40		4 053	0	25	0	170	4 247
8	Kranen 6	Östra Varvsgatan 13 A-C	Malmö	Kontor/Butik	0		0	0	5 484	2 830	3 050	11 364
9	Kranen 7	Östra Varvsgatan 15	Malmö	Projekt & Mark	9		650	0	3 449	0	0	4 099
10	Kranen 8	Östra Varvsgatan 9 A-B	Malmö	Kontor/Butik	0		2 524	375	10	12 406	0	15 315
11	Kranen 9	Isbergs gata 15	Malmö	Kontor/Butik	67		3 710	0	0	0	0	3 710
12	Skrovet 3	Dockplatsen 10-18	Malmö	Kontor/Butik	200		8 717	1 605	21	0	0	10 343
13	Skrovet 4	Hallenborgs gata 7 A-B	Malmö	Kontor/Butik	30		0	0	0	0	0	0
14	Skrovet 5	Hallenborgs gata 1 A-5	Malmö	Kontor/Butik	177		7 482	1 243	0	0	0	8 724
15	Skrovet 6	Stora Varvsgatan 3-7	Malmö	Kontor/Butik	250		12 461	459	0	0	0	12 920
16	Skåneland 1	L Varvsg 53	Malmö	Kontor/Butik	190		11 206	325	0	0	0	11 531
17	Torrdocan 6	Dockplatsen 1	Malmö	Kontor/Butik	193		10 611	601	0	0	1	11 213
18	Ubåten 2	Stora Varvsgatan 2-6 A-B	Malmö	Kontor/Butik	29		11 955	369	0	268	0	12 592
Västra Hamnen Totalt					1 473		102 231	7 271	9 714	32 189	3 221	154 625

Centrum

19	Börshuset 1	Skeppsbron 2	Malmö	Kontor/Butik	101	T	4 372	934	36	0	0	5 342
20	Elefanten 40	Storgatan 20	Malmö	Kontor/Butik	240		12 111	2 742	8	0	0	14 861
21	Erik Menved 37	Mäster Nilsgatan 2-24	Malmö	Kontor/Butik	256		17 706	3 308	2 006	0	203	23 223
22	Fisken 18	N Vallgatan 100-102	Malmö	Kontor/Butik	105		5 905	0	86	813	0	6 804
23	Flundran 1	Gibraltargatan 2	Malmö	Kontor/Butik	0	T	0	0	0	2 451	0	2 451
24	Forskaren 1	PA Hanssons väg 35, 41	Malmö	Kontor/Butik	143		16 086	225	632	0	0	16 943
25	Gäddan 6	S Neptunigatan 10 A-C	Malmö	Projekt & Mark	16	T	1 266	0	1 264	0	0	2 530
26	Hamnen 22:188	Hans Michelsensgatan 8-10	Malmö	Kontor/Butik	12		4 341	752	3 526	0	0	8 619
27	Högvakten 6	Gråbrödersgatan 2	Malmö	Kontor/Butik	63		3 056	567	0	0	0	3 623
28	Kolga 4	Jörgen Kocksgatan 4	Malmö	Kontor/Butik	45		2 266	0	19	0	0	2 285
29	Malmen 12	Barkgatan 9-13	Malmö	Kontor/Butik	0		3 250	0	10	3 437	814	7 511
30	Neptun 6	Västergatan 43-47	Malmö	Kontor/Butik	68		3 391	0	224	1 486	0	5 101
31	Ritaren 1	Stadiongatan 10	Malmö	Kontor/Butik	15	T	2 761	0	327	0	0	3 088
32	Sankt Jörgen 21	Södergatan 22-24	Malmö	Kontor/Butik	341		7 821	3 449	76	0	0	11 346
33	Sirius 3	CarlsG/Navigationsg	Malmö	Projekt & Mark	14		0	0	0	0	0	0
34	Slagthuset 1	CarlsG 10, 12	Malmö	Kontor/Butik	156		6 656	8 225	30	1 267	10 275	26 453
35	Sparven 15	V Kanalgatan 2-8	Malmö	Kontor/Butik	110		7 651	0	5 907	7 052	0	20 610
36	Uven 9	Diskontogången 2	Malmö	Kontor/Butik	75		6 091	0	1 010	0	0	7 101
37	Våktaren 3	Hjälmaregatan 3	Malmö	Kontor/Butik	164		8 260	0	60	0	0	8 320
Centrum Totalt					1 924		112 990	20 202	15 221	16 506	11 292	176 211

Våra fastigheter

Fosie & Limhamn

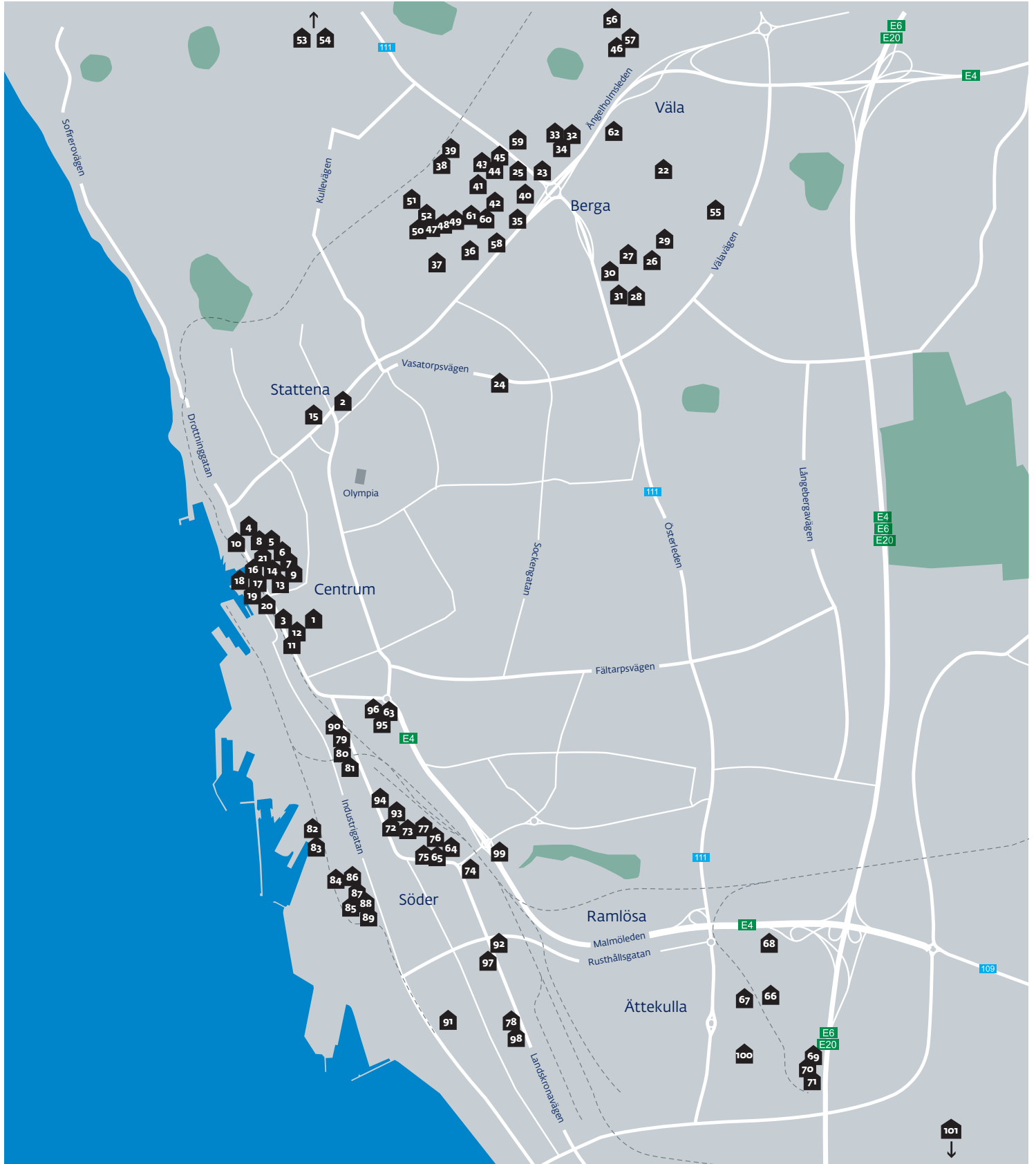
Nr	Fastighets- beteckning	Adress	Kommun	Typ av fastighet	Taxv. Mkr	Tomt- rätt	Kontor m ²	Butiker m ²	Industri/ Lager, m ²	Utbildn/ Vård, m ²	Övrigt m ²	Totalt m ²
38	Balken 10	Ringugnsgatan 3	Malmö	Industri/Lager	18		0	0	3 725	0	0	3 725
39	Balken 7	Schaktugngatan 5	Malmö	Industri/Lager	7		618	0	1 202	0	0	1 820
40	Blocket 1	Limhamnsgårdens Allé 3-37	Malmö	Industri/Lager	32		2 776	0	3 018	329	721	6 844
41	Boplatsen 3	Boplatsgatan 4-6-8	Malmö	Kontor/Butik	106		24 609	0	2 218	0	0	26 827
42	Bronsdolken 10	Stenyxegatan 27	Malmö	Industri/Lager	4		0	0	1 271	0	0	1 271
43	Bronsdolken 11	Stenyxegatan 29	Malmö	Industri/Lager	4		550	0	403	0	0	953
44	Bronsdolken 18	Stenyxegatan 17	Malmö	Industri/Lager	5		0	0	1 311	0	0	1 311
45	Bronsdolken 25	Stenyxegatan 33-35	Malmö	Kontor/Butik	32		480	6 872	2 881	0	0	10 233
46	Bronsdolken 3	Stenyxegatan 13-15	Malmö	Industri/Lager	35		176	2 212	9 329	0	0	11 717
47	Bronsspannen 13	Trehögsgatan 3	Malmö	Industri/Lager	5		0	0	1 765	0	0	1 765
48	Bronsspannen 5	Trehögsgatan 7	Malmö	Industri/Lager	2		0	0	735	0	0	735
49	Bronsspannen 8	Flintyxegatan 3	Malmö	Industri/Lager	3		0	0	1 067	0	0	1 067
50	Bronsspannen 9	Flintyxegatan 5	Malmö	Industri/Lager	9		351	0	1 718	0	0	2 069
51	Bronsåldern 2	Bronsåldersgatan 2	Malmö	Industri/Lager	41		0	0	12 307	0	0	12 307
52	Dubbelknappen 15	Kantyxegatan 23	Malmö	Kontor/Butik	9		1 555	0	69	0	0	1 624
53	Dubbelknappen 23	Risyxegatan 3	Malmö	Industri/Lager	18		0	0	4 027	0	0	4 027
54	Förbygeln 1	Ridspögatan 1/Skrittgatan 1	Malmö	Industri/Lager	16		0	0	5 146	0	0	5 146
55	Gjuteriet 18	Limhamnsvägen 109	Malmö	Projekt & Mark	55		0	0	0	0	0	0
56	Hindbygården 10	Ö Hindbyvägen	Malmö	Projekt & Mark	1		0	0	0	0	0	0
57	Hindbygården 7	Ö Hindbyvägen 70-72	Malmö	Projekt & Mark	5		0	0	0	0	0	0
58	Hindbygården 8	Ö Hindbyvägen 74	Malmö	Kontor/Butik	11		1 630	0	0	0	0	1 630
59	Hindbygården 9	Ö Hindbyvägen	Malmö	Projekt & Mark	2		0	0	0	0	0	0
60	Hundlokan 10	Cypressvägen 21-23	Malmö	Industri/Lager	19		0	0	5 985	0	0	5 985
61	Hällristningen 5	Boplatsgatan 5	Malmö	Projekt & Mark	1		0	0	0	0	0	0
62	Limhamn 156:90	Gjejersgatan 2	Malmö	Projekt & Mark	0		0	0	0	0	0	0
63	Löplinan 7	Sporregatan 13	Malmö	Industri/Lager	7		0	0	2 489	0	0	2 489
64	Mandelblomman 5	Lönnngatan 75	Malmö	Industri/Lager	6		640	0	1 995	0	0	2 635
65	Muren 5	Ringugnsgatan 8	Malmö	Industri/Lager	6		0	0	1 593	0	0	1 593
66	Olgård 8	Olgårdsgatan 3	Malmö	Industri/Lager	3		0	0	3 714	0	0	3 714
67	Revolversvarven 11	Jägershillgatan 20	Malmö	Kontor/Butik	8	T	0	1 170	480	0	0	1 650
68	Ringspännat 3	Kantyxegatan 5, 3	Malmö	Industri/Lager	10		207	0	3 420	0	0	3 627
69	Rosengård 130:403	Agnesfridsvägen 113 B	Malmö	Kontor/Butik	52		7 891	415	0	0	0	8 306
70	Spännbucklan 9	Agnesfridsvägen 182	Malmö	Industri/Lager	24		0	0	6 800	0	0	6 800
71	Stenyxan 20	Stenyxegatan 16	Malmö	Kontor/Butik	8		1 360	0	230	0	0	1 590
72	Stridsyxan 4	Agnesfridsvägen 179	Malmö	Industri/Lager	17		173	501	5 910	0	0	6 584
73	Stångbettet 15	Ridbanegatan 6	Malmö	Industri/Lager	15		179	0	3 778	0	0	3 957
74	Sufflören 3	Axel Danielssons väg 259	Malmö	Industri/Lager	10		828	0	1 486	0	0	2 314
75	Trindyxan 3	Bronsyxegatan 9	Malmö	Industri/Lager	22		1 538	0	5 737	0	0	7 275
76	Urnes 3	Långhusgatan 4	Malmö	Kontor/Butik	28		4 600	0	0	0	0	4 600
77	Valvet 1	Krossverksgatan 5 A-M	Malmö	Industri/Lager	11		2 810	0	629	0	0	3 439
78	Vipan 7	Odengatan 44	Malmö	Industri/Lager	3		480	0	522	0	0	1 002
79	Vårbuketten 2	Husievägen 19	Malmö	Industri/Lager	11		0	0	2 699	0	0	2 699
80	Vårbuketten 4	Husievägen 17	Malmö	Projekt & Mark	3		0	0	0	0	0	0
Fosie & Limhamn Totalt					682		53 451	11 170	99 659	329	721	165 330

Norra Hamnen & Arlöv

Nr	Fastighets- beteckning	Adress	Kommun	Typ av fastighet	Taxv. Mkr	Tomt- rätt	Kontor m ²	Butiker m ²	Industri/ Lager, m ²	Utbildn/ Vård, m ²	Övrigt m ²	Totalt m ²
81	Finngrundet 4	Blidögatan 24/Bjurögatan 25	Malmö	Industri/Lager	11		1 627	0	1 994	0	0	3 621
82	Flintan 3	Borrgatan 4/Lodgatan 3	Malmö	Industri/Lager	8		0	0	3 277	0	0	3 277
83	Flygledaren 9	Höjdrodergatan 16 & 24A	Malmö	Industri/Lager	20		0	0	5 573	0	0	5 573
84	Flygvärdinnan 5	Höjdrodergatan 28	Malmö	Industri/Lager	15		5 230	0	0	0	0	5 230
85	Fältsippan 11	Källvattengatan 6	Malmö	Projekt & Mark	5		0	0	0	0	0	0
86	Grytan 3	Industrigatan 21	Malmö	Industri/Lager	9		1 263	0	1 100	0	0	2 363
87	Gulsippan 4	Källvattengatan 9	Malmö	Industri/Lager	13		735	0	2 662	0	0	3 397
88	Hanö 1	Hanögatan 2	Malmö	Industri/Lager	17		928	270	3 822	0	0	5 020
89	Höjdmätaren 1	Flygledaregatan 5	Malmö	Industri/Lager	7		1 010	0	887	0	0	1 897
90	Kirseberg 31:53	Strömgatan 3-5A	Malmö	Industri/Lager	99		1 790	300	26 786	0	0	28 876
91	Skevrodret 2	Kabingatan 7	Malmö	Industri/Lager	5		0	0	1 830	0	0	1 830
92	Skjutsstallslyckan 11	Lundavägen 60	Malmö	Industri/Lager	8		692	0	3 073	0	0	3 765
93	Spillepengshagen 1	Ågatan 8	Malmö	Industri/Lager	5		115	0	1 915	0	0	2 030
94	Spillepengshagen 3	Lundavägen 140/Ågatan 4	Malmö	Kontor/Butik	16	T	2 485	1 916	0	0	0	4 401
95	Spillepengsmarken 8	Strömgatan 11	Malmö	Kontor/Butik	14		2 414	0	610	0	0	3 024
96	Stenshuvud 3	Hanögatan 4-10	Malmö	Industri/Lager	59		451	0	16 951	0	0	17 402
97	Stocken 2	Västkustvägen 17	Malmö	Industri/Lager	27		0	0	4 390	0	0	4 390
98	Syret 12	Scheelegatan 19-21	Malmö	Industri/Lager	8	T	0	0	1 803	0	0	1 803
99	Syret 13	Industrigatan 31-33	Malmö	Industri/Lager	7		0	0	1 585	0	0	1 585
100	Utgrunden 8	Sturkögatan 8-10	Malmö	Industri/Lager	19	T	0	0	10 084	0	0	10 084
101	Vinkeln 8	Arlösvägen 7-9	Malmö	Industri/Lager	32	T	1 673	0	6 249	0	0	7 922
102	Arlöv 17:4	Arlösvägen 23	Burlöv	Industri/Lager	13	T	212	0	4 024	0	0	4 236
103	Arlöv 19:133	Hantverkaregatan 18	Burlöv	Kontor/Butik	7		1 674	0	0	0	0	1 674
104	Arlöv 19:58	Hantverkaregatan 4	Burlöv	Projekt & Mark	7		540	0	1 275	0	558	2 372
105	Sunnanå 12:2	Staffanstorpsvägen	Burlöv	Projekt & Mark	7		0	0	0	0	0	0
106	Tågarp 16:19	Hammarvägen 3	Burlöv	Industri/Lager	10		0	0	4 316	0	0	4 316
107	Tågarp 16:42	Företagsvägen 30	Burlöv	Industri/Lager	26		558	0	8 653	0	0	9 211
108	Åkarp 1:69	Tegelvägen 4	Burlöv	Industri/Lager	0		0	0	5 277	0	0	5 277
109	Borgeby 15:14 m fl	Norra Västkustvägen	Lomma	Projekt & Mark	4		0	0	0	0	0	0
Norra Hamnen & Arlöv Totalt					479		23 397	2 486	118 136	0	558	144 576
Malmö Totalt					4 558		292 068	41 129	242 729	49 024	15 792	640 742

Våra fastigheter

Helsingborg



Helsingborg

Centrum

Nr	Fastighets- beteckning	Adress	Kommun	Typ av fastighet	Taxv. Mkr	Tomt- rätt	Kontor m ²	Butiker m ²	Industri/ Lager, m ²	Utbildn/ Vård, m ²	Övrigt m ²	Totalt m ²
1	Belgien Norra 19	Södergatan 11 A-D	Helsingborg	Kontor/Butik	88		2 249	858	200	2 099	3 645	9 051
2	Iris 6	Dragaregatan 2	Helsingborg	Industri/Lager	4		100	743	1 383	520	1 192	3 938
3	Kalifornien 10	Järnvägsgatan 35-37	Helsingborg	Kontor/Butik	62		5 831	0	0	0	77	5 908
4	Kullen Västra 19	Kullagatan 30	Helsingborg	Kontor/Butik	23		1 083	359	10	0	372	1 824
5	Kärnan Norra 21	Stortorget 17	Helsingborg	Kontor/Butik	32		2 270	303	113	0	0	2 686
6	Kärnan Södra 8	Södra Storgatan 7	Helsingborg	Kontor/Butik	26		1 567	0	0	166	0	1 733
7	Kärnan Södra 9	Södra Storgatan 11-13	Helsingborg	Kontor/Butik	79		382	1 002	8	868	4 005	6 265
8	Magnus Stenbock 7	Strömgränd 3/N Storgatan 7	Helsingborg	Kontor/Butik	6		403	200	0	0	0	603
9	Minerva 19	Södra Storgatan 31	Helsingborg	Kontor/Butik	0		1 181	0	0	0	0	1 181
10	Najaden 14	Drottning 7, 11	Helsingborg	Kontor/Butik	183		8 686	1 797	324	2 724	42	13 573
11	Polisen 2	Nedre Holländaregatan 1	Helsingborg	Kontor/Butik	0		0	0	0	1 170	0	1 170
12	Polisen 3	Carl Krooksgata 24	Helsingborg	Kontor/Butik	87		12 062	0	16	1 457	0	13 535
13	Ruuth 23	Bruksgränd 29	Helsingborg	Projekt & Mark	22		3 315	295	60	0	130	3 800
14	Ruuth 35	Bruksgränd 25/Prästgatan 10	Helsingborg	Kontor/Butik	0		457	589	136	1 273	0	2 455
15	Stattena 10	Stattena Centrum	Helsingborg	Kontor/Butik	39		0	2 537	0	257	541	3 335
16	Svea 7	Järnvägsgatan 7-11	Helsingborg	Kontor/Butik	83		5 044	1 859	0	108	313	7 324
17	Terminalen 1	Järnvägsgatan 8-10	Helsingborg	Kontor/Butik	0	T	7 413	8 470	176	705	1 402	18 166
18	Terminalen 2	Kungstorget 6	Helsingborg	Kontor/Butik	181	T	0	55	0	0	13 158	13 213
19	Terminalen 4	Järnvägsgatan 18	Helsingborg	Kontor/Butik	50	T	3 348	0	0	0	25	3 373
20	Terminalen 5	Järnvägsgatan 22-24	Helsingborg	Kontor/Butik	86	T	5 733	0	0	0	0	5 733
21	Vikingen 10	N Kyrkogatan 10-12	Helsingborg	Kontor/Butik	20		229	831	24	158	615	1 857
Centrum Totalt					1 073		61 353	19 898	2 450	11 505	25 517	120 723

Berga

22	Ametisten 5	Porfyrgatan 1	Helsingborg	Industri/Lager	31		0	0	7 669	0	0	7 669
23	Armborstet 4	Lilla Garnisonsgatan 31	Helsingborg	Industri/Lager	10		1 380	900	455	0	0	2 735
24	Barrikaden 3	Fyrverkaregatan	Helsingborg	Projekt & Mark	0		0	0	0	0	0	0
25	Floretten 3	Garnisonsgatan 25 A-C	Helsingborg	Kontor/Butik	37		5 051	241	497	0	0	5 789
26	Grusbacken 1	Mogatan 12	Helsingborg	Industri/Lager	8		0	0	1 278	0	0	1 278
27	Grusgropen 3	Grustagsgatan 22	Helsingborg	Industri/Lager	15		601	0	4 241	0	0	4 842
28	Grushögen 2	Makadamgatan 1	Helsingborg	Industri/Lager	10		0	0	3 057	0	0	3 057
29	Grusplanen 2	Blockgatan 8	Helsingborg	Industri/Lager	11		2 354	0	0	0	0	2 354
30	Grustaget 1	Grustagsgatan 35-37	Helsingborg	Kontor/Butik	20		4 008	0	0	0	0	4 008
31	Grustaget 2	Grustagsgatan 15	Helsingborg	Industri/Lager	14		0	0	3 954	0	0	3 954
32	Hakebössan 1	Karbingatan 28-32	Helsingborg	Industri/Lager	17		1 105	0	3 777	0	0	4 882
33	Hakebössan 2	Karbingatan 10-20	Helsingborg	Industri/Lager	33		715	366	7 555	576	0	9 212
34	Hakebössan 3	Karbingatan 22, 26	Helsingborg	Industri/Lager	20		1 123	0	4 202	0	0	5 325
35	Hillebarden 1	Garnisonsgatan 16, 18 A-B	Helsingborg	Industri/Lager	14		2 171	2 321	4 294	0	0	8 786
36	Huggjärnet 12	Garnisonsgatan 7A	Helsingborg	Kontor/Butik	30		4 242	420	820	0	0	5 482
37	Huggjärnet 13	Kastellgatan 2	Helsingborg	Industri/Lager	12		454	163	3 842	0	0	4 459
38	Kniven 2	Mörsaregatan 17	Helsingborg	Industri/Lager	12		150	0	4 935	0	0	5 085
39	Kniven 3	Mörsaregatan 19	Helsingborg	Industri/Lager	15		200	0	4 846	0	0	5 046
40	Kroksabeln 11	Muskötgatan 17-27	Helsingborg	Industri/Lager	11		729	864	6 339	0	0	7 932
41	Kroksabeln 19	Florettgatan 14	Helsingborg	Industri/Lager	19		943	192	7 083	0	0	8 218
42	Kroksabeln 20	Florettgatan 16	Helsingborg	Kontor/Butik	10		972	2 463	842	0	0	4 277
43	Lansen 1	Florettgatan 15-29 B-C	Helsingborg	Industri/Lager	58		9 958	0	13 182	0	0	23 140
44	Lansen 2	Florettgatan 31-39	Helsingborg	Industri/Lager	18		1 818	0	3 855	0	30	5 703
45	Lansen 3	Florettgatan 29 A	Helsingborg	Kontor/Butik	5	T	0	0	1 340	0	0	1 340
46	Lövskogen 3	Ekvändan	Helsingborg	Projekt & Mark	0		0	0	0	0	0	0
47	Musköten 11	Muskötgatan 6	Helsingborg	Industri/Lager	8		0	0	2 920	0	0	2 920
48	Musköten 12	Muskötgatan 8 A	Helsingborg	Industri/Lager	6		0	0	1 881	0	0	1 881
49	Musköten 13	Muskötgatan 8 B	Helsingborg	Kontor/Butik	11		2 224	0	0	0	0	2 224
50	Musköten 9	Muskötgatan 4	Helsingborg	Kontor/Butik	10		864	3 420	864	0	0	5 148
51	Mörsaren Västra 13	Florettgatan 4	Helsingborg	Industri/Lager	12		868	0	3 131	0	0	3 999

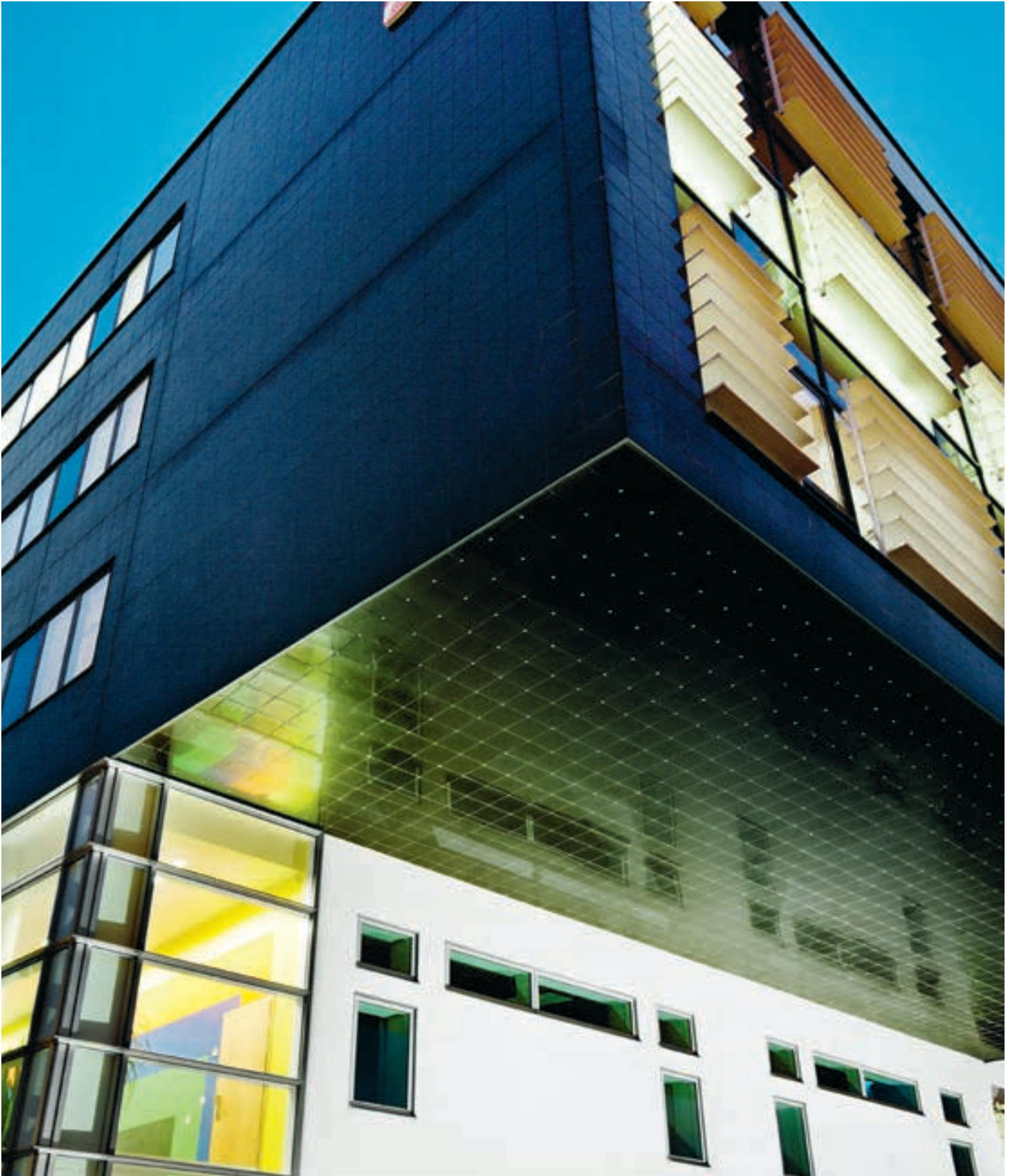
fortsättning på nästa sida

Berga fortsättning

Nr	Fastighets- beteckning	Adress	Kommun	Typ av fastighet	Taxv. Mkr	Tomt- rätt	Kontor m ²	Butiker m ²	Industri/ Lager, m ²	Utbildn/ Vård, m ²	Övrigt m ²	Totalt m ²
52	Mörsaren Västra 5	Muskötgatan 5	Helsingborg	Projekt & Mark	5		1 701	0	0	0	0	1 701
53	Nackstycket 8	Tygelvägen 5	Helsingborg	Kontor/Butik	0		0	0	0	0	0	0
54	Nackstycket 9	Tygelvägen 5	Helsingborg	Kontor/Butik	0		0	0	0	316	0	316
55	Rubinen 1	Basaltgatan 9	Helsingborg	Projekt & Mark	5		0	0	0	0	0	0
56	Snårskogen 4	Ekvändan 5	Helsingborg	Industri/Lager	7		0	0	2 276	0	0	2 276
57	Snårskogen 5	Ekvändan	Helsingborg	Projekt & Mark	1		0	0	0	0	0	0
58	Spjutet 1	Garnisonsgatan 12	Helsingborg	Industri/Lager	10		0	1 496	1 512	0	0	3 008
59	Visiret 5	Garnisonsgatan 47 A	Helsingborg	Industri/Lager	5		0	0	1 800	0	0	1 800
60	Värjan 12	Muskötgatan 12	Helsingborg	Kontor/Butik	11		1 871	0	0	0	0	1 871
61	Värjan 13	Muskötgatan 10	Helsingborg	Industri/Lager	19		0	0	5 145	0	0	5 145
62	Zirkonen 2	Andesitgatan 16	Helsingborg	Industri/Lager	24		0	4 628	0	0	0	4 628
Berga Totalt					568		45 502	17 474	107 592	892	30	171 490

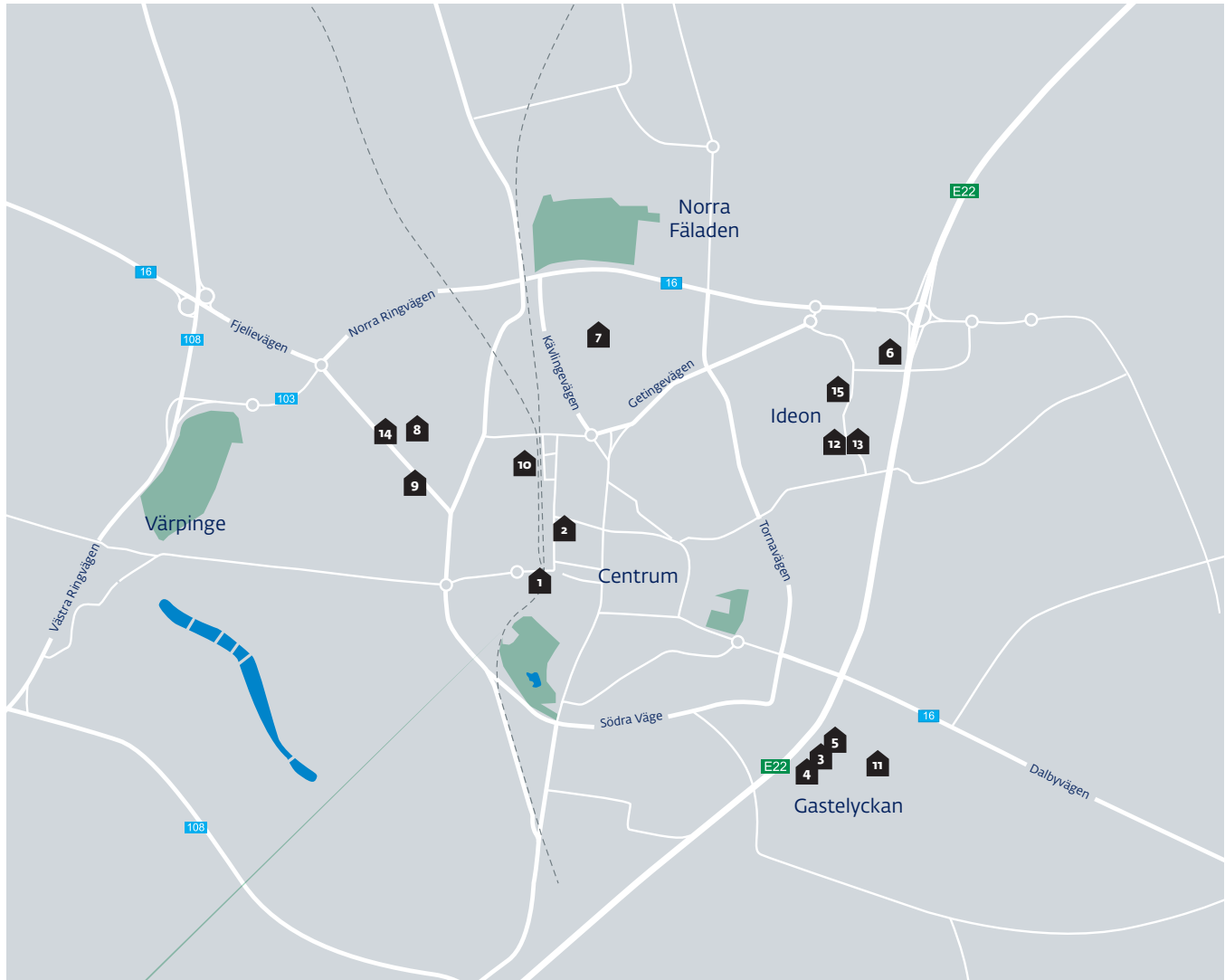
Söder

63	Afrika 18	Verkstadsgatan 13	Helsingborg	Industri/Lager			1 421	0	0	0	0	1 421
64	Brottaren 15	Kapplöpningsgatan 14, 16	Helsingborg	Industri/Lager	14		2 733	100	1 530	0	0	4 363
65	Brottaren 17	Hästhagsvägen 3	Helsingborg	Kontor/Butik	42		0	6 729	0	0	0	6 729
66	Bunkagården Mellersta 1	Bunkagårdsgatan 1	Helsingborg	Industri/Lager	10		0	0	2 463	0	0	2 463
67	Bunkagården Västra 8	Bunkalundsvägen 5	Helsingborg	Industri/Lager	24		30	0	10 345	0	0	10 375
68	Bunkalund Östra 8	Bunkagårdsgatan 13	Helsingborg	Industri/Lager	16		0	0	6 300	0	0	6 300
69	Flintyxan 1	Stenbrovägen 40–42	Helsingborg	Industri/Lager	8		0	0	3 108	0	0	3 108
70	Flintyxan 3	Stenbrovägen 36–38	Helsingborg	Industri/Lager	8		0	0	3 089	0	0	3 089
71	Flintyxan 5	Stenbrovägen 32–34	Helsingborg	Industri/Lager	14		112	0	4 333	0	0	4 445
72	Gymnasten 4	Planteringsvägen 11	Helsingborg	Kontor/Butik	27		0	2 460	3 365	0	60	5 885
73	Gymnasten 9	Kapplöpningsgatan 6	Helsingborg	Industri/Lager	35		2 490	0	16 565	0	0	19 055
74	Hästhagen 7	La Cours gata 2–6	Helsingborg	Kontor/Butik	69		7 506	1 609	465	1 297	320	11 197
75	Manövern 3	Hästhagsvägen 1	Helsingborg	Kontor/Butik	21		240	4 739	0	0	0	4 979
76	Olympiaden 7	Kapplöpningsgatan 5	Helsingborg	Industri/Lager	6		812	0	890	0	0	1 702
77	Olympiaden 8	Kapplöpningsgatan 3	Helsingborg	Industri/Lager	14		635	0	5 910	0	0	6 545
78	Orkanen 5	Landskronavägen 18	Helsingborg	Industri/Lager	6		560	0	2 384	0	0	2 944
79	Persien 1	V Sandgatan 10–12	Helsingborg	Industri/Lager	4		104	0	3 211	0	515	3 830
80	Persien 14	Cindersgatan 13–15	Helsingborg	Industri/Lager	3		44	0	1 336	2 472	0	3 852
81	Persien 15	Cindersgatan 17–19	Helsingborg	Industri/Lager	0		0	0	0	4 026	0	4 026
82	Planteringen 1:8	V Tallgatan 32	Helsingborg	Industri/Lager	5		540	0	1 325	0	0	1 865
83	Planteringen 1:9	V Tallgatan 32	Helsingborg	Industri/Lager	13		1 314	0	4 882	0	0	6 196
84	Plåtförädlingen 11	Strandbadsvägen 19–21	Helsingborg	Industri/Lager	56		5 454	0	17 149	0	0	22 603
85	Plåtförädlingen 13	Strandbadsvägen 15–17	Helsingborg	Industri/Lager	50		1 674	0	15 193	0	0	16 867
86	Plåtförädlingen 15	Strandbadsvägen 7	Helsingborg	Industri/Lager	12		0	0	2 496	0	0	2 496
87	Plåtförädlingen 18	Strandbadsvägen 9	Helsingborg	Industri/Lager	4		170	0	872	0	0	1 042
88	Plåtförädlingen 7	Strandbadsvägen 11	Helsingborg	Industri/Lager	3		0	0	1 210	0	0	1 210
89	Plåtförädlingen 8	Strandbadsvägen 13	Helsingborg	Industri/Lager	33		2 461	0	9 365	0	0	11 826
90	Posten 1	Västra Sandgatan 7	Helsingborg	Kontor/Butik	0		3 074	0	2 949	0	0	6 023
91	Påfågeln 9	Frejagatan 8	Helsingborg	Projekt & Mark	2		0	0	795	0	0	795
92	Rausgård 21	Landskronavägen 9	Helsingborg	Industri/Lager	20		1 915	0	8 667	0	190	10 772
93	Sadelplatsen 10	Fäktmästaregatan 5	Helsingborg	Industri/Lager	6		0	0	3 210	0	0	3 210
94	Sadelplatsen 13	Planteringsvägen 5–9	Helsingborg	Industri/Lager	40		1 145	706	16 066	0	520	18 437
95	Spanien 11	Kvarnstensgatan 6–8	Helsingborg	Industri/Lager	24		2 133	508	3 025	0	0	5 666
96	Spanien 5	Gåsebäcksvägen 6	Helsingborg	Projekt & Mark	2		0	0	868	0	0	868
97	Stormen 13	Landskronavägen 2–12	Helsingborg	Industri/Lager	12		0	0	4 385	0	0	4 385
98	Tyfonen 1	Landskronavägen 20	Helsingborg	Industri/Lager	13		1 600	0	2 900	0	0	4 500
99	Valsen 1	Svanhalsgatan 17	Helsingborg	Industri/Lager	12		100	0	3 987	0	315	4 402
100	Ätthögen Mellersta 6	Torbornavägen 22	Helsingborg	Industri/Lager	9		388	0	2 251	0	0	2 639
101	Pedalen 16 mfl	Rattgatan	Landskrona	Projekt & Mark	4		0	0	0	0	0	0
Söder Totalt					639		38 655	16 851	166 889	7 795	1 920	232 110
Helsingborg Totalt					2 279		145 510	54 223	276 931	20 192	27 467	524 323



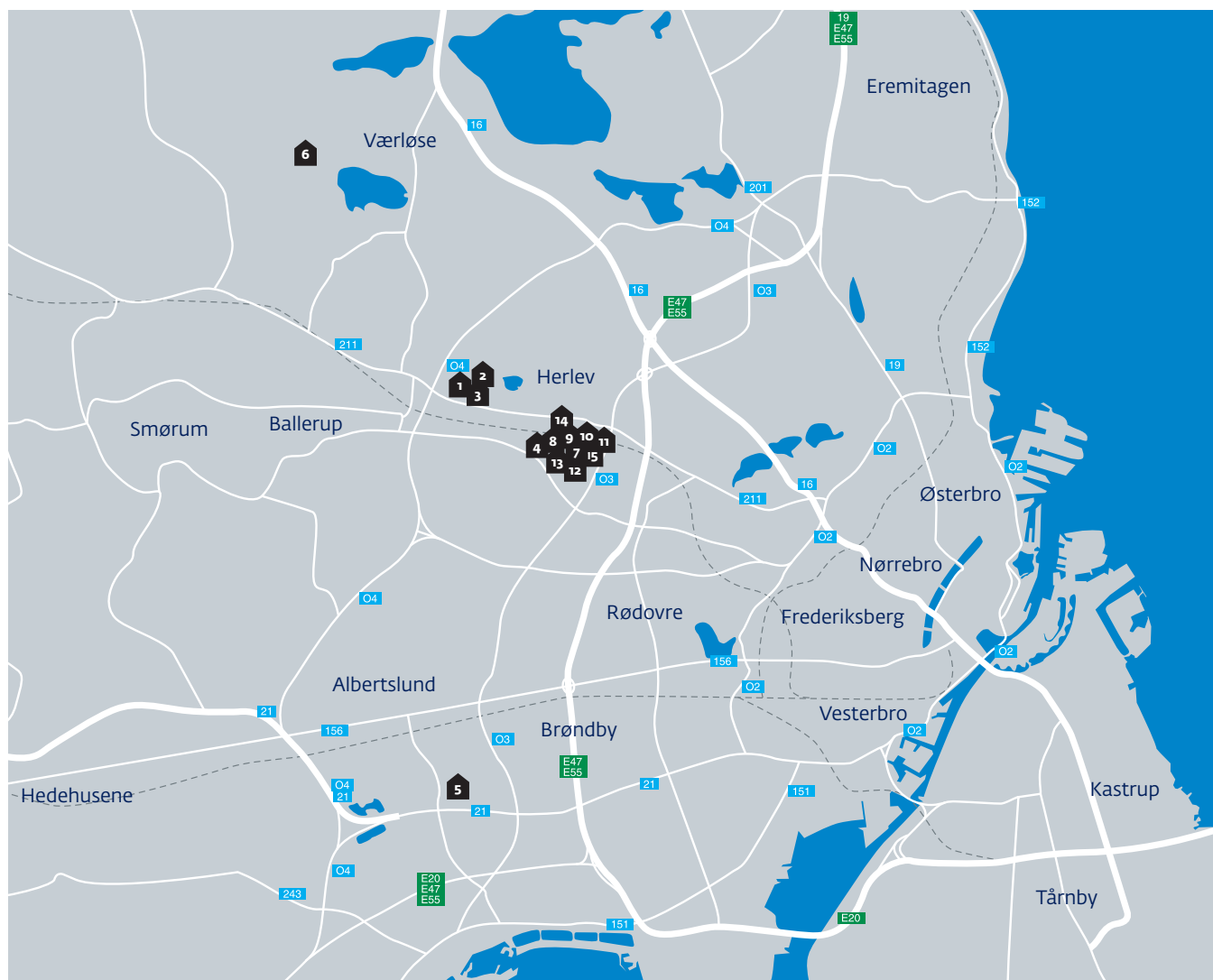
Helsingborgs Tingsrätt huserar i fastigheten Polisen 3.

Våra fastigheter



Lund

Nr	Fastighets-beteckning	Adress	Kommun	Typ av fastighet	Taxv. Mkr	Tomt-rätt	Kontor m ²	Butiker m ²	Industri/Lager, m ²	Utbildn/Vård, m ²	Övrigt m ²	Totalt m ²
1	Armaturen 4	Trollebergsvägen 1	Lund	Kontor/Butik	67		5 466	0	1 792	0	208	7 466
2	Bytarebacken 39	Bangatan 10–12	Lund	Kontor/Butik	230		4 545	7 351	796	2 758	167	15 617
3	Diabasen 1	Skiffervägen 26	Lund	Industri/Lager	14		710	0	2 630	0	0	3 340
4	Diabasen 3	Skiffervägen 30–86	Lund	Kontor/Butik	34		1 825	0	6 392	0	0	8 217
5	Flintan 3	Skiffervägen 24	Lund	Industri/Lager	24		0	0	5 979	0	0	5 979
6	Forskaren 3	Scheelevägen 24–26	Lund	Kontor/Butik	184		11 253	0	0	0	0	11 253
7	Landsdomaren 6	Baravägen 1	Lund	Projekt & Mark	0		17 067	0	0	0	0	17 067
8	Länsmannen 1	Åldermansgatan 2	Lund	Industri/Lager	31		0	0	9 080	0	0	9 080
9	Måsen 17	Starvägen 19	Lund	Kontor/Butik	50		4 006	0	275	0	0	4 281
10	Postterminalen 1	Fabriksgatan 1	Lund	Kontor/Butik	0		0	0	0	1 348	0	1 348
11	Skiffern 2	Skiffervägen 14	Lund	Industri/Lager	9		0	0	2 910	0	0	2 910
12	Studentkåren 5	Scheelevägen 15 B–D	Lund	Kontor/Butik	0		8 150	0	0	0	0	8 150
13	Studentkåren 6	Scheelevägen 15 A	Lund	Kontor/Butik	33		4 707	0	0	0	0	4 707
14	Töebacken 7	Bondevägen 2	Lund	Kontor/Butik	44		2 845	1 482	448	0	0	4 775
15	Vätet 1	Scheelevägen 17	Lund	Kontor/Butik	151		21 390	972	870	1 016	5	24 253
Lund Totalt					872		81 964	9 805	31 172	5 122	380	128 443



Köpenhamn

Nr	Fastighets- beteckning	Adress	Kommun	Typ av fastighet	Taxv. Tomt- Mkr rätt	Kontor m ²	Butiker m ²	Industri/ Lager, m ²	Utbildn/ Vård, m ²	Övrigt m ²	Totalt m ²
1	Borupvang 5	Borupvang 5	Ballerup	Kontor/Butik		10 273	0	0	0	0	10 273
2	Lautrupvang 12	Lautrupvang 12	Ballerup	Kontor/Butik		9 396	0	0	0	0	9 396
3	Lautrupvang 8	Lautrupvang 8	Ballerup	Kontor/Butik		9 447	0	0	0	0	9 447
4	Literbuen 6–10	Literbuen 6–10	Ballerup	Industri/Lager		11 932	0	0	0	0	11 932
5	Abildager 8–14	Abildager 8–14	Brøndby	Industri/Lager		0	0	14 512	0	0	14 512
6	Lejrvej 1	Lejrvej 1	Furesø	Industri/Lager		0	0	1 228	0	0	1 228
7	Ellekær 2–4	Ellekær 2–4	Herlev	Kontor/Butik		4 828	0	0	0	0	4 828
8	Ellekær 6	Ellekær 6	Herlev	Kontor/Butik		5 853	0	0	0	0	5 853
9	Ellekær 9	Ellekær 9	Herlev	Kontor/Butik		7 149	0	0	0	0	7 149
10	Hørkær 14–26	Hørkær 14–26	Herlev	Kontor/Butik		5 379	0	0	0	0	5 379
11	Hørkær 16–28	Hørkær 16–28	Herlev	Kontor/Butik		34 220	0	0	0	0	34 220
12	Marielundvej 28–30	Marielundvej 28–30	Herlev	Kontor/Butik		9 700	0	0	0	0	9 700
13	Marielundvej 29	Marielundvej 29	Herlev	Industri/Lager		4 442	0	0	0	0	4 442
14	Smedeholm 10	Smedeholm 10	Herlev	Kontor/Butik		3 206	0	0	0	0	3 206
15	Vasekær 9	Vasekær 9	Herlev	Projekt & Mark		0	0	0	0	0	0
Köpenhamn Totalt					0	115 825	0	15 740	0	0	131 565
Wihlborgs Totalt					7 709	635 367	105 157	566 572	74 338	43 639	1 425 072

Principerna bakom Wihlborgs värde

I siffror är det enkelt att värdera våra tillgångar.

Totalt har vi nu en fastighetsportfölj till ett sammanlagt värde av 19 876 Mkr. Alla beräkningar följer vedertagna värderingsprinciper och lagar. Men det finns också andra värden som vi är stolta över – våra starka relationer med våra hyresgäster och personalens kompetens och engagemang.

Alla värden går inte att mäta i pengar, men ser man vad som finns bakom siffrorna blir de ännu mer värdefulla.

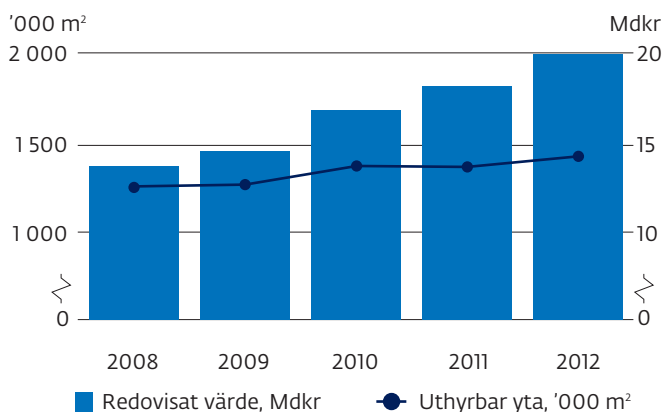
Marknadsvärdering

Wihlborgs koncernredovisning upprättas i enlighet med International Financial Reporting Standards (IFRS) och vi har valt att redovisa våra fastigheter till verkligt värde, det vill säga marknadsvärdet. Vid tillgångsförvärv har rabatt för uppskjuten skatt minskat fastighetsvärdet. Vid värdering till verkligt värde efter förvärvstillfället justeras fastighetsvärdet med erhållen rabatt. Denna uppgår 2012-12-31 till 175 Mkr. Fastigheternas redovisade värde uppgick per den 31 december 2012 till 19 876 Mkr (18 046), värdeökningen var 140 Mkr (515) under året. Hela värdeökningen 2012 avsåg projektfastigheterna, medan förvaltningsbeståndet minskade något i värde. För samtliga förändringsposter, se tabell nedan.

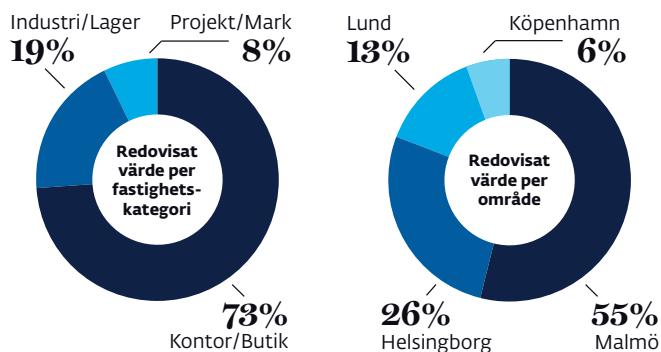
Förändring av fastigheternas redovisade värde 2012

Förändringspost	Koncernen totalt, Mkr
Redovisat värde 1 januari 2012	18 046
Förvärv	751
Investeringar	1 076
Avyttrade fastigheter	-93
Värdetförändring	140
Valutaomräkningar	-44
Redovisat värde 31 december 2012	19 876

Förändring av fastigheternas redovisade värde samt uthyrbara yta 2008-2012



Redovisat värde per fastighetskategori samt per område 2012



Exklusive fastighetsadministration uppgår direktavkastningen för förvaltningsfastigheterna, exklusive projekt, till 6,5 procent. Nedbrutet per fastighetskategori blir den 6,1 procent för kontorsfastigheterna och 8,0 för industri- och lagerfastigheterna.

Extern marknadsvärdering

Wihlborgs har vid värdetidpunkten 2012-12-31 låtit göra en extern värdering av hela fastighetsbeståndet, där de individuella marknadsvärdena bedömts. Det svenska beståndet har värderats av Aspect auktoriserade värderare på Malmöbryggan Fastighetsekonomi AB 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 2010-2012.

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 (kassaflodesmetod). 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 – kassaflodesanalyser. 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 obebyggda fastigheter och förädlingsobjekt uppskattas ett nybyggnadsvärde i en framtida markanvändning, med beaktande av sanerings- och exploateringskostnader, baserat på gällande planföresättningar och prisnivåer för liknande försålda objekt. Fastighetsvärdena påverkas av de



Fastigheten Skrovet 3 i Dockan, Malmö. Här har Wihlborgs sitt huvudkontor.

antagna marknadsparametrarna som används. Genom att variera ett antal parametrar erhålls ett mått på känsligheten i värderingen. Till exempel ger en sänkning av direktavkastningskravet på 0,25 procent en höjning av avkastningsvärdet om tre procent på de svenska bebyggda fastigheterna. En motsvarande höjning innebär en sänkning av avkastningsvärdet om 2,8 procent.

Se tabell nedan för känslighetsanalys.

Aggregerad känslighetsanalys, bebyggda svenska fastigheter

Parameter	Antagen ändring, %	Avkastnings- värde ändring, %
Marknadshyresnivå	10	9,9
Marknadshyresnivå	-10	-10,1
Drift- och underhållskostnader	20	-7,4
Drift- och underhållskostnader	-20	7,4
Direktavkastning, restvärde	0,25	-2,8
Direktavkastning, restvärde	-0,25	3,0

Källa: Malmöbyggen Fastighetsekonomi AB

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

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

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

■ Under kalkylperioden bedöms KPI bli 0,75 procent under 2013, i övrigt bedöms inflationen följa Riksbankens långsiktiga mål om två procent.

Bedömda kalkylräntor och direktavkastningskrav

Område	Kalkylränta för nuvärdesberäkning av driftnetton, %	Direktavkastnings- krav för beräkning av restvärde, %
Västra Hamnen	6,0–7,7	5,0–6,0
Centrum	6,6–8,40	5,0–7,0
Norra Hamnen/Arlöv	6,8–9,2	6,0–7,75
Limhamn/Fosie	7,5–9,1	6,0–8,0
Centrum	6,0–7,9	5,0–6,5
Söder	6,3–8,9	6,5–7,75
Berga	7,8–9,25	6,25–7,75
Lund	6,0–9,5	5,75–8,25
Köpenhamn	–	6,75–8,25

Ekonomisk oro kan mötas med lugn

Det är tuffare tider, ingenting är lika enkelt längre.

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

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

Risker i kassaflödet

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

Hyresintäkter

RISK FÖR FALLANDE HYRESNIVÅER

Beskrivning av risk

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

Riskhantering

Eftersom kontraktstiden på hyresavtalen vanligtvis ligger på mellan tre till fem år innebär förändringar i marknadshyror inte någon omedelbar effekt på hyresintäkterna. I Wihlborgs hyresavtal med längre löptid än tre år finns i de flesta fall indexklausuler som innebär årliga hyresjusteringar baserat antingen på förändringar i konsumentprisindex eller på en fast procentuell höjning. Indexklausulerna i Wihlborgs tecknade kontrakt innebär att hyrorna förändras med 85 procent av inflationstakten.

Utfall

Tack vare nyuthyrningar samt kontrakt med fast procentuell ökning per år ökar hyresvärdet för lokaler i Sverige i lika bestånd per 1 januari 2013 med 1,8 procent jämfört med samma tidpunkt föregående år, trots att KPI endast ökade med 0,4 procent. Den genomsnittliga löptiden för Wihlborgs hyreskontrakt uppgick vid årsskiftet till 3,7 år. I nedanstående tabell visas avtalstidens slut för lokalhyreskontrakten.

Lokalhyreskontraktens löptider

	Antal avtal	Mkr	Andel, %
2013	641	203	13
2014	517	304	20
2015	429	363	24
2016	226	191	13
2017	80	129	9
2018	24	58	4
>2018	59	249	17
Summa	1 976	1 497	100

RISK FÖR VAKANSER

Beskrivning av risk

Uthyrningsgraden i beståndet är till stor del beroende av bolagets egna insatser men påverkas även av konjunkturcykler. Koncentration till enstaka marknader ger många möjligheter genom närhet till kunderna och kunskap om marknaden men kan också vara en risk vid större strukturella förändringar som påverkar en viss stad eller region. Exempelvis har hyresmarknaden i Lund drabbats av varsel och neddragningar i storföretag under de senaste åren. Å andra sidan ger investeringar i MAX IV samt ESS möjligheter till framtida tillväxt.

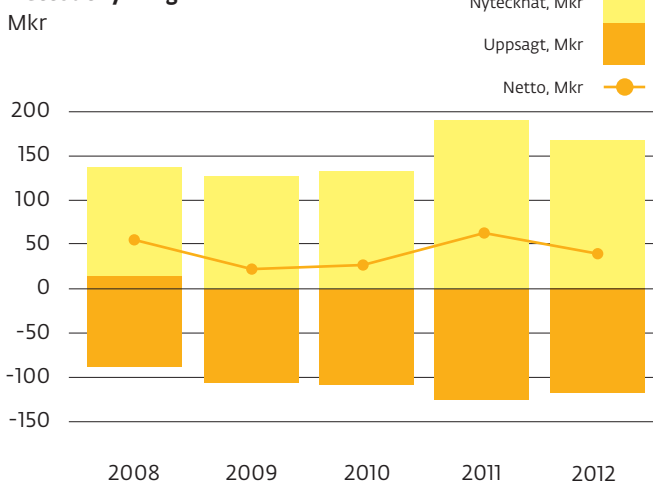
Riskhantering

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

Utfall

Tendensen under 2012 har varit att det tar längre tid att slutföra förhandlingar och det är färre som flyttar. Trots detta har nettouthyrningen varit positiv även i år, se diagrammet nedan, vilket innebär en positiv effekt på kassaflödet 2013. Vid årsskiftet uppgick Wihlborgs uthyrningsgrad till 92 procent, vilket är oförändrat jämfört med föregående år. Vakansen i kronor under 2012 uppgick till 149 Mkr.

Nettouthyrning



KUNDBEROENDE/KUNDFÖRLUSTER

Beskrivning av risk

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

Riskhantering

Genom en bred kontraktstock med avtalspartner från olika branscher och företag, stora som små, minskar risken för stora förändringar i vakanser och kundförluster på grund av beroende. Vid all nyuthyrning görs kreditbedömningar av hyresgäster och vid behov kompletteras hyresavtalet med borgen, hyresdeposition eller bankgaranti. Samtliga hyror betalas kvartals- eller månadsvis i förskott.

Utfall

Wihlborgs har knappt 2 000 lokalhyresavtal fördelat på kontor, butik, industri/lager, utbildning/vård samt hotell. De tio största enskilda kontrakten står för 12 procent av hyresvärdet per 31 december 2012. 17 procent av intäkterna vid samma tillfälle kommer från kommuner, landsting och myndigheter. Kundförlusterna för 2012 uppgick till 5 Mkr, motsvarande 0,3 procent av totala intäkterna.

Fastighetskostnader

Beskrivning av risk

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

Riskhantering

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

Utfall

Trots ökad förvaltningsvolym har kostnaderna inte ökat i samma omfattning, delvis tack vare en mild vinter, men också tack vare effektiv förvaltning och moderna hus. För beskrivning av miljömål och utfall hänvisas till sidan 26–27.

Räntekostnader

RÄNTEBINDNINGSTID

Beskrivning av risk

Räntekostnaderna är Wihlborgs enskilt största kostnadspost. Förändringar i räntenivåer får stor inverkan på såväl kassaflöde som resultat och nyckeltal. Hur mycket och hur snabbt en ränteförändring får genomslag i resultatet beror på vald räntebindningstid för lånen.

Riskhantering

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

Utfall

För att utnyttja de låga räntenivåerna har nya räntederivat med långa löptider tecknats 2012 och risknivån avseende räntekostnaderna sänkts. Den genomsnittliga räntebindningstiden vid årsskiftet uppgick till sju år med en genomsnittliga räntan, inklusive kostnad för kreditavtal, på 3,57 procent. Fortsatt sjunkande långa marknadsräntor har inneburit att undervärdet i derivatportföljen ökat med 138 Mkr till totalt 559 Mkr.

Känslighetsanalys

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

Känslighetsanalys förvaltningsresultat

	Förändring	Årlig resultat-effekt, Mkr
Ekonomisk uthyrningsgrad	+/-1%-enhet	+/- 17
Hyresintäkter	+/-1%	+/- 15
Fastighetskostnader	+/-1%	+/- 4
Marknadsränta	+/-1%-enhet	+/- 19

Risker i fastighetsvärderingen

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

Värdeförändringar fastigheter

Beskrivning av risk

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

Riskhantering

Wihlborgs fastighetsbestånd värderas i sin helhet av externa fastighetsvärderare vid årsskiftet, löpande under året sker värderingen internt. För information kring uppskattningar och bedömningar vid fastighetsvärderingen se sidan 78. Vid förvärv gör transaktionsavdelningen analyser av den aktuella fastigheten för att bedöma värdet samt framtida möjligheter och risker. Generellt sett är fastighetsvärden mindre volatila för koncentrerade bestånd av fastigheter i goda lägen – Wihlborgs bestånd är väl koncentrerade till Malmö, Helsingborg, Lund och Köpenhamn.

Utfall

Wihlborgs värdeförändringar 2012 uppgick till 140 Mkr varav 224 Mkr är hänförlig till projektutvecklingen. Värdenedgången i förvaltningsfastigheterna uppgår till 84 Mkr och är framför allt hänförlig till redan kända kommande vakanser. Tabellen nedan visar påverkan på Wihlborgs resultat och ställning om fastighetsvärdet skulle förändrats +/- 5–10 procent.

Känslighetsanalys värdeförändring fastigheter

	-10 %	-5 %	0	5 %	10 %
Resultat före skatt, Mkr	-1 299	-305	689	1 683	2 677
Soliditet, %	24,9	27,6	30,0	32,3	34,3
Belåningsgrad fastigheter, %	65,9	62,4	59,3	56,5	53,9

Risker i investeringar

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

Beskrivning av risk

Vid förvärv av fastigheter utgörs risken främst av oväntade vakanser eller kostnader som uppkommer i fastigheten efter förvärvet och som inte är reglerade i avtalet. Om förvärv sker via bolag finns även risker kopplade till bolaget, till exempel moms och skatter. Om ny-, till- eller ombyggnadsprojekt blir dyrare än beräknat, inte är uthyrt vid färdigställandet eller blir försenade påverkas såväl värdering som kassaflöde negativt.

Riskhantering

Vid alla nyförvärv samt investeringsprojekt görs kalkyler för beräknad kostnad samt avkastning som godkänns enligt fastställda interna rutiner. Projekt över 10 Mkr godkänns av styrelsen. Vid förvärv av fastigheter/bolag begränsas riskerna genom att due diligence genomförs med hjälp av personer såväl internt som externt med relevant kompetens. I de egna projekten som drivs av egna erfarna projektledare, begränsas riskerna för kostnadsökningar dels i avtal gentemot entreprenörer, dessutom görs regelbunden uppföljning internt mot budget för att upptäcka och hantera eventuella avvikelser i tid. I rådande konjunkturläge påbörjas inte några nybyggnationer utan att hyreskontrakt finns för merparten av de nya ytorna.

Utfall

Under 2012 har tre större projekt överstigande 50 Mkr avslutats. Ytterligare tre större projekt var pågående vid årsskiftet och kommer att avslutas under första halvåret 2013. Samtliga projekt ligger inom godkänd budget och tidsram och endast några mindre ytor kvarstår att hyra ut. För mer information se avsnittet Projekt och utveckling, sidan 49–55.

Risker i finansiering Övriga risker

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

Tillgång till kapital

Beskrivning av risk

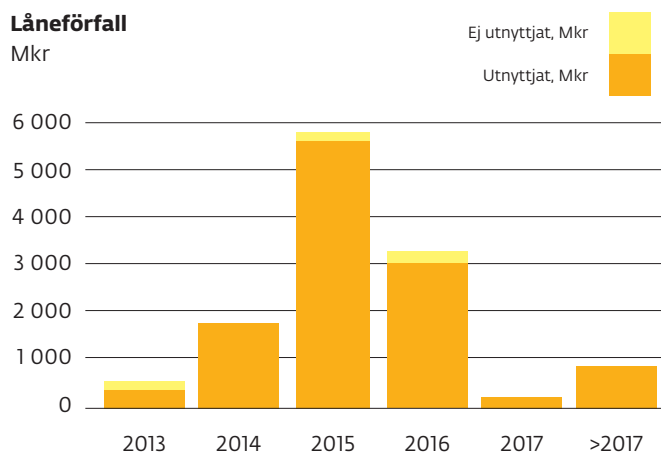
Oron på kreditmarknaderna under de senaste åren visar hur förutsättningarna för, och tillgången till, krediter snabbt kan förändras. Om Wihlborgs inte kan förlänga eller ta upp nya lån eller om villkoren är väldigt oförmånliga begränsas möjligheterna för att kunna fullfölja åtaganden och genomföra affärer.

Riskhantering

Styrelsen fastställer årligen en finanspolicy som anger övergripande regler för finansfunktionen samt hur riskerna i finansverksamheten ska begränsas. Bland annat anges att fördelningen av lån mellan olika kreditinstitut ska vara sådan att det finns 4–6 huvudsakliga kreditgivare vars andel av totala lånestocken ej bör överstiga 30 procent vardera. Wihlborgs ska även eftersträva att slutför-falldatum på krediter sprids ut så långt det är marknadsmässigt möjligt. För övriga finansiella mål och finansiell riskhantering hänvisas till not 2.

Utfall

Vid årets slut uppgick belåningsgraden till 59,3 procent. Wihlborgs hade åtta huvudsakliga kreditgivare, varav ingen översteg 30 procent av den totala lånestocken. Utöver banker har Wihlborgs upptagit lån från delägda bolaget Svensk FastighetsFinansiering. Lånens förfallotider samt utnyttjat låneutrymme framgår av tabellen nedan:



Operationell risk

Beskrivning av risk

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

Riskhantering

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

Utfall

Inom inköpsprocessen har en inköpsapplikation, Wappo, implementerats, som innebär elektroniska beställningar via telefonen till leverantörer med vilka Wihlborgs har avtal. Dessutom har arbetet med att kvalitetssäkra det nya systemet för uppföljning och rapportering inom projekt- och utveckling fortsatt under året.

Miljö

Beskrivning av risk

Såväl befintliga fastigheter som uppförandet av nya fastigheter påverkar miljön på olika sätt. Enligt miljöbalken gäller att den som bedrivit en verksamhet och som bidragit till förorening har ett ansvar för efterbehandling. Om verksamhetsutövaren inte kan utföra eller bekosta denna efterbehandling är det den som äger fastigheten som är ansvarig.

Riskhantering

Wihlborgs arbetar aktivt för att minska negativ miljöpåverkan och har uppsatta miljömål, dessa redovisas under avsnittet Hållbart företagande sidan 24–27. I samband med förvärv görs analys och bedömning av miljörisker.

Utfall

På sidan 27 finns beskrivning av utfallet avseende miljömålen 2012. Under året har en miljöbarometer för miljöaspekter vid köp och försäljning av fastigheter upprättats. Wihlborgs har ett väsentligt miljökrav riktat mot sig avseende sanering av förorenad mark samt rivning i fastigheten Gjuteriet 18 i Limhamn. Behovet av sanering var känt vid förvärvet av fastigheten och kostnaden för detta ingår i projektbudgeten för utvecklingen av fastigheten.

Skatter

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

Inkomstskatt

Riksdagen har fattat beslut om en sänkning av bolagsskatten från 26,3 procent till 22 procent att gälla från och med 1 januari 2013. Aktuell skatt för år 2012 har därför beräknats utifrån skattesatsen 26,3 procent medan uppskjuten skatt omräknats till 22 procent vilket medfört en engångsintäkt om 265 Mkr. Skattesatsen i Danmark är oförändrat 25 procent.

Aktuell skatt

Wihlborgs aktuella skatt uppgick 2012 till 5 Mkr (4). I det skattepliktiga underlaget ingår inte värdeförändringar på fastigheter och derivat. Resultat vid bolagsförsäljning ingår inte heller då detta normalt inte är skattepliktigt/avdragsgillt. Vidare finns möjlighet att skjuta upp beskattningen genom skattemässiga avskrivningar och direktavdrag. Utöver detta finns underskottsavdrag att nyttja. I not 13 på sidorna 111–112 framgår hur det skattepliktiga resultatet framräknats.

Uppskjuten skatt

Den uppskjutna skatten för år 2012 är positiv, vilket främst beror på engångseffekten av sänkt bolagsskatt, som beskrivits ovan. Den uppskjutna skatteskulden beräknas på temporära skillnader mellan tillgångar och skulders redovisade och skattemässiga värden samt på värdet av underskottsavdrag. I resultaträkningen redovisas skatten på årets förändring av dessa.

Skattemässiga avskrivningar

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

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

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

Skattemässiga direktavdrag för mindre ombyggnationer

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

Försäljning fastigheter via bolag

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

Underskottsavdrag

De underskottsavdrag som har beaktats vid beräkning av uppskjuten skatt uppgår till 1 400 Mkr (606).

Fastighetsskatt

Fastighetsskatt betalas för nästan alla koncernens fastigheter. Skattefrihet gäller för specialbyggnader, till exempel kommunikationsbyggnad, utbildnings- och vårdbyggnader. För övriga fastigheter beror skattesatsen på typ av byggnad och mark. För kontorsfastigheter är skatten 1 procent av taxeringsvärdet och för industri och lager 0,5 procent. I Danmark varierar skattesatserna beroende på vilken kommun fastigheterna är belägna i. Erlagd fastighetsskatt uppgick för år 2012 till 69 Mkr (66).

Mervärdesskatt

Fastigheter är undantagna från obligatorisk momsplikt. Om uthyrning sker av lokal till hyresgäst som stadigvarande bedriver momspliktig verksamhet kan fastighetsägare frivilligt registrera sig för mervärdesskatt och på så sätt få avdrag för ingående moms på såväl driftskostnader som investering. För uthyrning till stat och kommun finns inget krav på momspliktig verksamhet. Inget avdrag kan ske av ingående mervärdesskatt avseende driftskostnader eller investeringar i lokaler som inte registrerats för frivillig skattskyldighet för moms. Ej avdragsgill ingående moms på driftskostnaderna uppgår för år 2012 till 5 Mkr (5), denna skatt redovisas som en driftskostnad i årsbokslutet. Ej avdragsgill ingående moms på investeringar uppgår för år 2012 till 10 Mkr (2) och redovisas som investering i fastighet.

Stämpelskatter

Vid omsättning av fastighet i Sverige utgår en stämpelskatt (lagfart) på 4,25 procent beräknat på det högsta av köpeskilling och taxeringsvärde. I Danmark är skatten 0,6 procent och beräknas på liknande sätt. Vid koncerninterna fastighetstransaktioner finns möjlighet att erhålla uppskov med stämpelskatten till dess fastigheten lämnar koncernen. Om fastigheter köps eller säljs via bolag (så kallad paketering) utgår ingen stämpelskatt. Under år 2012 erlades 5 Mkr i stämpelskatt på de transaktioner Wihlborgs medverkade i. Utöver detta utgår även stämpelskatt med 2 procent (1,5 procent i Danmark) vid uttag av pantbrev i fastigheter. För 2012 uppgick denna skatt till 21 Mkr.

Energiskatter

Wihlborgs köpte år 2012 energi för 127 Mkr att användas i fastigheterna främst för uppvärmning, kyla, ventilation och belysning. Av detta belopp avser 17 Mkr energiskatter. Wihlborgs arbetar aktivt för att minska energiförbrukningen, vilket på sikt och med oförändrat skattesats och fastighetsbestånd innebär en lägre kostnad för energiskatter.

Sammanfattning

Wihlborgs verksamhet genererade 2012 sammanlagt 132 Mkr i olika slag av skatter, vilka beskrivits ovan och specificeras nedan:

Specifikation betalda skatter år 2012 (Mkr)	
Inkomstskatt	5
Fastighetsskatt	69
Mervärdesskatt	15
Stämpelskatt	26
Energiskatt	17
Summa betalda skatter 2012	132

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



Fastigheten Skåneland 1, Region Huset i Malmö.

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Wihlborgs Fastigheter AB (publ), org nr 556367-0230, får härmed avge redovisning för koncernen och moderbolaget 2012.

Verksamheten

Wihlborgs är ett fastighetsbolag med verksamheten koncentrerad till Öresundsregionen. Fastighetsbeståndet består av 253 (247) kommersiella fastigheter i främst Malmö, Helsingborg, Lund och Köpenhamn med ett redovisat värde på balansdagen om 19 876 Mkr (18 046). Det totala hyresvärdet per 1 januari 2013 uppgick till 1 690 Mkr (1 579) och de kontrakterade hyresintäkterna på årsbasis per samma datum var 1 547 Mkr (1 444), vilket ger en ekonomisk uthyrningsgrad, exklusive projekt och mark, om 92 procent (91).

Organisation

Wihlborgs operativa organisation består av Förvaltning och Affärsutveckling. Förvaltningen har anpassats efter de lokala marknadsmässiga förutsättningarna och är organiserad i nio geografiskt fördelade delområden för att uppnå en effektiv och kundnära förvaltning. All förvaltning sker med egen personal. Affärsutveckling består av två delar, Projekt och Utveckling samt Transaktioner. Projekt och Utveckling ansvarar för ny- och ombyggnadsprojekt samt upphandlingar medan Transaktioner ansvarar för bolagets samtliga köp och försäljningar av fastigheter. Huvudkontoret med centrala funktioner som företagsledning, finans, inköp, IT, kommunikation, miljö och Customer Relations är beläget på Dockanområdet i Malmö. Därutöver finns lokalkontor i Helsingborg, Lund samt Köpenhamn. Antalet heltidsanställda vid årsskiftet är oförändrat 87 stycken och medelåldern har minskat från 48 till 47 år.

Resultat

Under 2012 ökade koncernens hyresintäkter med 4,2 procent till 1 505 Mkr (1 445). Ökningen är en följd av en fortsatt positiv uthyrning, fastighetsförvärv samt färdigställda projekt. Nettout- hyrningen var positiv även under 2012 och uppgick till 34 Mkr (123). I hyresintäkterna ingår 5 Mkr (7) avseende slutavräkning mot hyresgästerna för tilläggsdebiteringar 2011, samt 8 Mkr (17) i förtida lösen av hyreskontrakt. Trots en större förvaltningsvolym har driftskostnaderna inte ökat i samma utsträckning, vilket främst är en följd av ännu en mild vinter 2012, som inneburit lägre kostnader för snöröjning och uppvärmning. Totala fastighetskostnaderna uppgick till 406 Mkr (403). Driftsöverskottet ökade därmed med 57 Mkr till 1 099 Mkr, vilket ger en överskottsgrad om 73 procent (72).

Ränteintäkterna ökade med 5 Mkr till 13 Mkr. Till följd av en högre låneskuld har räntekostnaderna ökat från 358 Mkr till 392 Mkr jämfört med föregående år. Den genomsnittliga räntan var något lägre än föregående år och uppgick vid årsskiftet till 3,57 procent (3,62) inklusive kostnad för kreditavtal.

Värdeökningen i fastighetsbeståndet uppgick till 140 Mkr (515), varav 224 Mkr (300) som ett resultat av projektutvecklingen, medan förvaltningsportföljen minskat med 84 Mkr. Fortsatt sänkta marknadsräntor har lett till att undervärdet på räntederivatportföljen ökat med 138 Mkr (-336) jämfört med föregående år. I syfte att eliminera kursrisken i de danska nettotillgångarna har Wihlborgs under året tecknat en valutasäkring i danska kronor. Vid årsskiftet har denna valutatermin ett övervärde på 21 Mkr (-). Av värdeförändringen har 19 Mkr redovisats i övrigt totalresultat, där den kvittats mot omräkningsdifferensen i de danska nettotillgångarna, och 2 Mkr som överstiger säkringen till hundra procent redovisas i värdeförändring derivat.

I december beslutade Riksdagen om en sänkning av bolags- skatten från 26,3 procent till 22 procent från och med 1 januari 2013. Den uppskjutna skatteskulden vid årsskiftet har därmed omvärderats till 22 procent, vilket har gett en positiv engångsintäkt med 265 Mkr.

Kassaflöde och finansiell ställning

Kassaflödet från den löpande verksamheten gav ett överskott om 739 Mkr jämfört med 687 Mkr föregående år, främst tack vare ökat driftsöverskott. Kassautflödet från investeringsverksamheten uppgick till 1 882 Mkr under året vilket är en ökning med 937 Mkr jämfört med föregående år. Finansieringen av investeringar och förvärv sker till stor del via lån som ökat likvida medel med 1 327 Mkr (549). Under året har utdelning till aktieägarna skett med 288 Mkr (269). Totalt kassaflöde för koncernen under året uppgick till -104 Mkr (31).

Koncernens eget kapital ökade med 538 Mkr till 6 138 Mkr (5 600) vilket gav en soliditet vid årets slut om 30 procent (30,1). De räntebärande skulderna uppgick vid årets slut till 11 786 Mkr (10 488). Koncernens samtliga finansiella mål avseende soliditet, avkastning på eget kapital samt räntetäckningsgrad var uppfyllda vid utgången av 2012.

Förvärv och försäljningar av fastigheter och dotterbolag

Även förvärven har ökat jämfört med föregående år. Totalt sett anskaffades 8 (5) fastigheter för 751 Mkr (466), varav 4 i Helsingborg och 2 stycken i vardera Malmö och Köpenhamn. 4 (8) fastigheter har avyttrats för 93 Mkr (206). För ytterligare information om årets förändringar i fastighetsbeståndet se avsnitt "Förvärv och försäljningar" sidan 57–59.

Investeringar i befintliga fastigheter och pågående projekt

Totalt sett har 1 076 Mkr (600) investerats i fastigheterna under 2012. Under året har tre större projekt färdigställts; Media Evolution City (Ubåten 2), Kroksabeln 20 samt Magasinet (Hamnen 22:188). Beslutade investeringar i pågående projekt vid årsskiftet uppgick till 1 295 Mkr (1 495), varav 892 Mkr (470) var investerade. Den enskilt största investeringen, beräknad till 730 Mkr (inklusive fastighetsförvärvet 895 Mkr), avser om- och tillbyggnaden av Landsdomaren 6 i Lund till Psykiatri Skåne, med inflyttning andra kvartalet 2013. Se sidan 49–55 för ytterligare beskrivning av projektverksamheten.

Moderbolaget

Moderbolaget innehar inga egna fastigheter utan hanterar frågor kring aktiemarknaden och koncerngemensamma funktioner för administration, förvaltning och finans. Omsättningen uppgående till 98 Mkr (86) avser främst försäljning av tjänster till andra bolag inom koncernen. Resultatet efter skatt i moderbolaget uppgick till 82 Mkr (-22). Förbättringen är till största delen hänförlig till lägre

kostnad för värdeförändringen på derivaten om 218 Mkr, samtidigt som räntekostnaderna ökat med 58 Mkr och resultat från andelar i koncernföretag minskat med 31 Mkr jämfört med föregående år. Årets kassaflöde var negativt med 129 Mkr (+31). Moderbolaget har under året investerat 70 Mkr (215) i främst dotterbolagsaktier.

Aktien

Wihlborgsaktien är noterad på Nasdaq OMX Stockholms lista för Mid Cap. Aktiekapitalet uppgår till 192 Mkr och är fördelat på 76 856 728 aktier. Varje aktie har ett kvotvärde om 2,50 kronor. Samtliga aktier har lika rösträtt, en röst per aktie. Under året omsattes 32,4 miljoner aktier (52,9). Börsvärdet 31 december 2012 var 7,8 miljarder kronor jämfört med 7,0 miljarder kronor föregående år. Styrelsen föreslår årsstämman att ge styrelsen ett fortsatt bemyndigande att dels återköpa maximalt 10 procent av antalet registrerade aktier, vilket skulle kunna innebära förvärv av maximalt 7 685 672 aktier, dels besluta om nyemission motsvarande maximalt 10 procent av utestående aktier.

Ägarförhållande

Den största ägaren i Wihlborgs den 31 december 2012 är Brinova Fastigheter AB som äger 10,1 procent av såväl kapital som röster, vilket är oförändrat jämfört med föregående år. Andelen aktieägare registrerade i utlandet uppgår till 42,2 procent (37,4). De tio största svenska ägarna i Wihlborgs vid årets slut ägde 28,7 (29,1) procent av utestående aktier. Antalet aktieägare har minskat med 988 till 24 615 stycken jämfört med förra årsskiftet.

Vinstandelsstiftelse

Anställdas aktieinnehav via Wihlborgs Vinstandelsstiftelse uppgår till 280 080 aktier per den 31 december 2012.

Bolagsstyrningsrapport

En särskild bolagsstyrningsrapport framgår av sidan 126–133.

Styrelse

Wihlborgs styrelse ska enligt bolagsordningen bestå av minst fyra och högst åtta ledamöter. Under 2012 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 2012 beslutat om följande riktlinjer avseende ersättning. Ersättning till verkställande direktören och andra ledande befattningshavare utgörs av

grundlön, övriga förmåner och pension. Grundlönen omförhandlas årligen, för belopp 2012 se not 7. Övriga förmåner avser tjänstebil samt sjukvårdsförsäkring. Inga särskilda rörliga eller aktiekursrelaterade ersättningar utgår till koncernledningen. Pensionsåldern är 65 år. Kostnader för verkställande direktörens pension utgår med en premie om 35 procent av den pensionsgrundande lönen under anställningstiden. För andra ledande befattningshavare gäller ITP-plan eller motsvarande. Med andra ledande befattningshavare avses de tre personer (fyra personer till och med oktober 2012) som tillsammans med verkställande direktören utgör koncernledningen. För koncernledningens sammansättning se sidan 132.

Risker och osäkerhetsfaktorer

Wihlborgs resultat, kassaflöde och finansiella ställning påverkas av ett antal faktorer som är mer eller mindre direkt påverkbara genom bolagets egna handlingar. Genom att analysera vilka risker koncernen står inför och hur Wihlborgs ska möta dessa på kort och lång sikt kan de i många fall även ses som möjligheter.

Hyresintäkter

Efterfrågan på lokaler påverkas av allmänna konjunkturförändringar samt den lokala tillväxten på olika delmarknader. Wihlborgs verksamhet är koncentrerad till fastigheter i Öresundsregionen som bedöms som långsiktigt attraktiv med avseende på läge, befolkningstillväxt, sysselsättning och allmänna kommunikationer. Kontraktstiden på Wihlborgs lokalhyresavtal ligger i genomsnitt på 3,7 år, vilket innebär att förändringar i marknadshyror inte ger någon omedelbar effekt på hyresintäkterna. I hyresavtal med längre löptid än tre år finns i de flesta fall indexklausuler som innebär årliga hyresjusteringar, varav merparten är baserade på förändringar i konsumentprisindex medan en mindre del på en fast procentuell höjning. Genom en bred kontraktstock minskar risken för stora förändringar i vakanser. Wihlborgs har 1 976 lokalhyresavtal fördelat på kontor, butik, industri/lager, utbildning/vård samt hotell. Det enskilt största hyresavtalet motsvarar knappt två procent av de totala hyresintäkterna och de tio största hyresgästerna står för 20 procent av kontrakterade hyresintäkter per 31 december 2012. Uthyrningsgraden i Wihlborgs bestånd är till stor del beroende av bolagets egna insatser men påverkas även av konjunkturcykler och strukturella förändringar. I slutet av 2012 uppgick Wihlborgs uthyrningsgrad, exklusive projekt, till 92 procent vilket är oförändrat jämfört med föregående år. Utöver risken för vakanser finns risk för kundförluster om hyresgästerna inte betalar. Vid all nyuthyrning görs en kreditbedömning av hyresgäster och vid behov kompletteras hyresavtalet med borgen, hyresdeposition eller bankgaranti. Samtliga hyror betalas kvartals- eller månadsvis i förskott.

Fastighetskostnader

Större kostnadsposter inom driften utgörs av taxebundna kostnader för värme, el, vatten och sophantering. Många av hyresavtalen innebär att merparten av de taxebundna

kostnaderna vidaredebiteras till hyresgästen. Wihlborgs exponering mot förändring av dessa kostnader är därmed relativt begränsad. Fastighetsskatten baseras på fastigheternas taxeringsvärde och påverkas av politiska beslut om skattesats och myndigheternas fastställande av taxeringsvärde. Även fastighetsskatten vidaredebiteras som regel till hyresgästerna.

Räntekostnader och finansiering

Wihlborgs är beroende av lån från kreditgivare för att kunna finansiera och fullgöra sina åtaganden och kunna genomföra affärer. Per den 31 december 2012 uppgick belåningsgraden till 59,3 procent (58,1). Upplåningen leder i sin tur till räntekostnader som är den enskilt största kostnadsposten för Wihlborgs. Genom en kombination av rörliga räntor och utnyttjande av räntederivat kan Wihlborgs anpassa räntebindningstiden och räntenivån så att målen för finansieringsverksamheten nås med begränsad ränterisk och utan att lånen behöver omförhandlas. I låneavtalen med bankerna ingår att marginalen omförhandlas årligen. Lånens genomsnittliga räntebindningstid inklusive effekter av räntederivat uppgick den 31 december 2012 till 7 år (5,5).

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 105–107.

Värdeförändringar på fastigheter

Värdeförändringarna på fastigheterna beror dels på Wihlborgs egen förmåga att genom förändring och förädling av fastigheter, avtals- och kundstruktur höja fastigheternas marknadsvärde, 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 77–79 samt not 11.

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. Sänkningen av bolagsskatten från 26,3 till 22 procent från och med 1 januari 2013 har lett till en positiv skatteeffekt på den uppskjutna skatten per 31 december 2012 med 265 Mkr.

Operationell risk

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

Miljö

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

Händelser efter räkenskapsårets utgång

Wihlborgs har den 2 januari 2013 tillträtt fastigheten Östersjön 1, belägen i närheten av Malmö Centralstation. 2011 skrevs ett avtal med Malmö Stad om en bytesaffär där Wihlborgs friköper tomt-rätterna Börshuset 1 och Flundran 1 samtidigt som Malmö stad löser byggnaderna på tomträttsfastigheten Gäddan 6. Redovisning av transaktionen har skett först i samband med tillträdet den 1 februari 2013. Styrelsen har i februari fattat beslut om avsättning till vinstandelsstiftelsen med ett prisbasbelopp per anställd avseende 2012. Beloppet har kostnadsförts under 2012.

Utsikter inför 2013

Wihlborgs räknar med ett ökat driftsöverskott för 2013. Investeringsvolymen är hög och förväntningar finns om fortsatta projektvinster från investeringar. Wihlborgs har också ett utrymme att växa genom förvärv.

Förslag till vinstdisposition

Till årsstämman förfogande finns i moderbolaget följande vinstmedel:

Balanserat resultat	1 459 937 757
Årets resultat	82 243 296
Summa, kr	1 542 181 053

Styrelsen föreslår att vinsten disponeras enligt följande:

Till aktieägarna utdelas 4,00 kr per aktie	307 426 912
I ny räkning balanseras	1 234 754 141
Summa, kr	1 542 181 053

Wihlborgs har registrerat 76 856 728 aktier. Om antalet utestående aktier ändras innan avstämningsdagen kommer utdelningsbeloppet om 307 426 912 kr att justeras.

Styrelsens yttrande avseende föreslagen vinstutdelning

Motivering

Koncernens eget kapital har beräknats i enlighet med de av EU antagna IFRS-standarderna och tolkningarna av dessa (IFRIC) samt i enlighet med svensk lag genom tillämpning av Rådet för Finansiell Rapporteringsrekommendation RFR 1 Kompletterande redovisningsregler för koncerner.

Moderbolagets eget kapital har beräknats i enlighet med svensk lag och med tillämpning av Rådet för Finansiell Rapporteringsrekommendation RFR 2 Redovisning för juridiska personer. Den föreslagna vinstutdelningen är baserad på 50 procent av det löpande förvaltningsresultatet i koncernen och 50 procent av realiserat resultat från fastighetsförsäljningar reducerat med en schablonskatt om 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.

Finansiella rapporter

Finansiella rapporter

TOTALRESULTAT FÖR KONCERNEN

Belopp i Mkr	Not 1-3	2012	2011
Hysesintäkter	4	1 505	1 445
Fastighetskostnader	5-7	-406	-403
Driftsöverskott		1 099	1 042
Övriga intäkter	8	7	5
Central administration och marknadsföring	6-10	-42	-38
Ränteintäkter		13	8
Räntekostnader		-392	-358
Andel i joint ventures resultat		0	-3
Förvaltningsresultat		685	656
Värdoförändring förvaltningsfastigheter	11	140	515
Värdoförändring derivat	12	-136	-336
Resultat före skatt		689	835
Aktuell skatt	13	-5	-4
Uppskjuten skatt	13	139	-166
Årets resultat		823	665
Övrigt totalresultat	14		
Årets omräkningsdifferenser vid omräkning av utländska verksamheter		-11	-2
Årets säkring valutarisk i utlandsverksamheten		19	0
Skatt hänförligt till säkring valutarisk i utlandsverksamheten		-5	0
Årets övrigt totalresultat		3	-2
Årets totalresultat		826	663
Årets resultat hänförbart till:			
Moderbolagets aktieägare		823	665
Innehav utan bestämmande inflytande		-	-
Årets totalresultat hänförbart till:			
Moderbolagets aktieägare		826	663
Innehav utan bestämmande inflytande		-	-
DATA PER AKTIE (UTSPÄDNINGSEFFEKT FINNS EJ, DÅ INGA POTENTIELLA AKTIER FÖREKOMMER)			
Vinst per aktie, kr		10,71	8,65
Utdelning per aktie (2012, föreslagen utdelning)		4,00	3,75
Antal aktier vid periodens utgång, miljoner		76,9	76,9
Genomsnittligt antal aktier, miljoner		76,9	76,9

FINANSIELL STÄLLNING FÖR KONCERNEN			
Belopp i Mkr	Not	2012	2011
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	15	19 876	18 046
Inventarier	16	5	5
Andelar i joint ventures	17	129	121
Fordringar hos joint ventures	18	234	92
Andra långfristiga fordringar	19	14	16
Summa anläggningstillgångar		20 258	18 280
Omsättningstillgångar			
Kundfordringar	20	20	25
Derivatinstrument	27	22	–
Övriga fordringar		20	30
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	21	27	42
Likvida medel	22	102	206
Summa omsättningstillgångar		191	303
Summa tillgångar		20 449	18 583
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
	23		
Aktiekapital		192	192
Övrigt tillskjutet kapital		2 178	2 178
Reserver	14	45	42
Balanserat resultat inklusive årets resultat		3 723	3 188
Eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare		6 138	5 600
Innehav utan bestämmande inflytande		–	–
Summa eget kapital		6 138	5 600
Långfristiga skulder			
Uppskjuten skatteskuld	24	1 314	1 459
Andra avsättningar	25	50	48
Skulder till kreditinstitut	26	10 741	10 199
Skulder till joint ventures	26	1 045	289
Derivatinstrument	27	560	421
Övriga långfristiga skulder		16	17
Summa långfristiga skulder		13 726	12 433
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		121	131
Aktuella skatteskulder		5	4
Övriga skulder		70	53
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	28	389	362
Summa kortfristiga skulder		585	550
Summa eget kapital och skulder		20 449	18 583

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

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL FÖR KONCERNEN

Belopp i Mkr	Not	Aktie- kapital	Övrigt tillskjutet kapital	Reserver	Balanserat resultat	Totalt eget kapital	Innehav utan bestämmande inflytande	Summa eget kapital
	14, 23	┌———— hänförligt till moderbolagets aktieägare ———┐						
Eget kapital 1 januari 2011		192	2 178	44	2 792	5 206	0	5 206
Årets totalresultat								
Årets resultat		–	–	–	665	665	–	665
Övrigt totalresultat		–	–	-2	–	-2	–	-2
Årets totalresultat		0	0	-2	665	663	0	663
Transaktioner med koncernens ägare								
Lämnad utdelning		–	–	–	-269	-269	–	-269
Summa transaktioner med koncernens ägare		0	0	0	-269	-269	0	-269
Eget kapital 31 december 2011		192	2 178	42	3 188	5 600	0	5 600
Årets totalresultat								
Årets resultat		–	–	–	823	823	–	823
Övrigt totalresultat		–	–	3	–	3	–	3
Årets totalresultat		0	0	3	823	826	0	826
Transaktioner med koncernens ägare								
Lämnad utdelning		–	–	–	-288	-288	–	-288
Summa transaktioner med koncernens ägare		0	0	0	-288	-288	0	-288
Eget kapital 31 december 2012		192	2 178	45	3 723	6 138	0	6 138

KASSAFLÖDESANALYS FÖR KONCERNEN

Belopp i Mkr	Not	2012	2011
LÖPANDE VERKSAMHETEN			
Driftsöverskott		1 099	1 042
Övriga intäkter		7	5
Central administration		-42	-38
Återläggning avskrivningar		-	1
Erhållen ränta		10	7
Erlagd ränta		-364	-368
Betald inkomstskatt		-4	-4
Kassaflöden före förändring av rörelsekapital		706	645
FÖRÄNDRING AV RÖRELSEKAPITAL			
Förändring av rörelsefordringar		34	-18
Förändring av rörelseskulder		-1	60
Summa förändring av rörelsekapital		33	42
Kassaflöde från den löpande verksamheten		739	687
INVESTERINGSVERKSAMHETEN			
Investeringar och förvärv av fastigheter		- 1 277	-645
Fastighetsförsäljningar		93	23
Förvärv av andelar i koncernföretag	30	-542	-413
Försäljning av andelar i koncernföretag	31	-	169
Förvärv av andelar i joint venture		-16	-1
Förändring övriga anläggningstillgångar		-140	-78
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-1 882	-945
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN			
Lämnad utdelning		-288	-269
Omsättning derivat		-	9
Förändring lån		1 327	556
Förändring övriga långfristiga skulder		-	-7
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		1 039	289
Förändring likvida medel		-104	31
Likvida medel vid periodens början		206	175
Likvida medel vid periodens slut	22	102	206

Finansiella rapporter

RESULTATRÄKNING FÖR MODERBOLAGET

Belopp i Mkr	Not	2012	2011
Nettoomsättning	32	98	86
Rörelsekostnader	7, 10, 32	-108	-106
Rörelseresultat		-10	-20
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag	33	281	312
Resultat från andelar i joint-ventures		-1	-2
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar	34	387	362
Övriga ränteutgifter och liknande resultatposter		4	3
Räntekostnader och liknande resultatposter	35	-467	-409
Värdeförändring derivat	12	-118	-336
Resultat efter finansiella poster		76	-90
Skatt på årets resultat	13	6	68
Årets resultat		82	-22
Övrigt totalresultat		-	-
Årets totalresultat		82	-22

BALANSRÄKNING FÖR MODERBOLAGET			
Belopp i Mkr	Not	2012	2011
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Inventarier	16	2	2
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	36	3 782	3 993
Fordringar hos koncernföretag		10 146	9 783
Andelar i joint ventures	17	53	54
Fordringar hos joint ventures	18	234	92
Andra långfristiga fordringar	19	11	11
Uppskjuten skattefordran	37	124	118
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		14 350	14 051
Summa anläggningstillgångar		14 352	14 053
Omsättningstillgångar			
Kundfordringar		4	2
Derivatinstrument	27	22	-
Övriga fordringar		3	3
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	21	128	97
Kassa och bank	22	75	204
Summa omsättningstillgångar		232	306
Summa tillgångar		14 584	14 359
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Eget kapital</i>	23		
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		192	192
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 460	1 770
Årets totalresultat		82	-22
<i>Summa fritt eget kapital</i>		1 542	1 748
Summa eget kapital		1 734	1 940
Andra avsättningar			
Övriga avsättningar till pensioner	25	5	3
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	26	9 783	9 294
Skulder till koncernföretag		2 414	2 620
Derivatinstrument	27	560	421
Summa långfristiga skulder		12 757	12 335
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		3	2
Övriga skulder		3	5
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	28	82	74
Summa kortfristiga skulder		88	81
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		14 584	14 359
Ställda säkerheter	29	10 209	9 384
Eventualförpliktelser/ansvarförbindelser	29	1 153	933

FÖRÄNDRING I EGET KAPITAL FÖR MODERBOLAGET

Belopp i Mkr	Not	Aktie- kapital	Bundna reserver	Fritt eget kapital	Summa eget kapital
	23				
Eget kapital 1 januari 2011		192	0	2 039	2 231
Årets totalresultat		-	-	-22	-22
Lämnad utdelning		-	-	-269	-269
Eget kapital 31 december 2011		192	0	1 748	1 940
Eget kapital 1 januari 2012		192	0	1 748	1 940
Årets totalresultat		-	-	82	82
Lämnad utdelning		-	-	-288	-288
Eget kapital 31 december 2012		192	0	1 542	1 734

KASSAFLÖDESANALYS FÖR MODERBOLAGET

Belopp i Mkr	Not	2012	2011
LÖPANDE VERKSAMHETEN			
Rörelseresultat		-10	-20
Återläggning avskrivningar		0	1
Erhållen ränta och utdelning		831	585
Erlagd ränta		-462	-402
Betald inkomstskatt		0	0
Kassaflöden före förändring av rörelsekapital		359	164
FÖRÄNDRING AV RÖRELSEKAPITAL			
Förändring av rörelsefordringar		2	-2
Förändring av rörelseskulder		2	2
Summa förändring av rörelsekapital		4	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten		363	164
INVESTERINGSVERKSAMHETEN			
Lämnade aktieägartillskott		-7	-35
Förvärv av andelar i koncernföretag		-63	-180
Försäljning av andelar i koncernföretag		0	129
Förändring övriga finansiella anläggningstillgångar		-505	-1 235
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-575	-1 321
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN			
Lämnad utdelning		-288	-269
Omsättning derivat		0	9
Förändring skulder till kreditinstitut		489	480
Förändring övriga långfristiga skulder och avsättningar		-206	829
Koncernbidrag		88	139
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		83	1 188
Förändring likvida medel		-129	31
Likvida medel vid periodens början		204	173
Likvida medel vid periodens slut	22	75	204

Noter

Belopp i Mkr om inget annat anges.

Not 1 - Väsentliga redovisningsprinciper

Allmän information

Koncernredovisningen och årsredovisningen för Wihlborgs Fastigheter AB (moderbolaget) för räkenskapsåret 2012 har godkänts av styrelsen och verkställande direktören för publicering den 12 mars 2013 och föreläggs årsstämman den 23 april 2013 för fastställande. Moderbolaget är ett svenskt aktiebolag (publ) med säte i Malmö. Moderbolagets funktionella valuta är svenska kronor som även utgör rapporteringsvalutan för moderbolaget och koncernen.

Överensstämmelse med normgivning och lag

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

Grunder för redovisningen

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

Användning av bedömningar och uppskattningar

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

Dessa bedömningar baseras på erfarenheter och de olika antaganden som ledningen och styrelsen bedömer vara rimliga under rådande omständigheter. Härigenom dragna slutsatser utgör grunden för avgöranden rörande redovisade värden på tillgångar och skulder, i de fall dessa inte utan vidare kan fastställas genom information från andra källor. Faktiskt utfall kan skilja sig från dessa bedömningar om andra antaganden görs eller om förutsättningarna ändras.

Redovisningen är särskilt känslig för de bedömningar och antaganden som ligger till grund för värderingen av förvaltningsfastigheter. Ytterligare information om värderingsunderlag och värderingsmetoder gällande fastighetsvärderingen finns på sidan 78–79 i denna årsredovisning, se även not 11 och 15. Skattemässiga yrkanden och underskottsavdrag bedöms och de som är behäftade med betydande osäkerhet beaktas inte vid beräkning av skatt på årets resultat och skattefordringar, det vill säga ingår ej i redovisade totala underskottsavdrag.

Väsentliga tillämpade redovisningsprinciper

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

Nya redovisningsregler

Förändringar i befintliga standarder

Endast ett fåtal förändringar och förtydliganden har gjorts av befintliga standarder under 2012.

Ändringar i IFRS 7 Finansiella instrument innebär ökade upplysningskrav vid överföring av finansiella tillgångar. Förändringen har inte påverkat koncernens finansiella rapporter. Ändringen i IAS 12 Inkomstskatter innebär ett undantag avseende värderingen av uppskjutna skatter för förvaltningsfastigheter som redovisas till verkligt värde enligt IAS 40. Värderingen av uppskjuten skatt ska baseras på ett antagande om redovisat värde av fastigheten kommer att återvinnas genom försäljning och inte genom användande. För Wihlborgs del innebär detta inte någon förändring då skattesatsen i Sverige och Danmark är samma vid såväl försäljning som avyttring.

Nya samt ändrade standarder från 1 januari 2013

Till följd av ändringar i IAS 1 ska poster i övrigt totalresultat grupperas i två kategorier, beroende på om de a) inte kommer omföras till periodens resultatet eller b) kommer att omföras till periodens resultat. Samtliga poster ingående i Wihlborgs övriga totalresultat faller under kategori b). IFRS 13 Fair Value Measurement är ett samlat regelverk för poster som ska redovisas till verkligt värde. Standarden innebär utökade krav på upplysningar om värderingen av, för Wihlborgs del, förvaltningsfastigheter och derivat till verkligt värde. Även förändringen i IFRS 7 Finansiella instrument avseende kvittning av finansiella tillgångar och skulder innebär utökade upplysningskrav för Wihlborgs del.

Nya och ändrade standarder från 1 januari 2014 eller senare

EU har beslutat om ett paket om fem standarder att gälla från 1 januari 2014. IFRS 10 Koncernredovisning (ersätter delar av IAS 27) inriktar sig på när och hur ett företag ska upprätta koncernredovisning. IFRS 11 Joint Arrangements (ersätter IAS 31) definierar skillnaden mellan Joint operations och Joint ventures för vilka endast kapitalandelsmetoden får användas. IFRS 12 berör upplysningar om andelar i andra företag. Dessutom tillkommer ändringar i befintliga IAS 27 Koncernredovisning och separata finansiella rapporter samt IAS 28 Innehav i intresseföretag. Företagsledningen har ännu inte genomfört en detaljerad analys av effekterna vid tillämpning av dessa och kan därför inte kvantifiera effekterna.

Förändringar i RFR2 avseende Koncernbidrag

Rådet för finansiell rapportering har infört ny vägledning för redovisning av koncernbidrag i punkt 2 IAS 27 som gäller från och med 1 januari 2013, tidigare tillämpning tillåts. Huvudregeln överensstämmer med de riktlinjer som gällde från och med 1 januari 2011 och som beskrivs nedan under Moderbolagets redovisningsprinciper.

Definition av segment

Wihlborgs har från och med 2012 delat upp marknadsområdet Övrigt Öresund i Lund respektive Köpenhamn och tillsammans med Malmö och Helsingborg redovisas nu fyra geografiska marknadsområden. Varje marknadsområde motsvarar ett rörelsesegment vars intäkter och kostnader följs upp regelbundet genom rapportering till verkställande direktören som är koncernens högste verkställande beslutsfattare. Koncernledningen följer upp driftsresultatet samt värdeförändringar fastigheter, övriga resultatposter fördelas ej per marknadsområde. På tillgångssidan sker uppföljning av investeringar i fastigheterna samt deras redovisade värden.

Koncernredovisning

Koncernredovisningen omfattar moderbolaget Wihlborgs Fastigheter AB och samtliga bolag i vilka moderbolaget direkt eller indirekt äger mer än 50 procent av röstetalet 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 gällande nominell skatt på fastigheternas övervärde och andra temporära skillnader hänförliga till de förvärvade tillgångarna eller skulderna. De bolagsförvärv som skett efter koncernens bildande har behandlats som tillgångsförvärv.

Omräkning av utlandsverksamheter

Koncernens utlandsverksamheter har som funktionell valuta den valuta i vilken respektive koncernenhet bedriver sin affärsverksamhet. Koncernens finansiella rapporter presenteras i svenska kronor (SEK), vilken är moderbolagets funktionella valuta. Resultat- och balansräkningar för utlandsverksamheter omräknas till SEK, vilket innebär att balansräkningarna omräknas till balansdagens kurser, förutom eget kapital som omräknas till historisk kurs. Resultaträkningarna omräknas till periodens genomsnittskurs. Den omräkningsdifferens som uppstår vid omräkning till SEK redovisas i övrigt totalresultat och ackumuleras som reserv i eget kapital.

Joint Ventures

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

Transaktioner i utländsk valuta

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

Säkring av nettoinvestering i en utlandsverksamhet

För att reducera valutarisker avseende nettotillgångar i utlandsverksamheter används såväl terminskontrakt som lån i utländsk valuta. Vid bokslutstillfällena omräknas lån till balansdagkurs 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. Detta innebär vanligtvis att redovisning sker vid köparens tillträde.

Leasing

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

Kostnader

I begreppet fastighetskostnader ingår samtliga kostnader för 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 ska enligt IFRS klassificeras som förmånsbestämd plan som omfattar flera arbetsgivare. Då det inte föreligger tillräcklig information för att redovisa dessa som förmånsbestämda redovisas dessa som avgiftsbestämda planer.

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

Förvaltningsresultat

I IAS 1 föreskrivs vilken information som ska redovisas i resultaträkningen och i bilaga beskrivs hur densamma kan ställas upp.

Emellertid är vare sig det som föreskrivs eller det som beskrivs uttömmande eller inriktat på hur ett fastighetsförvaltande företag i Sverige har utvecklats, och en ganska tydlig tendens kan ses. Med hänsyn till detta redovisas förvaltningsresultat i ett avsnitt i resultaträkningen, och värdeförändringar på fastigheter och derivat i ett eget avsnitt mellan förvaltningsresultat och resultat före skatt.

Finansiella intäkter och kostnader

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

I finansiella kostnader ingår ränta och andra kostnader hänförliga till finansieringen av verksamheten samt löpande ränta på räntederivat. Här ingår även nedskrivningar samt realiserade förluster på finansiella tillgångar som kan säljas. Ränteutgifterna har belastat resultatet för den period de avser, utom till den del de inräknats i ett byggprojekts anskaffningsvärde, och redovisas med tillämpning av effektivräntemetoden. Wihlborgs aktiverar ränteutgifter som är hänförliga till produktionen av större ny-, till- och ombyggnationer. Vid beräkning av låneutgift att aktivera har låneportföljens genomsnittliga räntesats använts.

Utgifter för uttagna pantbrev kostnadsförs inte utan aktiveras som fastighetsinvestering.

Inkomstskatter

Skatt på årets resultat inkluderar såväl aktuell som uppskjuten inkomstskatt för svenska och utländska koncernenheter. Aktuell skatt baseras på årets skattepliktiga resultat, vilket skiljer sig från årets redovisade resultat genom att det justerats för ej skattepliktiga intäkter, ej avdragsgilla kostnader samt för förändring av temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden för tillgångar och skulder. Koncernens aktuella skatt har beräknats utifrån de skattesatser som gällt på balansdagen. Vid beräkning av uppskjutna skatter tillämpas balansräkningsmetoden. Enligt denna redovisas uppskjutna skatteskulder och fordringar för alla temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden för tillgångar och skulder samt för övriga skattemässiga avdrag eller underskott. Uppskjutna skatteskulder och skattefordringar beräknas utifrån den förväntade skattesatsen vid tidpunkten för återföring av den temporära skillnaden. Vid värdering av skattemässiga underskottsavdrag görs en bedömning av sannolikheten att underskotten kan utnyttjas. I underlaget för uppskjutna skattefordringar ingår fastställda underskott till den del de med säkerhet kan utnyttjas mot framtida vinster. Vid tillgångsförvärv redovisas initialt ingen uppskjuten skatt på koncernmässiga över- respektive undervärden avseende förvärvade tillgångar och skulder. Uppskjutna skatter redovisas till nominellt gällande skattesats utan diskontering. Uppskjutna skattefordringar och uppskjutna skatteskulder kvittas om de avser inkomstskatt till samma skattemyndighet och om koncernen kan reglera skatten med ett nettobelopp. Såväl aktuell som uppskjuten skatt redovisas i resultaträkningen som intäkt eller kostnad utom i de fall då underliggande transaktion bokas direkt mot eget kapital. I dessa fall redovisas även skatten direkt mot eget kapital.

Bokslutsdispositioner och obeskattade reserver

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

Fastigheter

Samtliga fastigheter i koncernen klassificeras som förvaltningsfastigheter då de innehåser i syfte att generera hyresintäkter eller värdeökning eller en kombination av dessa. Förvaltningsfastigheterna redovisas till verkligt värde i balansräkningen i enlighet med IAS 40. Värdeförändringen redovisas på särskild rad i resultaträkningen. Koncernens fastigheter redovisas i balansräkningen som anläggningstillgångar. I och med att fastigheterna redovisas till verkligt värde redovisas inte några avskrivningar i koncernredovisningen. Förvaltningsfastigheterna värderas kvartalsvis enligt en intern värderingsmodell. Vid årsskiftet värderas samtliga fastigheter genom oberoende externa värderingsmän med erkända och relevanta kvalifikationer. Den använda 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 erhölet, för den uppskjutna skatten, vid förvärvstillfället.

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

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

Finansiella instrument

Finansiella tillgångar och skulder tas upp i balansräkningen när bolaget blir part enligt instrumentets avtalsmässiga villkor. En finansiell tillgång tas bort från balansräkningen när rättigheterna

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

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

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

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

Fordringar – Andra långfristiga fordringar avser i huvudsak reversslån 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 värderas 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 valuta-derivat 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 ackumulerade anskaffningsvärden med avdrag för ackumulerade avskrivningar enligt plan samt nedskrivningar. Årlig avskrivning sker linjärt med 20 procent på anskaffningsvärdet.

Eget kapital

Vid återköp av egna aktier reduceras eget kapital med den betalda köpeskillingen inklusive transaktionskostnader. Likvid från avyttring av egna aktier redovisas som en ökning av eget kapital. Eventuella

transaktionskostnader redovisas direkt mot eget kapital.

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

Avsättningar

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

Moderbolagets redovisningsprinciper

De avvikelser som förekommer mellan moderbolagets och koncernens principer föranses av begränsningar i möjligheterna att tillämpa IFRS i moderbolaget till följd av lagbestämmelser i främst årsredovisningslagen samt med hänsyn tagen till sambandet mellan redovisning och beskattning.

Aktier i dotterbolag

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

Anteciperad utdelning

Anteciperad utdelning från dotterbolagen redovisas som finansiell intäkt.

Koncernbidrag

Koncernbidrag redovisas från och med 1 januari 2011 i Wihlborgs i enlighet med huvudregeln i RFR2. Huvudregeln innebär att ett koncernbidrag som ett moderbolag erhåller från ett dotterbolag ska i moderbolaget redovisas som en finansiell intäkt enligt samma principer som sedvanliga utdelningar från dotterbolag. Koncernbidrag som lämnats från moderbolaget till ett dotterbolag kommer att redovisas som en investering i aktier i dotterbolag. Moderbolaget har aldrig lämnat utan endast erhållit koncernbidrag från dotterbolag.

Aktieägartillskott

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

Derivatinstrument

I moderbolaget redovisas hela värdeförändringen av valuta-derivaten 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 ska hanteras och hur riskerna i finansverksamheten ska begränsas. Verksamheten finansieras med eget kapital och skulder, där huvuddelen av skulderna utgörs av räntebärande skulder. Finansfunktionen hos moderbolaget är en koncernfunktion med ansvar för koncernens finansiering, ränteriskhantering, likviditetsplanering och hantering av övriga finansiella risker. Rapportering sker till styrelsen kvartalsvis i enlighet med fastställda riktlinjer i finanspolicyen. De övergripande målen för finansfunktionen är att:

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

Hantering av finansiella risker

Likviditets- och finansieringsrisk

Med likviditets- och finansieringsrisk avses risken att inte kunna uppfylla betalningsförpliktelser som en följd av otillräcklig likviditet eller svårigheter att uppta nya lån. Wihlborgs ska kunna genomföra affärer när tillfälle ges och alltid kunna möta sina åtaganden. Refinansieringsrisken ökar om bolagets kreditvärdighet försämras eller en stor del av skuldportföljen förfaller vid ett eller några enskilda 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 30 procent samt en belåningsgrad om högst 60 procent. Per den 31 december var soliditeten 30 procent (30) och belåningsgraden 59,3 procent (58,1). I syfte att begränsa finansieringsrisken ska Wihlborgs eftersträva att slutförfalldatum på krediter sprids ut så långt det är marknadsmässigt möjligt, för förfallostrukturen vid årets slut hänvisas till tabellen nedan. Wihlborgs har ett totalt kreditutrymme om 12 285 Mkr (11 277), varav 11 786 Mkr (10 488) var utnyttjat per 31 december 2012. Genom långfristiga kreditlöften har Wihlborgs tillgång till finansiering säkerställt.

Den genomsnittliga kapitalbindningstiden inklusive lånelöfte uppgick till 4,2 år (4,5). För lånefall per år se tabell på nästa sida.

RÄNTE- OCH LÅNEFÖRFALLOSTRUKTUR PER 31 DECEMBER 2012

	Ränteförfall		Kreditavtal, Mkr	Låneförfall		Ej utnyttjat, Mkr
	Lånebelopp, Mkr	Snittränta ¹ %		Utbyttjat, Mkr		
2013	1 864	1,46	500	340	160	
2014	1 194	3,39	1 716	1 716	–	
2015	–	–	5 800	5 650	150	
2016	–	–	3 233	3 044	189	
2017	–	–	235	235	–	
Efter 2017	8 728	4,02	801	801	–	
Summa	11 786	3,55	12 285	11 786	499	

¹ Snittränta exklusive 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 avvikelsen mellan den aktuella snitträntan i portföljen och marknadsräntan. Enligt finanspolicyn ska räntetäckningsgraden alltid överstiga 2,0 gånger, per årsskiftet var räntetäckningsgraden 2,7 gånger (2,8).

Genom en kombination av lån med kort räntebindning och utnyttjande av finansiella instrument i form av ränteswappar kan en stor flexibilitet uppnås och räntebindningstiden samt räntenivån anpassas så att målen för finansverksamheten nås med begränsad ränterisk. Detta utan att underliggande lån behöver omförhandlas. För att hantera ränterisken och uppnå en jämn utveckling av finansnettot har den genomsnittliga räntebindningen för Wihlborgs räntebärande låneskuld anpassats efter bedömd risknivå och ränteförväntningar. Wihlborgs har ett ränteråd som tar fram förslag till styrelsen om räntebindningstider och räntenivåer som underlag för beslut. Under 2012 har det låga ränteläget utnyttjats genom att ytterligare 2 Mdkr har tecknats i fasta ränteswappar med tio års löptid till en genomsnittlig ränta om 2,02 procent. Genom de nya derivatpositionerna har en lägre risknivå erhållits i låneportföljen. Fortsatt sjunkande långa marknadsräntor har emellertid inneburit att undervärdet på derivatportföljen ökat ytterligare från 421 Mkr till 559 Mkr, vilket inneburit en negativ värdeförändring om 138 Mkr. Värdeförändringen påverkar inte kassaflödet, när löptiden för derivaten gått ut är värdet alltid noll. I följande tabell framgår mer detaljerad information kring de räntederivatinstrument som Wihlborgs innehar per 31 december 2012:

Räntederivatportföljen innehåller 12 ränteswappar

Belopp, Mkr	Ränta %	Kan stängas	Avslut
Stängningsbara swappar			
1 000	3,95	kvartalsvis	2021
500	3,83	kvartalsvis	2021
500	2,63	kvartalsvis	2026
500	2,66	kvartalsvis	2026
500	2,33	kvartalsvis	2026
500	1,15	januari 13	2027
1 000	1,96	augusti 14	2021
Ränteswappar			
2 000	2,70		2021
1 000	2,04		2022
1 000	2,01		2022
Tröskelswap			
1 000	3,07	Tröskel 4,75 %	2021
Kurvlutningsswappar			
500		Rabatt 1,18 %	2013

Derivatportföljen 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. Vid fastställande av kommande kassaflöden har förväntade marknadsräntor under derivatportföljens återstående löptid 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 ska arbeta med banker eller likvärdiga kreditinstitut med en rating motsvarande minst A från såväl Moody's som Standard & Poors. Dessutom kan Svensk FastighetsFinansiering vara långgivare så länge Wihlborgs har ett delägarskap i bolaget. Under 2012 har ytterligare 756 Mkr lånats från Svensk FastighetsFinansiering. Enligt finanspolicyn ska fördelningen av lån mellan olika kreditinstitut vara sådan att det åtminstone finns fyra till sex huvudsakliga kreditgivare, vars andel av den totala lånestocken ej bör överstiga 30 procent vardera per år. Vid årsskiftet fanns tio 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 tre månader reserveras för i räkenskaperna om ingen avbetalningsplan eller liknande uppgörelse gjorts med hyresgästen. På motsvarande sätt prövas kreditvärdigheten på de eventuella reversfordringar som uppstår i samband med avyttring av fastigheter och bolag.

Valutarisk

Med valutarisk avses risken för negativ påverkan på Wihlborgs resultat- och balansräkning till följd av förändrade valutakurser. Wihlborgs äger fastigheter i Danmark via dotterbolaget Wihlborgs A/S. För att minska effekterna av förändrade valutakurser är fastigheterna i Danmark finansierade i danska kronor direkt i det danska bolaget. Därutöver har Wihlborgs terminskontrakt i danska kronor i syfte att minska återstående valutaexponering i de utländska nettotillgångarna. Vid årsskiftet hade valutaterminen ett övervärde om 21 Mkr (-).

Operationell risk

Med operationell risk i finansiella verksamheter avses risken att åsamkas förluster på grund av bristfälliga rutiner och/eller oegentligheter. God intern kontroll, ändamålsenliga administrativa system, kompetensutveckling och tillgång till pålitliga värderings- och riskmodeller är en god grund för att minska de operationella riskerna. Wihlborgs finansfunktion arbetar kontinuerligt med att övervaka bolagets administrativa säkerhet och kontroll.

Not 3 - Rörelsesegment

Koncernens verksamhet är koncentrerad till kommersiella fastigheter i Öresundsregionen. I den interna rapporteringen till koncernledningen följs verksamheten upp per marknadsområde vilket utgör koncernens enda uppdelning i segment. Marknadsområdena är Malmö, Helsingborg, Lund och Köpenhamn. Lund och Köpenhamn är egna segment från och med år 2012. Föregående år redovisades dessa sammanslagna som Övriga Öresund.

Redovisning av segment

Marknadsområden	Malmö		Helsingborg		Lund		Köpenhamn		Totalt	
	2012	2011	2012	2011	2012	2011	2012	2011	2012	2011
Poster fördelade per segment										
Hysesintäkter	795	761	488	469	149	143	73	72	1 505	1 445
Fastighetskostnader	-198	-205	-145	-138	-46	-43	-17	-17	-406	-403
Driftsöverskott	597	556	343	331	103	100	56	55	1 099	1 042
Värdeförändring fastigheter	138	266	-19	103	59	158	-38	-12	140	515
Segmentsresultat	735	822	324	434	162	258	18	43	1 239	1 557
POSTER EJ FÖRDELADE PER SEGMENT										
Övriga intäkter	-	-	-	-	-	-	-	-	7	5
Central administration	-	-	-	-	-	-	-	-	-42	-38
Räntenetto m m	-	-	-	-	-	-	-	-	-379	-353
Värdeförändring derivat	-	-	-	-	-	-	-	-	-136	-336
Skatt på årets resultat	-	-	-	-	-	-	-	-	134	-170
Nettoresultat	-	-	-	-	-	-	-	-	823	665
FASTIGHETSVÄRDEN OCH INVESTERINGAR PER SEGMENT										
Fastigheter	10 858	9 812	5 102	4 844	2 647	2 205	1 269	1 185	19 876	18 046
Årets fastighetsförvärv	506	68	78	43	0	310	167	45	751	466
Övriga investeringar i fastigheter	443	352	218	92	391	141	24	15	1 076	600

NOTER

Hysesintäkter och fastighetsvärde per land

	Hysesintäkter		Fastighetsvärde	
	2012	2011	2012	2011
Danmark	73	72	1 269	1 185
Sverige	1 432	1 373	18 607	16 861
	1 505	1 445	19 876	18 046

Not 4 - Hysesintäkter

	Koncernen	
	2012	2011
Hysesintäkter, brutto	1 654	1 575
Kostnad outhyrt	-149	-130
	1 505	1 445

I hysesintäkterna ingår förutom kallhyra, vidaredebiterade tillägg för bland annat uppvärmning, elektricitet, VA och fastighetsskatt, samt avdrag för lämnade hysesrabatter. Dessutom ingår intäkter i samband med förtida lösen av hyseskontrakt. Av hysesintäkterna utgör 32 Mkr (30) omsättningsbaserade lokalhyror. Hyror och hysesrabatter som endast debiteras under viss del av ett kontrakts löptid har periodiserats linjärt över respektive kontrakts hela löptid.

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

	Koncernen	
	2012	2011
Inom ett år	1 490	1 391
Mellan 1 och 5 år	3 364	3 059
Senare än 5 år	2 162	2 163
	7 016	6 613

Av ovan redovisade framtida icke uppsägningsbara hyresbetalningar avser 1 505 Mkr (1 236) hyreskontrakt vilka tecknats före årets utgång men med inflyttning vid ett senare tillfälle nästföljande år. På sidan 64–65 finns ytterligare information om hyror och hyreskontrakt.

Not 5 - Fastighetskostnader

	Koncernen	
	2012	2011
Värme, elektricitet och VA	135	131
Driftskostnader	78	80
Reparation och underhåll	62	64
Fastighetsskatt	69	66
Tomträttsavgäld	6	5
Fastighetsadministration	56	57
	406	403

Not 6 - Avskrivningar

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

Inventarier	Koncernen	
	2012	2011
Fastighetsförvaltningen	–	–
Central administration och marknadsföring	–	1
	0	1

Not 7 - Anställda, personalkostnader och ledande befattningshavares ersättningar

Medelantalet anställda	2012		2011	
	2012	varav män	2011	varav män
Moderbolaget, Sverige	83	54	83	53
Dotterföretag, Sverige	0	0	0	0
Dotterföretag, Danmark	5	4	4	3
Koncernen totalt	88	58	87	56

Könsfördelning styrelse och ledande befattningshavare	Styrelse		Ledande befattningshavare	
	2012	2011	2012	2011
Män	5	5	4 ¹	4
Kvinnor	3	3	1	1
Totalt	8	8	5	5

¹ Från november 2012 endast tre personer.

Löner, arvoden och förmåner	Koncernen		Moderbolag	
	2012	2011	2012	2011
Styrelseordförande	0,2	0,2	0,2	0,2
Övriga styrelseledamöter, exkl VD (120 tkr vardera)	0,7	0,7	0,7	0,7
Verkställande direktör				
Grundlön	3,5	3,4	3,5	3,4
Rörlig ersättning	–	–	–	–
Förmåner	0,1	0,1	0,1	0,1
Övriga ledande befattningshavare				
Grundlön	4,5	4,8	4,5	4,8
Rörlig ersättning	–	–	–	–
Förmåner	0,2	0,2	0,2	0,2
Övriga anställda	37,1	36,1	33,9	33,1
Summa	46,3	45,5	43,1	42,5
Pensionkostnader exkl särskild löneskatt				
Verkställande direktör	1,2	1,2	1,2	1,2
Övriga ledande befattningshavare	1,7	1,6	1,7	1,6
Övriga anställda	4,8	4,4	4,7	4,3
Summa	7,7	7,2	7,6	7,1
Lagstadgade sociala kostnader				
Styrelsens ordförande	0,0	0,0	0,0	0,0
Övriga styrelseledamöter	0,2	0,2	0,2	0,2
Verkställande direktör	1,4	1,4	1,4	1,4
Övriga ledande befattningshavare	1,9	1,9	1,9	1,9
Övriga anställda	11,8	11,6	11,7	11,4
Summa	15,3	15,1	15,2	14,9
Totalt	69,3	67,8	65,9	64,5

Ersättning till ledande befattningshavare

Principer

Till styrelsens ordförande och ledamöter utgår arvode enligt årsstämmans 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, som förutom VD består av ekonomi- och finanschef, informationschef samt projekt- och utvecklingschef. Till och med oktober 2012 ingick även fastighetschef. Till koncernledningen utgår inga särskilda rörliga eller aktiekursrelaterade ersättningar.

Ersättningar och övriga förmåner under året

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

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 övriga ledande befattningshavares sida utgår inget avgångsvederlag.

Beredningsunderlag

Ersättningar till verkställande direktören för verksamhetsåret 2012 har beslutats av styrelsen. Andra ledande befattningshavares ersättningar har beslutats av verkställande direktören.

Vinstandelsstiftelse

Wihlborgs har en vinstandelsstiftelse som omfattar samtliga anställda förutom verkställande direktören. Avsättningen till vinstandelsstiftelsen kan maximalt uppgå till ett 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 ska placera sina tillgångar i aktier i Wihlborgs Fastigheter AB. Utbetalning till de anställda sker i enlighet med fastställda stadgar i stiftelsen. I personalkostnader för 2012 ingår avsättning till vinstandelsstiftelsen med 3 560 tkr (3 567).

Not 8 – Övriga intäkter

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

Not 9 – Central administration och marknadsföring

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

Not 10 – Arvode och kostnadsersättning till revisorerna, tkr

	Koncernen		Moderbolag	
	2012	2011	2012	2011
Deloitte AB				
Revisionsuppdrag	2 051	2 050	2 051	2 050
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	473	250	250	250
Skatterådgivning	289	384	289	384
Andra uppdrag	–	97	–	97
Aaen & Co. statsautoriserade revisorer p/s				
Revisionsuppdrag	54	54	–	–
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	–	–	–	–
Skatterådgivning	111	109	–	–
Andra uppdrag	67	54	–	–

Not 11 – Värdeförändring förvaltningsfastigheter

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

	Koncernen	
	2012	2011
Värdeförändring sålda fastigheter	22	59
Värdeförändring fastighetsbestånd 31 dec	118	456
	140	515

Realiserad värdeförändring, det vill säga skillnad mellan å ena sidan sålda fastigheters försäljningspris och å andra sidan totalt investerat kapital i dessa fastigheter, uppgår till 23 Mkr (40). 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. Malmöbyggnadsfastigheter AB och Savills Sweden AB har per 2012-12-31 genomfört värdering av Wihlborgs samtliga fastigheter i Sverige. Fastigheternas värden är individuellt bedömda att motsvara verkligt värde för respektive fastighet. I Danmark har fastigheterna värderats av DTZ Egeskov & Lindquist.

På sid 78–79 finns en redogörelse över värderingsmetoder, värderingsunderlag, marknadsparametrar med mera som använts vid värderingen av fastighetsbeståndet.

Not 12 – Värdeförändring derivat

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

Not 13 – Skatt på årets resultat

	Koncernen		Moderbolag	
	2012	2011	2012	2011
Aktuell skatt på årets resultat	-5	-4	-	-
Justering aktuell skatt tidigare år	-	-	-	-
Summa aktuell skatt	-5	-4	0	0
Uppskjuten skatt	139	-166	6	68
Summa skatt	134	-170	6	68
Nominell skatt				
på resultat före skatt	-181	-220	-20	24
Skatteeffekter justeringsposter				
– Sänkt bolagsskatt	265	-	-24	-
– Utdelning från koncernbolag	-	-	125	29
– Nedskrivning andelar i koncernbolag	-	-	-74	-20
– Skattefri vinst försäljning koncernföretag	-	21	-	36
– Omvärdering uppskjuten skatt	38	-	-	-
– Andra skattefria intäkter	27	33	-	-
– Resultatandelar joint ventures	-8	-10	-	-
– Övriga justeringsposter	-7	6	-1	-1
Summa skatt exkl. aktuell skatt tidigare år	134	-170	6	68
Justering aktuell skatt tidigare år	-	-	-	-
	134	-170	6	68

Utöver vad som redovisats ovan finns i koncernen en skattekostnad hänförlig till komponenter i övrigt totalresultat uppgående till -5 (0).

Den nominella skattesatsen är 26,3 procent (26,3) i Sverige och 25 procent (25) i Danmark. Från och med 1 januari 2013 sänks bolagsskatten i Sverige till 22 procent, vilket påverkat beräkningen av den uppskjutna skatten i årets bokslut.

Koncernen redovisar en aktuell skatt på årets resultat uppgående till 5 Mkr (4). Den aktuella skatten beräknas på de i koncernen ingående bolagens skattepliktiga resultat. Detta är lägre än koncernens redovisade resultat före skatt.

Detta beror främst på att:

- Värdeförändring avseende förvaltningsfastigheter och derivat inte ingår i det skattepliktiga resultatet.
- Skattemässigt avdragsgilla avskrivningar för byggnader, markanläggningar och fastighetsinventarier ej belastar koncernresultatet.
- Skattemässigt direkt avdragsgilla belopp avseende vissa ombyggnadsinvesteringar på fastigheter ej belastar koncernresultatet.
- Skattemässigt utnyttjade underskottsavdrag ej belastar koncernresultatet.

Beräkning aktuell skatt på årets resultat i koncernen	2012	2011
Resultat före skatt	689	835
Värdeförändringar	-4	-179
Skattemässiga avskrivningar fastigheter	-448	-427
Direktavdrag hyresgästanpassningar och komponentbyten m m	-137	-121
Skattefria intäkter	-106	-126
Skattepliktigt resultat fastighetsförsäljningar	43	22
Övrigt	-19	10
Skattepliktigt resultat	18	14
Aktuell skatt på årets resultat	-5	-4

Not 14 - Redogörelse för övrigt totalresultat samt förändring reserver

Omräkningsreserven innefattar alla valutadifferenser som uppstår vid omräkning av finansiella rapporter från utländska dotterbolag som har upprättat sina finansiella rapporter i annan valuta än den valuta koncernens finansiella rapporter presenteras i.

Vidare består omräkningsreserven av valutakursdifferenser som uppstår vid omräkning av skulder och annat som upptagits som säkringsinstrument av en nettoinvestering i utländsk verksamhet. Då utländskt dotterbolag avvecklas eller säljs överförs dess del av omräkningsreserven till årets resultat. I eget kapital redovisas reserver som en särskild post. Olika reserver kan förekomma men för närvarande omfattar posten reserver enbart omräkningsreserven.

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

	Ingående Balans	Årets förändring omräkningsreserv	Överfört till årets resultat	Utgående Balans
2011				
Omräkning nettoinvesteringar i utländska verksamheter	5	-2	-	3
Säkring av valutarisk i utlandsverksamheten	53	0	-	53
Skatt hänförligt till säkring av valutarisk i utlandsverksamheten	-14	0	-	-14
	44	-2	0	42

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.

	2012	2011
Terminsaffärer valuta	19	0
Lån i utländsk valuta för finansiering utlandsverksamheten	0	0
Svenska koncernbolags skulder i utländsk valuta till utländska koncernbolag	0	0
	19	0

Not 15 - Förvaltningsfastigheter

Wihlborgs samtliga fastigheter har klassificerats som förvaltningsfastigheter. Förvaltningsfastigheter är fastigheter som innehas i syfte att generera hyresintäkter eller värdeökning eller en kombination av dessa. Förvaltningsfastigheter redovisas i 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 93Mkr (68) avse aktiverade lånekostnader. Vid beräkning av lånekostnad att aktivera har en räntesats motsvarande den genomsnittliga räntan på låneportföljen använts. Per 2012-12-31 uppgick räntesatsen till 3,55 procent (3,59).

Fastighetsbeståndets skattemässiga restvärde uppgick vid årets slut till 10 424 Mkr (9 448).

	2012	2011
Taxeringsvärde svenska fastigheter	7 709	7 332
Redovisat värde svenska fastigheter	18 607	16 861

Malmöbryggan Fastighetsekonomi AB och Savills Sweden AB har per 2012-12-31 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 sidan 77-79.

Årets förändring av redovisat värde

	Koncernen	
	2012	2011
Redovisat värde årets ingång	18 046	16 678
Fastighetsförvärv	751	466
Investeringar	1 076	600
Avyttrade fastigheter	-93	-206
Värdeförändring	140	515
Valutaomräkningar	-44	-7
Redovisat värde	19 876	18 046

Sammanfattning

Värdetidpunkt	2012-12-31
Verkligt värde	19 876 Mkr
Kalkylperiod	I normalfallet 5 år för de svenska fastigheterna och 10 år för de danska fastigheterna. För vissa fastigheter har dock andra kalkylperioder motiverats med hänsyn till kontraktslängderna.
Bedömt direktavkastningskrav, restvärde	Mellan 5,0 % och 8,25 %.
Kalkylränta	Mellan 6 % och 10 %.
Långsiktig vakansgrad	Normalt mellan 5 % och 12 %.
Drift- och underhållskostnader	I värdebedömningen normaliseras drift- och underhållskostnader med hänsyn till aktuella fastighetstyper, värdeår och läge.
Inflationsantagande	KPI bedöms öka med 2 % per år utom år 2013 då KPI endast bedöms öka med 0,75 %.

Not 16 - Inventarier

	Koncernen		Moderbolag	
	2012	2011	2012	2011
Ingående anskaffningsvärde	38	38	8	7
Investeringar	-	1	-	1
Försäljningar och utrangeringar	-4	-1	-	-
Utgående anskaffningsvärden	34	38	8	8
Ingående avskrivningar	-33	-33	-6	-5
Försäljningar och utrangeringar	4	1	-	-
Årets avskrivning	-	-1	-	-1
Utgående avskrivningar	-29	-33	-6	-6
Redovisat värde	5	5	2	2

Not 17 - Andelar i joint ventures

	Koncernen		Moderbolag	
	2012	2011	2012	2011
Redovisat värde vid årets ingång	121	132	54	55
Årets förvärv och emissioner	17	1	-	1
Årets avyttringar	-1	-	-1	-
Resultatandel	-	-3	-	-2
Uppskjutet skatt	-8	-9	-	-
Redovisat värde vid årets utgång	129	121	53	54

Namn/Org nr	Säte	Kapitalandel, %	Redovisat koncernvärde
Moderbolaget			
Dockan Exploatering AB 556594-2645	Malmö	33,3	46
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	0
Dotterbolagen			
Pålsjö Ängar Holding AB 556885-9051	Lund	50,0	1
Nyckel 0328 AB 556871-6541	Stockholm	33,3	77

129

Joint Venture bolagens verksamhet:

- Dockan Exploatering AB bedriver exploateringsverksamhet inom Dockanområdet i Malmö. Bolaget förser delägarna med byggbar mark.
- Fastighets AB ML4 ska utveckla, uppföra, äga och förvalta forskningsanläggningen MAX IV i Lund.
- HälsoStaden Ängelholm Holding AB ska 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).
- Pålsjö Ängar Holding AB, som ägs av IKANO och Wihlborgs tillsammans, ska samordna och utveckla parternas fastigheter inom Ideon-området i Lund. Bolaget ska genom dotterbolaget IdeonCenter AB erbjuda servicetjänster till företagen inom Ideon. Pålsjö Ängar Holding äger tillsammans med Lunds Universitets Innovationssystem AB och Lunds kommun bolaget Ideon AB som ska stärka och utveckla Ideon som en kreativ och aktiv forskningsby i nära kontakt med universitet och högskolor.
- Nyckel 0328 AB ska via sitt dotterbolag, Svensk FastighetsFinansiering AB, bedriva finansieringsverksamhet genom upptagande av lån på kapitalmarknaden och utlåningsverksamhet genom utgivande av kontantlån. Under år 2011 lanserades ett obligationsprogram med en total ram om 5000 Mkr. Per 2012-12-31 var totalt 2 090 Mkr av denna ram utnyttjad varav 1 045 Mkr av Wihlborgs.

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

	2012	2011
Intäkter	66	43
Kostnader	-66	-46
Resultat	0	-3
Justering koncernvärden	-8	-9
Resultat	-8	-12
– varav redovisat som resultatandel	–	-3
– varav redovisat som uppskjuten skatt	-8	-9
Tillgångar	1 756	494
Skulder	-1 695	-436
Nettotillgångar/nettoskulder	61	58
Förvärvade övervärden	68	63
Redovisat värde	129	121

Not 18 - Fordringar hos joint ventures

	Koncernen		Moderbolag	
	2012	2011	2012	2011
Förfallotidpunkt mellan 1–5 år från balansdagen	234	92	234	92
Förfallotidpunkt senare än 5 år från balansdagen	–	–	–	–
Redovisat värde	234	92	234	92

Not 19 - Andra långfristiga fordringar

	Koncernen		Moderbolag	
	2012	2011	2012	2011
Förfallotidpunkt mellan 1–5 år från balansdagen	10	13	7	8
Förfallotidpunkt senare än 5 år från balansdagen	4	3	4	3
Redovisat värde	14	16	11	11

Av fordringarna ovan är 6 Mkr (8) räntebärande fordringar.

Not 20 - Kundfordringar

Åldersfördelning – förfallna kundfordringar	Koncernen	
	2012	2011
Kundfordringar som är varken förfallna eller nedskrivna	9	9
Kundfordringar som är förfallna		
0–30 dagar	7	8
31–60 dagar	5	2
61–90 dagar	3	1
>90 dagar	10	17
Varav reserverat (exklusive moms)	-14	-12
Summa	20	25

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

Not 21 - Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	Koncernen		Moderbolag	
	2012	2011	2012	2011
Hysesintäkter	7	6	-	-
Anticiperade utdelningar	-	-	120	82
Ränteintäkter och räntekostnader	9	20	4	8
Övrigt	11	16	4	7
Summa	27	42	128	97

Not 22 - Likvida medel

Likvida medel utgörs av kassa och bank. Outnyttjade checkräkningskrediter som ej ingår i likvida medel ovan uppgår till 39 Mkr (75), varav i moderbolaget 39 Mkr (75).

Not 23 - Eget kapital

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

Alla aktier har lika rösträtt, en röst per aktie. Kvotvärde per aktie, 2,50 kr (2,50). Under år 2012 har aktieägarna erhållit utdelning per aktie med 3,75 kr (3,50) eller totalt 288 Mkr (269).

Efter balansdagen har styrelsen föreslagit följande utdelning

Per aktie	4,00 kr
Totalt	307 Mkr

Utdelningen blir föremål för fastställelse på årstämman den 23 april 2013.

Den föreslagna utdelningen anknyter till utdelningspolicyn och är baserad på:

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

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

	Mål 2012	Utfall 2012	Genomsnitt 2008-2012
Räntabilitet på eget kapital ska överstiga den riskfria räntan med minst sex procentenheter, %	>7,0	14,0	11,2
Soliditet, %	>30,0%	30,0	29,9
Belåningsgrad, %	<60%	59,3	59,8
Räntetäckningsgrad, ggr	>2,0	2,7	2,7

Till långivarna har lämnats garantier (financial covenants) gällande soliditet och räntetäckningsgrad. Det finns en betryggande marginal mellan nivån på lämnade garantier och uppställda mål respektive utfall 2012. På sidan 14 och 30 finns ytterligare information om koncernens finansiella mål, utdelningspolicy med mera, samt definitioner till dessa.

Not 24 - Uppskjuten skatteskuld

	Koncernen	
	2012	2011
Uppskjuten skatt har beräknats på:		
- Underskottsavdrag	-308	-158
- Skillnad redovisat och skattemässigt värde avseende fastigheter	1 602	1 727
- Skillnad redovisat och skattemässigt värde avseende derivat	-118	-111
- Andra temporära skillnader	131	-10
- Obeskattade reserver	7	11
	1 314	1 459

De underskottsavdrag som har beaktats vid beräkning av uppskjuten skatt uppgår till 1 400 Mkr (606). Inga av dessa är koncernbidrags- eller fusionsspärrade underskott.

Underskottsavdragen inkluderar underskott i det danska bolaget med 28 Mkr (70).

Not 25 - Andra avsättningar

	Koncernen		Moderbolag	
	2012	2011	2012	2011
Stämpelskatt, fastighetsförvärv	30	30	-	-
Tvistiga skatter	15	15	-	-
Övriga avsättningar till pensioner	5	3	5	3
Redovisat värde	50	48	5	3

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

Not 26 - Skulder till kreditinstitut / joint ventures

	Koncernen		Moderbolag	
	2012	2011	2012	2011
Förfallotidpunkt upp till				
1 år från balansdagen	340	-	-	-
Förfallotidpunkt mellan				
1 och 5 år från balansdagen	10 645	9 694	9 783	9 294
Förfallotidpunkt senare än				
5 år från balansdagen	801	794	-	-
	11 786	10 488	9 783	9 294
- varav skulder till kreditinstitut	10 741	10 199	9 783	9 294
- varav skulder till joint ventures	1 045	289	-	-
	11 786	10 488	9 783	9 294

I belopp ovan ingår utnyttjad del av checkräkningskredit med 54 Mkr (18) för koncernen och för moderbolaget med 36 Mkr (0). Beviljad kreditlimit för checkräkningskredit uppgår för koncernen till 93 Mkr (93) och för moderbolaget till 75 Mkr (75). Eftersom kortfristig del av lån 2012-12-31 motsvaras av outnyttjade långfristiga lånelöften har i balansräkningen ingen del av lånen redovisats som kortfristiga. Skulder till joint ventures avser lån från finansbolaget Svensk FastighetsFinansiering AB, ett dotterbolag till Nyckel 0328 AB.

Not 27 - Derivatinstrument

	Koncernen		Moderbolag	
	2012	2011	2012	2011
Fördelning undervärde utifrån derivatinstrumentens slutförfallotidpunkt				
Mindre än 1 år från balansdagen	-22	-	-22	-
Mellan 1 och 5 år från balansdagen	-	-	-	-
Senare än 5 år från balansdagen	560	421	560	421
	538	421	538	421
varav redovisas som				
- långfristig skuld	560	421	560	421
- kortfristig fordran	-22	-	-22	-
	538	421	538	421

Derivatinstrument värderas till verkligt värde. Värdeförändringen på räntederivat redovisas i resultaträkningen på separat rad benämnd "Värdeförändring derivat". Värdeförändringen på valuta-derivat redovisas, om säkringen är effektiv, i resultatredovisningen som övrigt totalresultat på raden "Säkring valutarisk i utlandsverksamheten". Ineffektiv del redovisas som värdeförändring derivat. Årets värdeförändringar för räntederivat uppgår till -138 Mkr (-336) som samtliga är orealiserade och för valutaderivat till 20 Mkr (0) varav 0 Mkr (9) 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 28 - Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	Koncernen		Moderbolag	
	2012	2011	2012	2011
Förskottsbetalda hyror	214	190	-	-
Räntekostnader	76	63	65	60
Tillkommande kostnader sålda fastigheter	25	43	-	-
Övrigt	74	66	17	14
	389	362	82	74

Not 29 - Ställda säkerheter och eventalförpliktelser/ansvarsförbindelser

Ställda säkerheter	Koncernen		Moderbolag	
	2012	2011	2012	2011
Fastighetsinteckningar	12 607	10 944	-	-
Reverser	-	-	10 208	9 384
Bankmedel	1	-	1	-
	12 608	10 944	10 209	9 384
Eventalförpliktelser/ansvarsförbindelser				
Borgensåtagande för dotterbolag	-	-	974	922
Övriga ansvarsförbindelser	179	11	179	11
	179	11	1 153	933

Not 30 - Förvärv av andelar i koncernföretag

Samtliga förvärv har redovisats som tillgångsförvärv. Värdet av förvärvade tillgångar och skulder, i förvärvade koncernföretag, var enligt upprättade analyser följande:

	2012	2011
Fastigheter	550	421
Långfristiga fordringar koncernföretag	-	-
Kortfristiga fordringar	2	1
Kassa och bank	7	4
Långfristiga skulder koncernföretag	-318	-260
Kortfristiga skulder	-9	-9
Köpeskilling	232	157
Tillkommer övertag säljarens fordran	317	260
Utbetald köpeskilling	549	417
Avgår likvida medel i de förvärvade bolagen	-7	-4
Påverkan på koncernens likvida medel	542	413

Not 31 - Försäljning av andelar i koncernföretag

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

	2012	2011
Fastigheter	-	183
Långfristiga skulder koncernföretag	-	-
Andra långfristiga skulder	-	-39
Kortfristiga skulder	-	-4
Köpeskilling	-	140
Avgår del av köpeskilling som reglerats med revers	-	-10
Tillkommer övertag säljarens fordran	-	39
Påverkan på koncernens likvida medel	-	169

Not 32 - Nettoomsättning och Rörelsekostnader

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

Rörelsekostnader	2012	2011
Personalkostnader	72	70
Administrationskostnader	36	35
Avskrivning inventarier	-	1
	108	106

Not 33 - Resultat från andelar i koncernföretag

	Moderbolaget	
	2012	2011
Utdelning på andelar	474	110
Erhållna koncernbidrag	88	139
Resultat försäljning andelar	-	138
Nedskrivning andelar	-281	-75
	281	312

Not 34 - Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar

	Moderbolaget	
	2012	2011
Ränteutäkter, koncernbolag	382	360
Ränteutäkter, övriga	5	2
	387	362

Not 35 - Räntekostnader och liknande resultatposter

	Moderbolaget	
	2012	2011
Räntekostnader, koncernbolag	97	89
Räntekostnader, övriga	370	320
	467	409

Not 36 - Andelar i koncernföretag

	Moderbolaget	
	2012	2011
Ingående anskaffningsvärde	5 308	5 094
Förvärv	42	161
Lämnade aktieägartillskott /nyemissioner	28	54
Försäljning	-	-1
Utgående anskaffningsvärde	5 378	5 308
Ingående nedskrivningar	-1 315	-1 240
Årets nedskrivningar och reverseringar	-281	-75
Utgående nedskrivningar	-1 596	-1 315
Redovisat värde	3 782	3 993

Dotterbolag Namn	Org nr	Redovisat värde
Bastionen Syd AB	556072-2042	115
Berga V5, AB	556742-9443	1
Bruksgatans Fastighets AB	556401-0675	19
Exab Utvecklings AB	556353-2828	0
Fastighets AB Altimeter	556786-2213	0
Fastighets AB Bergakniven	556742-7454	11
Fastighets AB Flygvärdinnan 5	556708-8512	10
Fastighets AB Fortet	556090-5621	97
Fastighets AB Hundstjärnan	556824-7679	0
Fastighets AB Kastrullen	556754-8812	0
Fastighets AB Kvävet	556222-8071	2
Fastighets AB Oxigenium	556754-8820	1
Fastighets AB Plinius	556033-6538	23
Fastighets AB Stillman	556082-1752	39
Fastighets AB Yxstenen	556691-4437	7
Förvaltnings AB Haspen	556466-2533	17
Hilab Fastigheter AB	556112-0345	10
Hundlokan 10 i Malmö AB	556730-4489	23
Ideon AB	556239-8718	200
Kalinehuset AB	556129-5824	152
Kniven 2 AB	556706-9355	5
Kolgafour AB	556627-7843	7
Lund Lagret 1 AB	556730-3820	35
Lunds Byggmästaregille, AB	556058-9888	1
M2 Fastigheter AB	556101-4332	395
Malmö Börshus AB	556115-8543	40
Medeon Fastigheter AB	556034-1140	45
Neptuninnan AB	556743-5465	57
Ringcentralen i Hälsingborg Fastighets AB	556115-9483	0
Ringcentralen i Kristianstad Fastighets AB	556100-7641	0
Ringcentralen i Tingsryd Fastighets AB	556240-3633	0
Ringcentralen i Älmhult AB	556120-9759	0
Spillepengen Fastighets AB	556107-5002	25
Studentkåren 6 Fastighets AB	556730-3499	143
Utvecklings AB Kranen	556286-9999	117
Weraco AB	556509-6418	59
Wihlborgs A/S	14 12 50 43	118
Wihlborgs Ametisten 5 AB	556686-0457	12
Wihlborgs Boplatsgatan 5 AB	556675-2449	0
Wihlborgs Borgeby AB	556675-2639	0
Wihlborgs Bronsdolken AB	556232-5919	4
Wihlborgs Bytarebacken AB	556822-0171	267
Wihlborgs Cinder AB	556518-5732	6
Wihlborgs Cityfastighet AB	556862-2848	0
Wihlborgs Erik Menved 37 AB	556704-3699	156
Wihlborgs Fastigheter i Helsingborg AB	556101-6295	424
Wihlborgs Fastigheter i Nordvästra Skåne AB	556271-3924	3
Wihlborgs Fisken 18 AB	556675-2357	0
Wihlborgs Flintan 3 AB	556675-2647	0
Wihlborgs Flounderone AB	556727-7909	20
Wihlborgs Forskaren 3 AB	556690-0667	82
Wihlborgs Gallerian AB	556704-3632	163

Dotterbolag Namn	Org nr	Redovisat värde
Wihlborgs Gjuteriet 18 AB	556717-2282	42
Wihlborgs Gåsebäck AB	556303-1326	9
Wihlborgs Gäddan 6 AB	556704-3681	9
Wihlborgs Gängtappen 1 AB	556776-3585	156
Wihlborgs Gängtappen 2 AB	556813-3572	0
Wihlborgs Havskryssaren AB	556703-0613	0
Wihlborgs Holding AB	556701-2827	0
Wihlborgs Kirseberg AB	556691-4874	0
Wihlborgs Kranen 10 AB	556824-7703	0
Wihlborgs Kranen AB	556704-6387	0
Wihlborgs Kärrnan Södra 9 AB	556824-7661	0
Wihlborgs Lönngatan AB	556704-3657	9
Wihlborgs Mauritzborg AB	556753-3483	4
Wihlborgs Mobergsgården Västra 8 AB	556831-9130	32
Wihlborgs Motorseglaren AB	556703-0605	0
Wihlborgs Måsen 17 AB	556627-7835	2
Wihlborgs N.Vallgat. 80-82 AB	556675-2613	0
Wihlborgs Nils 24 AB	556704-3731	0
Wihlborgs Olsgård 8 AB	556775-6019	10
Wihlborgs Polisett AB	556703-0589	10
Wihlborgs Rikken AB	556701-5028	98
Wihlborgs Ritaren 1 AB	556675-2605	1
Wihlborgs Rosengård AB	556699-7986	0
Wihlborgs Rubinen AB	556862-2855	0
Wihlborgs Sjöstaden AB	556831-0246	0
Wihlborgs Skrovat 3 AB	556468-5385	1
Wihlborgs Skrovat 4 AB	556173-9417	0
Wihlborgs Skrovat 5 AB	556237-6268	0
Wihlborgs Skrovat 6 AB	556681-1898	0
Wihlborgs Spanien 5 AB	556710-4574	0
Wihlborgs Sparven 15 AB	556704-3624	235
Wihlborgs Stridsyxan 4 AB	556825-9948	5
Wihlborgs Sufflören 3 AB	556704-3640	7
Wihlborgs Sydporten AB	556726-0202	44
Wihlborgs Tegelvågen 4 AB	556824-7653	0
Wihlborgs Terminalen 1 AB	556726-1663	40
Wihlborgs Tyfonen 1 AB	556692-2570	0
Wihlborgs Uvenine AB	556695-2502	0
Wihlborgs Vikingen 10 AB	556675-3082	0
Wihlborgs Väktaren 3 AB	556743-6109	134
Wihlborgs Zirkonen 2 AB	556788-4852	17
Wihlodia AB	556301-8109	1
WJ Bygg AB	556060-0529	5
		3 782

Not 37 - Uppskjuten skattefordran

	Moderbolaget	
	2012	2011
Uppskjuten skatt har beräknats på:		
- Underskottsavdrag	5	7
- Skillnad redovisat och skattemässigt värde avseende derivat	118	111
- Övriga temporära skillnader	1	-
	124	118

De underskottsavdrag som har beaktats vid beräkning av uppskjuten skatt uppgår till 22Mkr (25).

Nedskrivning av andelar i koncernföretag sker när redovisat värde i moderbolaget överstiger det verkliga värdet på enskilt koncernföretag. Samtliga dotterbolag är helägda bolag och alla har säte i Malmö utom Ideon AB och Wihlborgs A/S som har säte i Lund respektive Köpenhamn. Totalt finns i koncernen 144 (141) bolag.

Not 38 – 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 2012

	Finansiella tillgångar/ skulder värderade till verkligt värde via resultatet. Innehas för handel	Derivat som används i säkrings- redovisning	Låne- och kundfordringar	Finansiella tillgångar som kan säljas	Övriga skulder värderade till upplupet anskaff- ningsvärde	Verkligt värde
Andra långfristiga värdepappersinnehav				0		0
Långfristiga fordringar			248			248
Derivat	2	20				22
Kundfordringar			20			20
Övriga fordringar			20			20
Kassa och bank			102			102
Summa	2	20	390	0	-	412
Räntebärande skulder					-11 786	-11 786
Derivat	-560					-560
Leverantörsskulder					-121	-121
Övriga skulder					-86	-86
Summa	-560	-	-	-	-11 993	-12 553

Koncernen 2011

	Finansiella tillgångar/ skulder värderade till verkligt värde via resultatet. Innehas för handel	Derivat som används i säkrings- redovisning	Låne- och kundfordringar	Finansiella tillgångar som kan säljas	Övriga skulder värderade till upplupet anskaff- ningsvärde	Verkligt värde
Andra långfristiga värdepappersinnehav				0		0
Långfristiga fordringar			108			108
Derivat						0
Kundfordringar			25			25
Övriga fordringar			30			30
Kassa och bank			206			206
Summa	-	-	369	0	-	369
Räntebärande skulder					-10 488	-10 488
Derivat	-421					-421
Leverantörsskulder					-131	-131
Övriga skulder					-70	-70
Summa	-421	-	-	-	-10 689	-11 110

Moderbolaget 2012

	Finansiella tillgångar/ skulder värderade till verkligt värde via resultatet. Innehas för handel	Derivat som används i säkrings- redovisning	Låne- och kundfordringar	Finansiella tillgångar som kan säljas	Övriga skulder värderade till upplupet anskaff- ningsvärde	Verkligt värde
Andra långfristiga värdepappersinnehav				0		0
Långfristiga fordringar			245			245
Derivat	2	20				22
Kundfordringar			4			4
Övriga fordringar			3			3
Kassa och bank			75			75
Summa	2	20	327	0	-	349
Räntebärande skulder					-12 287	-12 287
Derivat	-560					-560
Leverantörsskulder					-3	-3
Övriga skulder					-3	-3
Summa	-560	-	-	-	-12 293	-12 853

Moderbolaget 2011

	Finansiella tillgångar/ skulder värderade till verkligt värde via resultatet. Innehas för handel	Derivat som används i säkrings- redovisning	Låne- och kundfordringar	Finansiella tillgångar som kan säljas	Övriga skulder värderade till upplupet anskaff- ningsvärde	Verkligt värde
Andra långfristiga värdepappersinnehav				0		0
Långfristiga fordringar			103			103
Derivat						0
Kundfordringar			2			2
Övriga fordringar			3			3
Kassa och bank			204			204
Summa	-	-	312	0	-	312
Räntebärande skulder					-11 914	-11 914
Derivat	-421					-421
Leverantörsskulder					-2	-2
Övriga skulder					-5	-5
Summa	-421	-	-	-	-11 921	-12 342

Not 39 – Närstående relationer

Peabkoncernen

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

Joint Ventures

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

Dotterföretag

Moderbolaget har en närståenderelation med sina dotterföretag, se not 36.

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.

Sammanställning över närståendetransaktioner

TRANSAKTIONER MED JOINT VENTURE FÖRETAG	Koncernen	
	2012	2011
Försäljning till joint venture företag	15	8
Fakturering från joint venture företag	14	7
Ränteintäkter från joint venture företag	5	2
Räntekostnader till joint venture företag	21	3
Fordran på joint venture företag per 31 december	237	94
Skuld till joint venture företag per 31 december	1 045	305

TRANSAKTIONER MED PEABKONCERNEN

TRANSAKTIONER MED PEABKONCERNEN	2012	2011
Hysesintäkter från Peabkoncernen	10	9
Entreprenadersättningar till Peabkoncernen	500	287
Fordran på Peabkoncernen per 31 december	2	2
Skuld till Peabkoncernen per 31 december	56	51

TRANSAKTIONER MED JOINT VENTURE FÖRETAG	Moderbolaget	
	2012	2011
Försäljning till joint venture företag	14	5
Fakturering från joint venture företag	–	–
Ränteintäkter från joint venture företag	5	2
Fordran på joint venture företag per 31 december	237	–
Skuld till joint venture företag per 31 december	–	–

TRANSAKTIONER MED DOTTERBOLAG

Försäljning till dotterbolag	85	80
Inköp från dotterbolag	5	3
Ränteintäkter från dotterbolag	382	359
Utdelning från dotterbolag	474	110
Räntekostnader till dotterbolag	98	89
Fordran på dotterbolag per 31 december	10 146	9 783
Skuld till dotterbolag per 31 december	2 414	2 620

Årsredovisningens undertecknande

Balansräkningar och resultaträkningar skall fastställas på årsstämman den 23 april 2013.

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 18 mars 2013



Erik Paulsson
Ordförande



Kerstin Fredriksson
Vice ordförande



Anders Jarl
Verkställande direktör



Sara Karlsson



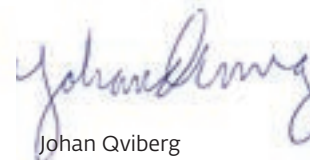
Helen Olausson



Per-Ingemar Persson

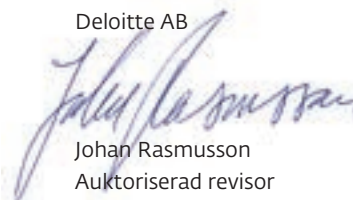


Tommy Qvarfort



Johan Qviberg

Vår revisionsberättelse har lämnats den 19 mars 2013
Deloitte AB



Johan Rasmusson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Wihlborgs Fastigheter AB (publ) för räkenskapsåret 2012-01-01 – 2012-12-31. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår i den tryckta versionen av detta dokument på sidan 89–123.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar för årsredovisningen och koncernredovisningen

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

Revisorernas ansvar

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

att årsredovisningen och koncernredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

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

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

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets finansiella ställning per den 31 december 2012 och av dess finansiella resultat och kassaflöden för året enligt årsredovisningslagen. Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av koncernens finansiella ställning per den 31 december 2012 och av dess finansiella resultat och kassaflöden för året enligt International Financial Reporting

Standards, såsom de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Wihlborgs Fastigheter AB (publ) för räkenskapsåret 2012-01-01 – 2012-12-31.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

Revisorernas ansvar

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

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i bolaget för att kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställ-

ande direktören är ersättningsskyldig mot bolaget. Vi har även granskat om någon styrelseledamot eller verkställande direktören på annat sätt har handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

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

Uttalanden

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

Malmö den 19 mars 2013

Deloitte AB



Johan Rasmusson
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, Nasdaq OMX Stockholms regelverk för emittenter, svensk kod för bolagsstyrning, bolagsordningen och interna styrinstrument som styrelsens arbetsordning, instruktion för verkställande direktören och finanspolicyen.

lika rätt till andel i Wihlborgs vinst.

Den största ägaren i Wihlborgs är Brinova Fastigheter AB som äger 10,1 procent av de utestående aktierna. De tio största svenska ägarna ägde vid utgången av december 2012 28,7 procent. Antalet aktieägare uppgick till 24 615 vilket är en minskning med 988 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 42,2 procent vilket är en ökning med 4,8 procentenheter sedan förra årsskiftet.

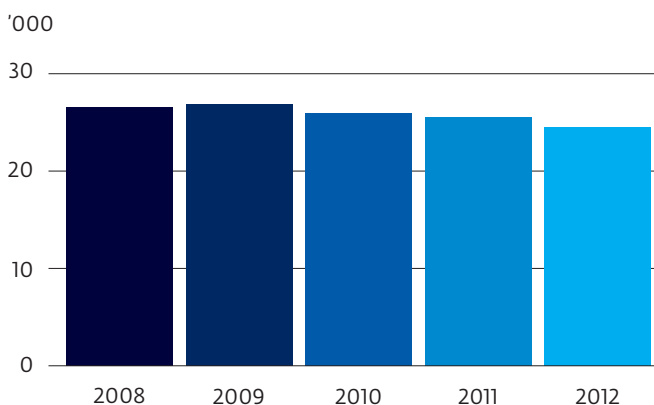
Ytterligare information om aktien och aktieägare kan utläsas på sidan 29–31.



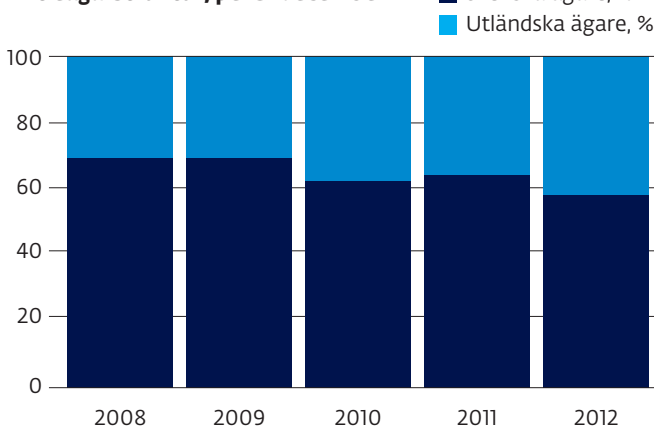
Aktieägare

Wihlborgsaktien noterades på Stockholmsbörsen den 23 maj 2005. Wihlborgs återfinns sedan oktober 2006 på Nordiska listans Mid Cap. Vid årets utgång uppgick aktiekapitalet till 192 Mkr. Antal registrerade och utestående aktier uppgick till 76 856 728 med ett kvotvärde om 2,50 kr per aktie. Varje aktie berättigar till en röst och varje röstberättigad får vid bolagsstämman rösta för fulla antalet av denne ägda och företrädda aktier. Samtliga aktier äger

Antal aktieägare, per 31 december



Aktieägarstruktur, per 31 december



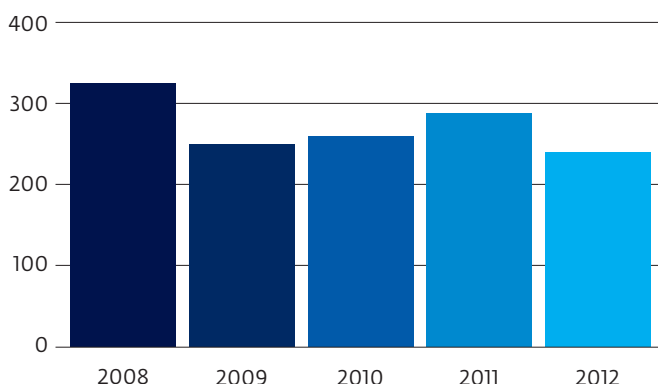
Bolagsordning

Wihlborgs bolagsordning ändrades senast vid årsstämman 2011. I bolagets verksamhet ingår att förvärva, förvalta, förädla och avyttra fastigheter i företrädesvis Öresundsregionen samt att bedriva därmed förenlig verksamhet. Styrelsen ska ha sitt säte i Malmö. Bolagsordningen framgår i sin helhet på sidan 137.

Årsstämma 2012

Wihlborgs årsstämma ägde rum den 26 april 2012. På stämman deltog cirka 240 aktieägare som företrädde 38,1 procent av antalet utestående aktier. Stämmoprotokollet finns tillgängligt på Wihlborgs hemsida, www.wihlborgs.se

Antal närvarande årsstämmor 2008–2012



De viktigaste besluten var i korthet:

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

Valberedningen – Beslutades att valberedningen ska bestå av företrädare för de tre största aktieägarna, som önskar delta jämte representant för de mindre aktieägarna, i bolaget vid utgången av tredje kvartalet 2012. Valberedningen kan därutöver besluta att bolagets styrelseordförande ska ingå i valberedningen. Valberedningens ordförande ska vara den ledamot som representerar den största aktieägaren om inte valberedningen enats om annat. Något arvode utgår inte till valberedningen men bolaget ska svara för skäliga kostnader för att valberedningen ska 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 2013

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 stämman beslut i tillsättningsfrågor. Valberedningen i Wihlborgs har därför arbetat med förslag till årsstämмоordförande, styrelseordförande, styrelseledamöter, arvoden till styrelsen samt revisorer och deras arvode.

I enlighet med årsstämmans beslut offentliggjordes namnen på valberedningens ledamöter i oktober 2012. I valberedningen ingår Gustaf Hermelin från Brinova Fastigheter AB, Anders Rydin från SEB Fonder, Mats Qviberg från familjen Qviberg och Krister Eurén som representant för de mindre aktieägarna. Ledamöterna för de tre största ägarna i valberedningen representerar 16,3 procent av rösterna i Wihlborgs. I valberedningen har Gustaf Hermelin utsetts till ordförande.

Valberedningen har sammanträtt två gånger. Som underlag för sitt arbete har valberedningen haft samtal med styrelsens ledamöter samt möten med ordförande, VD och bolagets revisor. Valberedningen har informerats om bolagets strategi, riskhantering och kontrollfunktioner. Valberedningen har också tagit del av styrelsens egen utvärdering.

Inför årsstämman den 23 april 2013 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 980 000 kronor (940 000). Till styrelsens ordförande utgår ett arvode om 230 000 kronor (220 000) och till övriga ledamöter 125 000 kronor (120 000), förutom till VD Anders Jarl.

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

Valberedningen inför årsstämman 2013

Namn	Representerar	Andel av Röster 2012-09-30	Andel av Röster 2012-12-31
Gustaf Hermelin	Brinova	10,1	10,1
Anders Rydin	SEB Fonder	3,8	3,6
Mats Qviberg	Familjen Qviberg	2,6	2,6

Övriga beslut inför årsstämman 2013

Inför årsstämman den 23 april har styrelsen föreslagit:

- En utdelning om 4,00 kr per aktie med avstämningsdag den 26 april
- Riktlinjer för ersättning till koncernledningen
- Bemyndigande för styrelsen att till nästa årsstämma förvärva och överlåta Wihlborgsaktier motsvarande maximalt tio procent av utestående aktier
- Bemyndigande för styrelsen att till nästa årsstämma besluta om nyemission, motsvarande maximalt tio procent av utestående aktier.

Styrelsen

Styrelsens övergripande uppgift är att för ägarnas räkning förvalta bolagets angelägenheter på ett sådant sätt att ägarnas intresse av långsiktigt god kapitalavkastning tillgodoses på bästa möjliga sätt enligt en fastställd arbetsordning. Enligt Wihlborgs bolagsordning ska styrelsen bestå av minst fyra och högst åtta ledamöter. Vid årsstämman i april 2012 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 2012 har styrelsen haft nio styrelsemöten inklusive konstituerande- och per capsulam sammanträden. Av de nio styrelsesammanträdena har sju sammanträden varit ordinarie.

Styrelsens ledamöter, oberoende, antal sammanträden och närvaro

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

Styrelsens arbete

februari	Nr 1	Bokslutskommuniké, slutrevision, finansrapport, utvärdering styrelsens arbete, projekt, försäljningar, joint venture projektet MAX IV, beslut inför årsstämman, efterkalkyler på färdigställda projekt, årsredovisning 2011
april	Nr 2	Kvartalsrapport 1, finansrapport, projekt, förvärv och försäljningar, hållbarhetsredovisning 2011
april	Nr 3	Konstituerande sammanträde
juni	Nr 4	Nya derivat
juni	Nr 5	Projekt, förvärv och försäljningar, räntor, marknadsanalys
augusti	Nr 6	Kvartalsrapport 2, projekt, förvärv och försäljningar, finansrapport, genomgång av bolagsordningen och etiska riktlinjer, studiebesök på bolagets projekt i Lund
september	Nr 7	Förvärv
november	Nr 8	Kvartalsrapport 3, förvärv, finansrapport, ny organisation, planering av revisionen
december	Nr 9	Budget, strategi, finansiella- och miljömål, marknad, finansrapport, delårsrevision, förvärv och försäljningar, översyn finanspolicy

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, Tommy Qvarfort, Anders Jarl samt ekonomi- och finanschefen Christer Johansson. 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 ska enligt arbetsordningen tillse att verkställande direktören fullgör sina åligganden. Verkställande direktörens prestationer utvärderas årligen och jämförs då med fastställda lång- och kortsiktiga mål.

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

Totalt ska sex ordinarie styrelsemöten hållas per kalenderår, utöver det konstituerande mötet. Sammanträdena behandlar bland annat ekonomiska rapporter, finansrapporter, försäljningar och investeringar, aktuella marknadsfrågor samt personalfrågor. Extra möten kan hållas för överläggning och beslut i ärenden som inte kan hänskjutas till ordinarie styrelsemöten.

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

Koncernledningen

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

Koncernledningen utgörs av:

Anders Jarl, VD

Mårten Edstrand, projekt och utvecklingschef

Christer Johansson, ekonomi- och finanschef

Irène Johansson, informationschef

Under hösten 2012 har en organisationsförändring ägt rum som inneburit att Thomas Bråhagen, som tidigare ingått i koncernledningen, övergått till ny tjänst som fastighetschef i Helsingborg.

Under första kvartalet 2013 tillträder Arvid Liepe som ny ekonomi- och finanschef efter Christer Johansson, som går i pension, och ingår i koncernledningen.

Principer för anställningsvillkor för VD och koncernledning

Enligt koden för bolagsstyrning ska styrelsen på årsstämman presentera förslag till principer för ersättning och andra anställningsvillkor för koncernledningen. Styrelsen i Wihlborgs föreslår att ersättningar och andra anställningsvillkor ska vara marknads- mässiga och konkurrenskraftiga. Ersättningen utgår med en fast ersättning för samtliga i koncernledningen. Eventuell ersättning utöver den fasta lönen ska vara maximerad och relaterad till den fasta lönen och ska utges i kontanter. I förekommande fall ska ersättning utöver den fasta lönen vara baserad på utfall i förhållande till uppsatta mål och sammanfalla med aktieägarnas intresse. Villkoren för övriga förmåner ska där de förekommer

utgöra en begränsad del av ersättningarna och utgöras i huvudsak av bilförmån.

I Wihlborgs finns en vinstandelsstiftelse som omfattar alla anställda förutom verkställande direktören. Avsättningen till stiftelsen är hänförlig till avkastningen på eget kapital och är maximerad till ett basbelopp per år och anställd.

Pensionsåldern är 65 år för samtliga i koncernledningen. Kostnaden för verkställande direktörens pension utgår med en premie om 35 procent av den pensionsgrundande lönen per år under anställningstiden. För övriga i koncernledningen gäller ITP-planen eller motsvarande. För verkställande direktören och övriga i koncernledningen gäller en ömsesidig uppsägningstid om sex månader. Uppsägningslön och avgångsvederlag för VD uppgår till 24 månadslöner och för övriga i koncernledningen till 18 månader. Avgångsvederlaget ska avräknas mot andra inkomster.

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

Ersättningar och övriga förmåner 2012, tkr

	Lön	Övriga förmåner	Pension	Summa
Verkställande direktör	3 550	82	1 238	4 870
Övriga i koncernledningen	3 565	113	1 388	5 016

Övriga förmåner utgörs av förmån för bil och drivmedel.

Revision

Revisorn i bolaget ska enligt aktiebolagslagen granska bolagets årsredovisning och löpande bokföring samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning. Granskningen utmynnar i att en revisionsberättelse avges efter räkenskapsårets slut till årsstämman.

Valberedningen lämnar förslag på revisorer till årsstämman.

Vid årsstämman 2012 omvaldes Deloitte AB med ny huvudansvarig revisor Johan Rasmusson som Wihlborgs revisor för en period om ett år och nästa val blir därför i samband med årsstämman 2013. Han saknar uppdrag i bolag vilka är närstående till Wihlborgs större ägare eller verkställande direktör. Johan Rasmusson är, vid sidan av Wihlborgs revisionsuppdrag, revisor i följande större uppdrag: Aller Media, Atea, Danderyds sjukhus, Folk tandvården Stockholms län, Skånska Energi och Västra Götalandsregionen.

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

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

Vid årsstämman 2013 har valberedningen föreslagit omval av Deloitte AB som revisor och nyval av Torbjörn Svensson som huvudansvarig revisor.

Styrelsen



Erik Paulsson

Styrelseordförande
Båstad, född 1942
Invald i styrelsen 2004

Övriga styrelseuppdrag
Styrelseordförande i Backahill AB, Brinova Fastigheter AB, Fabega AB och SkiStar AB.
Styrelseledamot i Nolato AB och Platzer Fastigheter AB.

Innehav i Wihlborgs
67 568 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
VD Projektgaranti AB

Övriga styrelseuppdrag
Styrelseledamot i Lantmäteriet, Skärvångens Bymejeri AB, m fl.

Innehav i Wihlborgs
1 000



Kerstin Fredriksson

Vice styrelseordförande
Trelleborg, född 1942
Invald i styrelsen 2004

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

Innehav i Wihlborgs
400 aktier



Per-Ingemar Persson

Styrelseledamot
Lund, född 1956
Invald i styrelsen 2010

Huvudsaklig sysselsättning
Koncerndirektör i Veidekke ASA

Övriga styrelseuppdrag
Styrelseledamot i Sveriges Byggindustrier och Skandinavisk Kommunalteknik AB

Innehav i Wihlborgs
2 000 aktier i privat kapitalförsäkring.



Anders Jarl

Styrelseledamot
Malmö, född 1956
Invald i styrelsen 2004

Huvudsaklig sysselsättning
Verkställande direktör i Wihlborgs

Innehav i Wihlborgs
347 336 aktier i eget innehav och bolag.
116 800 aktier i kapitalförsäkring.



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
100 000 aktier



Sara Karlsson

Styrelseledamot
Båstad, född 1969
Invald i styrelsen 2007

Huvudsaklig sysselsättning
Entreprenör Båstad Företagsby

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

Innehav i Wihlborgs
21 880 aktier med familj



Johan Qviberg

Styrelseledamot
Stockholm, född 1981
Invald i styrelsen 2004

Huvudsaklig sysselsättning
Egen företagare

Övriga styrelseuppdrag
Styrelseledamot i Investment AB Öresund, Ingora Media AB och Virtusize AB.

Innehav i Wihlborgs
765 000 aktier

Arvode och kostnadsersättning till revisorerna, tkr		
Koncernen	2012	2011
Deloitte AB		
Revisionsuppdrag	2 051	2 050
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	473	250
Skatterådgivning	289	384
Andra uppdrag	–	97
Aaen & Co. statsautoriserade revisorer p/s		
Revisionsuppdrag	54	54
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	–	–
Skatterådgivning	111	109
Andra uppdrag	67	54

Koden för bolagsstyrning

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

Wihlborgs avvikelser har varit följande:

Något särskilt revisionsutskott har ej inrättats utan hela styrelsen förutom VD har fullgjort revisionsutskottets arbetsuppgifter.

Något särskilt ersättningsutskott har ej inrättats utan hela styrelsen förutom VD har fullgjort ersättningsutskottets arbetsuppgifter. Vid behandling av dessa ärenden har inte någon från företagsledningen varit närvarande.

Styrelsens motiv till att inte inrätta något revisions- och ersättningsutskott är att bolagets storlek ej motiverar detta. Frågorna kan behandlas i anslutning till ordinarie sammanträde.

Intern kontroll avseende den finansiella rapporteringen

Enligt aktiebolagslagen och svensk kod för bolagsstyrning ansvarar styrelsen för den interna kontrollen. Wihlborgs tillämpar COSO, Internal Control – Integrated Framework, som är ett internationellt erkänt och 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 144 dotterbolag är standardiserad. Internredovisningen stäms av mot den externa redovisningen vid varje rapporttillfälle. I enlighet med Wihlborgs personalpolicy har medarbetare som jobbar med ekonomiska frågor individuella utbildningsplaner för att säkerställa kompetensen inom området.

Övergripande policies finns för finans, IT, information, inköp, jämställdhet och personal.

Wihlborgs har signerat Global Compact till FN vilket innebär att bolaget skrivit under 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 sker på tillämpningsnivån B+ och lämnas för andra gången avseende verksamhetsåret 2012. Redovisningen kommer att integreras med den redovisning som krävs för Global Compact.

Riskbedömning – Wihlborgs genomför fortlöpande en riskbedömning kring den finansiella rapporteringen. En riskanalys visar att den interna kontrollen är särskilt betydande avseende:

- Rutiner för hyresdebitering inklusive tilläggsdebiteringar till hyresgästerna
- Köp och försäljning av fastigheter såväl enskilda som i bolag
- Fastighetskostnader främst energi
- Finansiering, räntor och derivat
- IT-funktionen
- Fastighetsvärderingen
- Projektverksamheten
- Skatter

I samråd med ledningen och revisorerna bedöms riskerna årligen.

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

Koncernledning



Anders Jarl

Verkställande direktör
Malmö, född 1956
Anställd i Wihlborgs sedan 2001

Innehav i Wihlborgs
347 336 aktier i eget innehav och bolag.
116 800 aktier i kapitalförsäkring.



Mårten Edstrand

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

Innehav i Wihlborgs
29 712 aktier i eget innehav
och via bolag.



Iréne Johansson

Informationschef
Malmö, född 1953
Anställd i Wihlborgs sedan 1992

Innehav i Wihlborgs
15 316 aktier i eget innehav
och via bolag.



Arvid Liepe

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

Innehav i Wihlborgs
–



Christer Johansson

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

Innehav i Wihlborgs
28 700 aktier i eget innehav
och via bolag.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Malmö den 18 mars 2013



Erik Paulsson
Ordförande



Kerstin Fredriksson
Vice ordförande



Anders Jarl
Verkställande direktör

Sara Karlsson



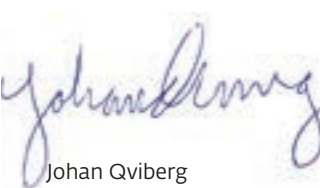
Helen Olausson



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 för år 2012, som ingår i den tryckta versionen av detta dokument på sidan 126–133 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

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

lagstadgade genomgång av bolagsstyrningsrapporten har en annan inriktning och en väsentligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige har.

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

Malmö den 19 mars 2013

Deloitte AB



Johan Rasmusson
Auktoriserad revisor

Flerårsöversikt

	2012	2011	2010	2009	2008
Totalresultat, Mkr					
Hysesintäkter	1 505	1 445	1 294	1 236	1 168
Driftsöverskott	1 099	1 042	921	888	832
Förvaltningsresultat	685	656	604	541	450
Värdeförändringar	4	179	603	82	-637
Skatt	134	-170	-285	-136	138
Årets resultat	823	665	922	487	-49
Årets totalresultat	826	663	906	478	2
Finansiell ställning, Mkr					
Förvaltningsfastigheter	19 876	18 046	16 678	14 418	13 620
Övriga anläggningstillgångar	382	234	160	164	181
Kortfristiga fordringar	89	97	75	69	99
Likvida medel	102	206	175	281	140
S:a tillgångar	20 449	18 583	17 088	14 932	14 040
Eget kapital	6 138	5 600	5 206	4 417	4 134
Uppskjuten skatteskuld	1 314	1 459	1 321	1 049	924
Övriga långfristiga skulder	12 412	10 974	8 263	8 472	7 154
Kortfristiga skulder	585	550	2 298	994	1 828
S:a eget kapital och skulder	20 449	18 583	17 088	14 932	14 040
Finansiella nyckeltal					
Avkastning på eget kapital, %	14,0	12,3	19,0	11,8	-1,2
Avkastning på totalt kapital, %	6,2	8,6	9,0	6,1	2,8
Soliditet, %	30,0	30,1	30,5	29,6	29,4
Räntetäckningsgrad, ggr	2,7	2,8	3,1	2,7	2,2
Belåningsgrad fastigheter, %	59,3	58,1	59,6	61,3	60,7
Skuldsättningsgrad, ggr	1,9	1,9	1,9	2,0	2,0
Aktierelaterade nyckeltal					
Resultat per aktie, kr	10,71	8,65	12,05	6,72	-0,66
Resultat före skatt per aktie, kr	8,96	10,86	15,78	8,59	-2,52
Förvaltningsresultat per aktie, kr	8,91	8,54	7,90	7,46	6,05
Kassaflöde från löpande verksamhet per aktie, kr	9,62	8,94	8,28	7,76	7,15
Eget kapital per aktie I, kr	79,86	72,86	67,74	58,95	55,42
Eget kapital per aktie II, kr	96,96	91,85	84,92	72,95	68,18
Börskurs per aktie, kr	101,50	91,00	97,50	66,25	50,00
Utdelning per aktie, kr (år 2012 = föreslagen utdelning)	4,00	3,75	3,50	3,38	3,25
Aktiens direktavkastning, %	3,9	4,1	3,6	5,1	6,5
Aktiens totalavkastning, %	15,7	-3,1	52,3	39,0	-8,2
P/E-tal I, ggr	9,5	10,5	8,1	9,9	neg
P/E-tal II, ggr	15,5	14,5	16,7	12,1	11,2
Antal aktier vid periodens slut, tusental	76 857	76 857	76 857	74 928	72 428
Genomsnittligt antal aktier, tusental	76 857	76 857	76 492	72 532	74 416
Fastighetsrelaterade nyckeltal					
Antal fastigheter	253	247	249	241	247
Fastigheternas redovisade värde, Mkr	19 876	18 046	16 678	14 418	13 620
Direktavkastning, % – Alla fastigheter	5,6	5,8	6,1	6,3	6,5
Direktavkastning, % – Exkl projektfastigheter	6,1	6,2	6,3	6,9	6,9
Uthyrbar yta, kvm	1 425 072	1 365 170	1 369 064	1 269 193	1 257 410
Hysesintäkter, kr per kvm	1 085	1 057	1 034	985	968
Driftsöverskott, kr per kvm	786	760	741	719	699
Ekonomisk uthyrningsgrad, % – Alla fastigheter	92	91	93	91	93
Ekonomisk uthyrningsgrad, % – Exkl projektfastigheter	92	92	94	94	94
Överskottsgrad, %	72	72	72	73	72
Medarbetare					
Antal anställda vid periodens slut	87	87	86	80	81

För definitioner till nyckeltal se sidan 135

Definitioner

Finansiella nyckeltal

I nyckeltal där årets resultat eller eget kapital ingår avses resultat eller eget kapital inklusive innehav utan bestämmande inflytande om inget annat anges.

Avkastning på eget kapital

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

Avkastning på totalt kapital

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

Soliditet

Eget kapital i procent av balansomslutningen.

Räntetäckningsgrad

Förvaltningsresultat ökat med räntekostnader dividerat med räntekostnader.

Belåningsgrad fastigheter

Räntebärande skulder i procent av fastigheternas redovisade värde.

Skuldsättningsgrad

Räntebärande skulder dividerat med eget kapital.

Aktierelaterade nyckeltal

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

Resultat per aktie

Resultat dividerat med genomsnittligt antal utestående aktier.

Resultat före skatt per aktie

Resultat före skatt dividerat med genomsnittligt antal utestående aktier.

Förvaltningsresultat per aktie

Förvaltningsresultat dividerat med genomsnittligt antal utestående aktier.

Kassaflöde från löpande verksamhet per aktie

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

Eget kapital per aktie I

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

Eget kapital per aktie II

Beräknat som eget kapital per aktie I, men utan belastning av uppskjuten skatt. Eget kapital har ökat med redovisad uppskjuten skatteskuld.

Aktiens direktavkastning

Föreslagen utdelning i procent av börskursen vid årets slut.

Aktiens totalavkastning

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

P/E-tal I, ggr

Börskurs per aktie dividerad med resultat per aktie.

P/E-tal II, ggr

Börskurs per aktie dividerad 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

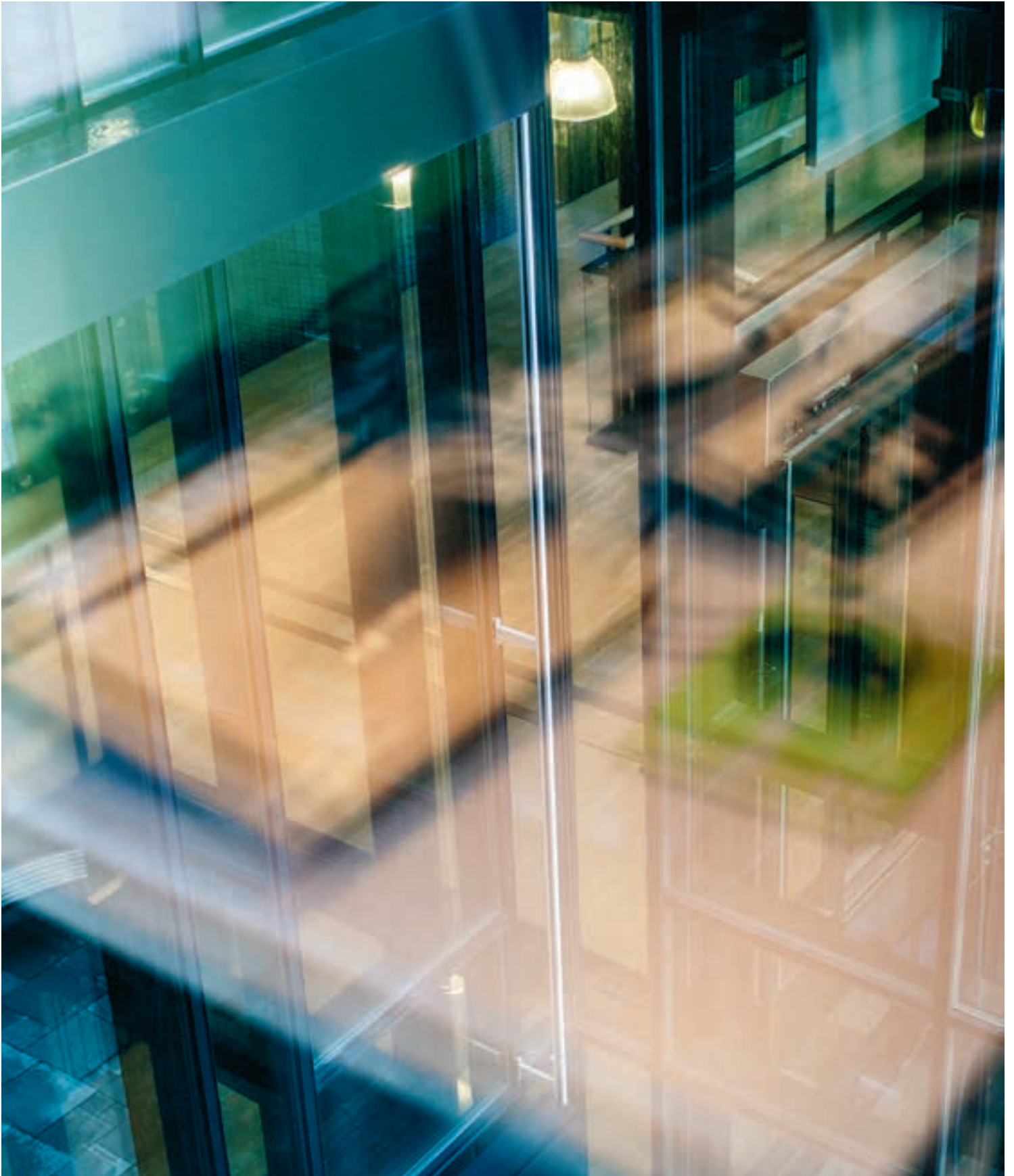
Driftsöverskott dividerat med uthyrbar yta.

Ekonomisk uthyrningsgrad

Hyresintäkter i procent av hyresvärde.

Överskottsgrad

Driftsöverskott i procent av hyresintäkter.



Fastigheten Skåneland 1, Regionhuset på Dockan i Malmö.

Bolagsordning

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



Malmö – Huvudkontor

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

Helsingborg

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

Lund

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

Danmark

Wihlborgs A/S
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

Hos oss bor arbetsglädjen

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



wihlborgs.se