



Wihlborgs  
Årsredovisning  
**2015**



# Inbjudan till årsstämma

Årsstämma i Wihlborgs Fastigheter AB (publ) äger rum torsdagen den **28 april 2016 klockan 16.00 på Slagthuset**, Jörgen Kocksgatan 7 A i Malmö. Aktieägare som önskar delta i årsstämman ska:

- vara införd i den av Euroclear Sweden AB förda aktieboken fredagen den 22 april 2016
- anmäla sitt och eventuella biträdens deltagande senast klockan 16:00 fredagen den 22 april 2016.

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

- post till: Wihlborgs Fastigheter AB, Box 97, 201 20 Malmö
- telefon: 040-690 57 32
- e-post: [catharina.lachmann@wihlborgs.se](mailto:catharina.lachmann@wihlborgs.se)
- via Wihlborgs webbplats: [www.wihlborgs.se](http://www.wihlborgs.se), där ytterligare information om årsstämman också kan inhämtas.

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

Vid anmälan ska aktieägare uppge namn, personnummer/registreringsnummer, adress, telefonnummer och aktieinnehav. Aktieägare som valt att förvaltarregistrera sina aktier måste för att få delta i stämman tillfälligt omregistrera sina aktier i eget namn hos Euroclear Sweden AB. Begäran om sådan registrering måste göras i god tid före den 22 april 2016.

Wihlborgs Fastigheter AB (publ) är ett fastighetsbolag med fokus på kommersiella fastigheter i Öresundsregionen. Beståndet finns i Malmö, Helsingborg, Lund och Köpenhamn. I Malmö, Lund och Helsingborg är Wihlborgs det ledande fastighetsbolaget. Fastigheternas redovisade värde uppgår till 28,6 Mdkr med ett årligt hyresvärde om 2,3 Mdkr. Wihlborgs är noterat på NASDAQ Stockholm, Large Cap.

## Året i sammandrag

Hyresintäkterna ökade med 3 procent till 1 910 Mkr (1 856)

Driftsöverskottet\* ökade med 3 procent till 1 402 Mkr (1 357)

Förvaltningsresultatet\* ökade med 11 procent till 932 Mkr (839)

Årets resultat uppgick till 2 278 Mkr (395), motsvarande ett resultat per aktie om 29,64 kr (5,14)

Styrelsen föreslår en utdelning om 5,25 kronor (4,75)

Koncernens nyckeltal, Mkr	2015 jan–dec	2014 jan–dec
Hyresintäkter	1 910	1 856
Driftsöverskott*	1 402	1 357
Förvaltningsresultat*	932	839
Värdoförändringar	1 884	-396
Årets resultat	2 278	395
Resultat per aktie, kr	29,64	5,14
Överskottsgrad, %*	73	73
Soliditet, %	30,6	28,2
Uthyrningsgrad, %**	91	91

\* Exklusive ersättningar för förtida lösen av hyreskontrakt.

\*\* Exklusive Projekt & Mark.

## Ekonomisk information 2016

Wihlborgs trycker årsredovisning och hållbarhetsredovisning på både svenska och engelska. Årsredovisningen skickas till de aktieägare som anmält att de vill ha dokumentet i tryckt format. Redovisningarna finns även digitalt på wihlborgs.se. Vårt hållbarhetsarbete redovisas enligt Global Reporting Initiative (G4) på tillämpningsnivån Core. På vår hemsida publicerar vi även våra delårsrapporter enligt följande:

Delårsrapport jan–mars **28 april**

Delårsrapport jan–juni **11 juli**

Delårsrapport jan–sept **20 oktober**

# Viktiga händelser

## Kvartal 1

- Wihlborgs utökar i Danmark genom förvärv av kontorsfastighet belägen vid Herlev station.
- MAX IV tilldelas, som första byggnad i Sverige, miljöcertifieringen BREEAM-SE högsta klassificeringsnivån Outstanding.

## Kvartal 2

- Wihlborgs färdigställer Floretten 4 i Helsingborg och stärker sin ställning som betydande fastighetsägare på Bergaområdet.
- I Malmö förvärvas Polstjärnan 1 och 2 i Nyhamnen, ett område vid centralstationen med stor utvecklingspotential.
- På årsstämman den 29 april fastställs utdelningen för 2014 till 4,75 kr per aktie.

## Kvartal 3

- Fastigheterna Karin 11 och Nora 11 förvärvas och därmed förstärks positionen ytterligare som långsiktig fastighetsägare i Malmö.
- Wihlborgs förvärvar kontors- och handelsfastigheten Stattena 7, del av Stattena centrum i Helsingborg.
- Wihlborgs inleder ombyggnaden av Gångtappen 1 på Dockan i Malmö, som vid uppförandet 1958 var Sveriges första skyskrapa och Kockums huvudkontor.
- MAX IV erhåller två utmärkelser när den utses till bästa projekt både inom GreenBuilding och BREEAM under Nordens största konferens om hållbart byggande – Sweden Green Building Conference.

## Kvartal 4

- Två strategiskt belägna fastigheter förvärvas i Glostrup respektive Høje-Taastrup i Köpenhamn. Genom förvärvet stärker Wihlborgs sin position i Köpenhamn.
- Wihlborgs förvärvar en kontors- och industrifastighet som inrymmer tidningen Sydsvenskans tryckeri vid Yttre Ringvägen i Malmö. Tillträde sker under 2016.



# 08

VD har ordet

---

# 11

Historik

---

# 13

Affärsidé, mål  
och strategi

---

# 17

Hållbart  
företagande

---

# 29

Aktien

---

# 33

Öresundsregionen

---

# 51

Projekt och  
utveckling

---

# 57

Förvärv och  
försäljning

---

# 61

Våra fastigheter

---

# 77

Värderings-  
principer

---

## Förvaltnings- berättelse

Året som gått **86**  
Risker och osäkerhets-  
faktorer **88**  
Förslag till vinst-  
disposition m m **92**

## Finansiella rapporter

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

---

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

---

# 81

Skatter

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

---

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

# Det mest positiva året vi varit med om. Igen!

Det går bra för Wihlborgs.

Och det har det nu gjort år efter år sedan vi börsnoterades för mer än tio år sedan. Ett nytt bevis på det är att vi från och med den 1 januari 2016 tillhör Large Cap-listan på Stockholmsbörsen, listan för bolag med ett börsvärde som överstiger 1 miljard euro.

Vårt förvaltningsresultat är nu uppe i 975 Mkr och det ger oss en tillväxt på 11 procent. Detta kassaflöde ger oss en exceptionell styrka och en handlingsfrihet att möta nya utmaningar och möjligheter.

## Finns det någon hemlighet bakom framgångarna?

Kanske är det så enkelt, eller svårt, att vi gör det vi sagt att vi ska göra. De affärsstrategier vi slog fast 2004 har vi följt till punkt och pricka och förädlat i takt med tidens behov. Vi jobbar nära våra kunder och är lyhörda för deras behov och önskemål.

Samtidigt har vi utvecklat en fingertoppskänsla för vad som händer i vår region – vi kan agera snabbt när det uppstår nya möjligheter. Ändå är det vår organisation och våra medarbetare som ska hyllas mest. Som dagligen lever upp till våra ideal och värderingar och som är det yttersta beviset på vår förmåga att i varje skede uppträda som näringslivets partner. Det räcker inte med att vara en hyresvärd, vi vill bidra till våra kunders framgångar med det som vi kan hjälpa till med.

Allt detta gör oss till det dominerande kommersiella fastighetsbolaget i Öresundsregionen, och den positionen tänker vi behålla och utveckla. Framgångarna är en inspirationskälla till nya idéer för att nå nya mål.

## Skälen och själen

Fastigheter har också en själ, och det kan betyda mycket för ett företag eller organisation att hamna på rätt ställe. Det ska vara en glädje att flytta in i ett nytt kontor, och inte bara handla om rationella skäl som funktion och tak över huvudet, utan mer om en atmosfär som kan bidra till företagets identitet.

På Wihlborgs har vi alltid värnat husens själ när vi investerar i befintliga eller nya hus. Ett fint exempel är det klassiska Kockumshuset i Malmö, även kallat "Gängtappen" på grund av sin arkitektoniska form. När det invigdes 1958 var det Sveriges högsta kontorshus. Under 90-talet renoverades fasaden, men vi har nu byggt en ny fasad och återskapat originalfasaden från 50-talet. Samtidigt har vi blåst ut innandömet och renoverat allt till toppmoderna kontorslokaler. Fastigheten är en riktig industriparla och symbol, inte bara för Malmö utan för en hel industriell epok.

På samma sätt tänker vi när vi är med och bygger nytt.

Det är inte bara viktigt vad vi har våra hus till, utan också vad vi känner för dem, vad de gör med våra liv och den miljö vi lever i.

Husen och arbetsplatserna vi skapar påverkar människors liv och vardag, kanske för generationer framöver.

Det är ett ansvar vi tar på allvar.

Nyligen vann vi en arkitekttävling i Lund för Science Village Scandinavia som ska ligga mellan MAX IV och ESS, och där har vi lagt extra fokus på miljö, materialval och glädje i arkitekturen. Vi finns ju redan på plats genom bygget av MAX IV, som blev klart tidigare än beräknat, och som blev 15 procent billigare än vad som var kalkylerat. Vi var byggherrar tillsammans med PEAB och vi kan glädjas åt att MAX IV under året fått två fina utmärkelser som bästa projekt inom Green Building och BREEAM. Det säger något om vår egen själ också, om vårt miljötank och om vikten av att ha tydliga hållbarhetsstrategier.





"Vi ser en fortsatt stabil tillväxt och god lönsamhet framför oss. Och vi ser långt framåt", säger Anders Jarl, VD för Wihlborgs sedan 2004.

## Vi tar hand om Flyttkarusellen själva

Det är en del av vår kundfilosofi.

Det ska alltid finnas ett alternativ inom Wihlborgs fastighetsbestånd när någon av våra hyresgäster behöver flytta till större ytor eller, vilket också händer, behöver minska sin verksamhet. Det skapar en trygghet för båda parter och det blir enklare att omförhandla kontrakten när man stannar inom "familjen". Med en marknadsandel på 25-30 procent har vi en stark organisation som tillsammans med kunderna kan blicka framåt för att se hur vi bäst löser uppkomna behov. Att vi själva befinner oss mitt i den region där vi agerar gör stor skillnad. Vi blir en del av en gemensam utveckling av regionen och det ger våra hyresgäster tillgång till nätverk och kontakter de kan dra nytta av för sin egen utveckling.

## Det är här det händer

Vi har sagt det förut.

Men det tål att upprepas att Öresundsregionen är en av Europas mest dynamiska regioner. 2020 räknar man med att regionen har 3,9 miljoner invånare, men redan nu står regionen för 26 procent av Danmarks och Sveriges samlade BNP. Efter ett antal svaga tillväxtår börjar nu också Danmark hämta sig och investeringarna ökar. På den svenska sidan är Malmö motorn som går för fullt och som drar till sig allt fler företag. På Wihlborgs har vi under året hälsat bl a VA Syd, Robert Bosch och Danske Bank välkomna in i våra fastigheter. I Lund fortsätter vi utvecklingen av Ideon och vid Centralen drar vi bl a igång ett kontorsbygge på 11 000 m<sup>2</sup>. I Helsingborg är snart ombyggnaden av Knutpunkten klar och där är allt redan uthyrt – det finns ett stort sug efter

nya moderna lokaler i Helsingborg. Vi gjorde under året också en stor affär i Köpenhamn genom att ta över två strategiskt belägna fastigheter på sammanlagt 110 000 m<sup>2</sup> – och mer kommer, Köpenhamn är en potential för oss.

I en region med den största koncentrationen av högutbildad befolkning i hela Nordeuropa kommer behovet av moderna och hållbara lokaler i attraktiva lägen knappast att stanna av.

Det tänker inte vi heller göra.

## Stabilitet ger framtidstro

Hyresintäkterna har i år ökat med 3 procent till 1 910 Mkr.

Driftöverskottet ökade med 3 procent till 1 445 Mkr.

Vår belåningsgrad är nu 56,8 procent, under året har värdet på våra fastigheter stigit mer än våra skulder.

Förvaltningsresultatet är nu uppe i 975 Mkr och växer vidare.

Alla projekt vi dragit igång har dessutom varit fullt uthyrd när de var färdigbyggda.

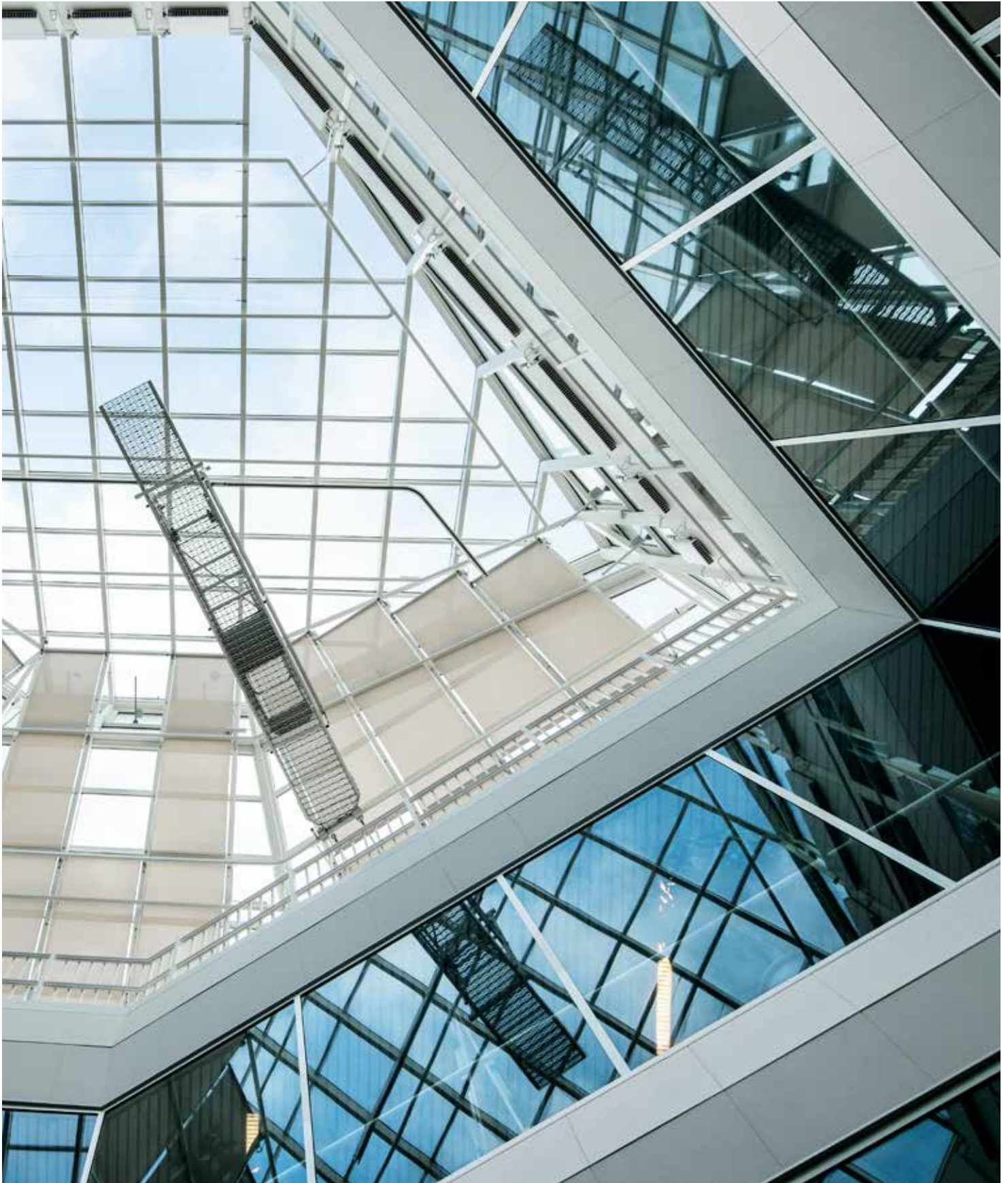
Vi har utbildat våra duktiga medarbetare i Proaktiv Affärskunskap och nyrekryterat unga medarbetare med hög kompetens.

Kort sagt känner vi oss rustade att ta hand om kommande projekt med full kraft. Inte minst i Nyhamnen i Malmö, som vi redan kallar vårt "nästa Dockan". Med vår starka finansiella ställning och våra engagerade medarbetare ser vi en fortsatt stabil tillväxt och god lönsamhet framför oss.

Och vi ser långt framåt.

Malmö, i mars 2016

Anders Jarl, Verkställande direktör



Dagsljuset strömmar in genom takfönster i fastigheten Uven 9 i Malmö.

# Framtiden är vår historia

Redan 1924 grundade byggmästare O.P. Wihlborg ett byggnadsbolag i Malmö som 1985 blir ett traditionellt fastighetsbolag.

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

När Wihlborgs 2004 förvärvar det Stockholmsbaserade fastighetsbolaget Fabege tas beslut på den ordinarie bolagsstämman 2005 att fastighetsbeståndet i Stockholmsområdet och Öresundsregionen ska särskiljas. "Gamla" Wihlborgs koncentreras till Stockholmsregionen och ändrar namn till Fabege AB. Öresundsbeståndet delas ut till aktieägarna och noteras under namnet Wihlborgs Fastigheter AB.

## Vårt "nya liv"

**2005** börjar vi skriva andra delen av vår historia och den 23 maj noteras Wihlborgs Fastigheter AB på Stockholmsbörsens O-lista.

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

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

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

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

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

**2011** beslutar årsstämman att genomföra en aktiesplit 2:1. Första dag för handel med aktier efter split blev måndagen den 23 maj. Antalet utestående och registrerade aktier ökade därigenom till 76 856 728.

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

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

**2014** förstärker Wihlborgs sin närvaro i Ballerup med fyra kontorsfastigheter om 39 000 m<sup>2</sup>. Fastigheten Terminalen 3 i centrala Helsingborg förvärvas och i och med det blir Wihlborgs ensam ägare till hela Knutpunkten-komplexet.

**2015** förstärker Wihlborgs sin närvaro i Köpenhamn genom köp av tre fastigheter på totalt 115 000 m<sup>2</sup> och har nu totalt 287 000 m<sup>2</sup> i sitt delområde. I centrala Malmö görs också ett större förvärv av två stora fastigheter som innehåller 45 000 m<sup>2</sup>. Wihlborgs utökar sitt fastighetsbestånd i Nyhamnen, intill Malmö centralstation, genom att köpa två exploateringsfastigheter, Polstjärnan 1 och 2.



# Vi vill ge näringslivet näring att utvecklas

Det gör vi bäst genom att förstå vad man behöver.

Vi har en tydlig idé om att vi ska vara näringslivets fastighetsbolag framför alla andra i Öresundsregionen.

Att vi genom våra lösningar skapar miljöer som leder till en ökad arbetsglädje och en inspirerande vardag.

Vi vill gärna tro att det är därför som så många företag och organisationer trivs i våra fastigheter – vi är hyresvärd åt 2 000 olika företag med sina egna specifika förutsättningar och behov.

Många av Skånes mest framgångsrika företag är hyresgäster hos oss – och fler tycks de bli. Allt fler företag väljer att flytta sina kontor till Öresundsregionen, och då finns vi där för att slussa in dem i deras nya miljö på ett bra sätt. Med rätt näring från början kan de utveckla sina affärsidéer optimalt. Det är vårt jobb att hjälpa till med det. Samtidigt som det ger oss på Wihlborgs den näring vi själva behöver för att växa oss större och starkare.

### Vår affärsidé

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

### Övergripande mål och strategi

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

- Befästa och ytterligare stärka marknadspositionen i Öresundsregionen genom koncentration till utvalda delmarknader.
- Aktivt förbättra fastighetsportföljen genom köp, förädling och försäljning av fastigheter. Realisering av förädlingsvinster ska utgöra en central del av verksamheten.
- Aktivt och effektivt förvalta fastighetsbeståndet med egen personal 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<sup>1)</sup>

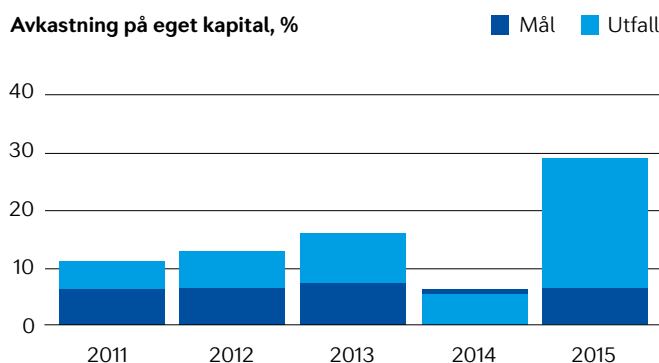
Wihlborgs ska uppvisa:

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

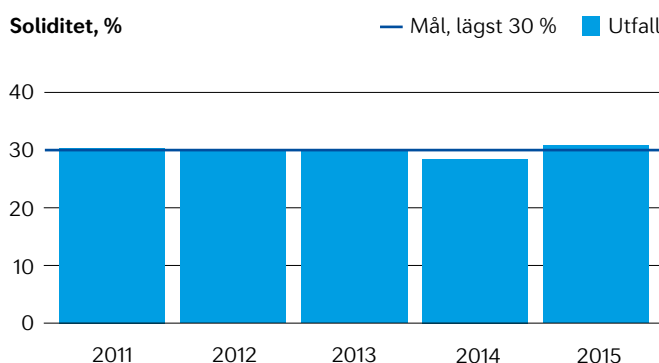
<sup>1)</sup> För nyckeltalsdefinitioner se sidan 135.

<sup>2)</sup> Riskfri ränta är definierad som räntan för en 5-årig svensk statsobligation.

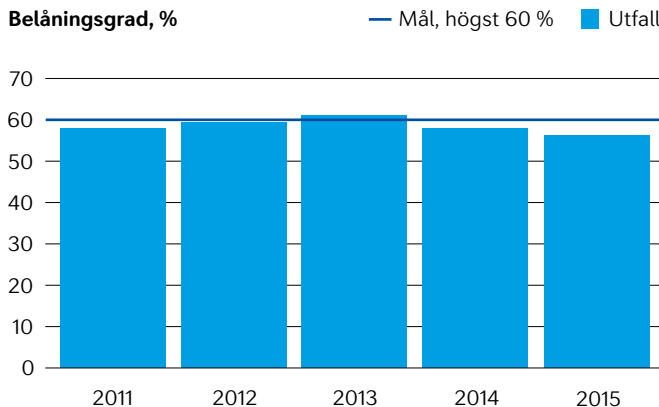
Avkastning på eget kapital, %



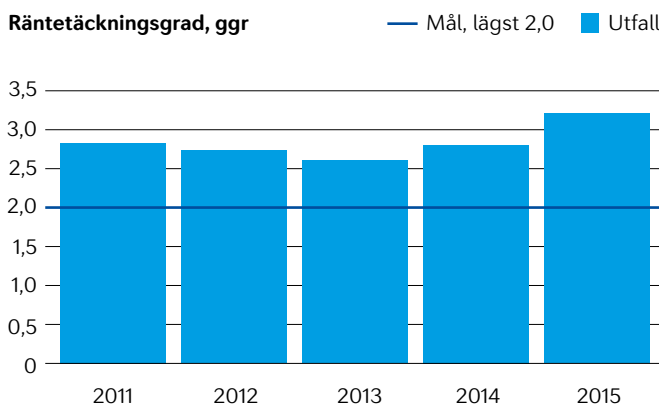
Soliditet, %



Belåningsgrad, %



Räntetäckningsgrad, ggr

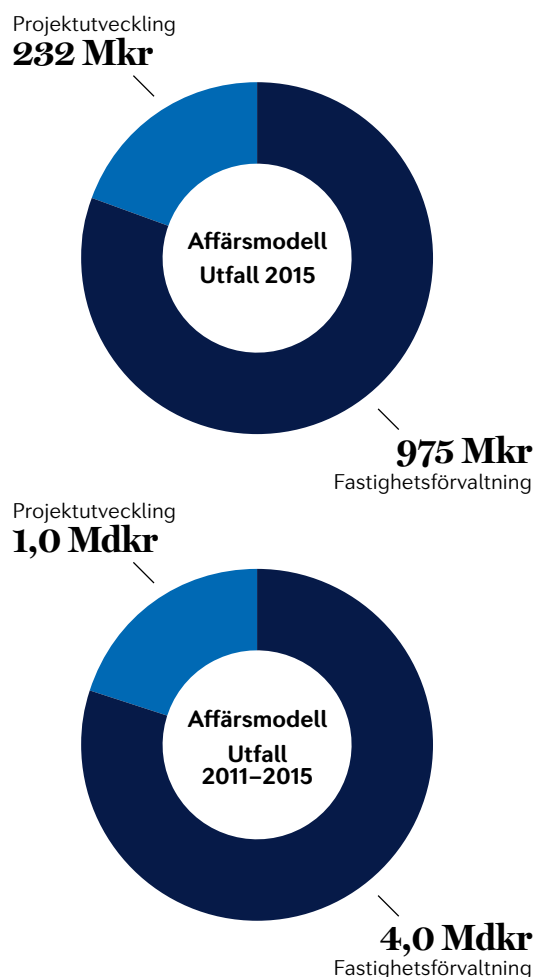


## Affärsmodell och värde drivande faktorer

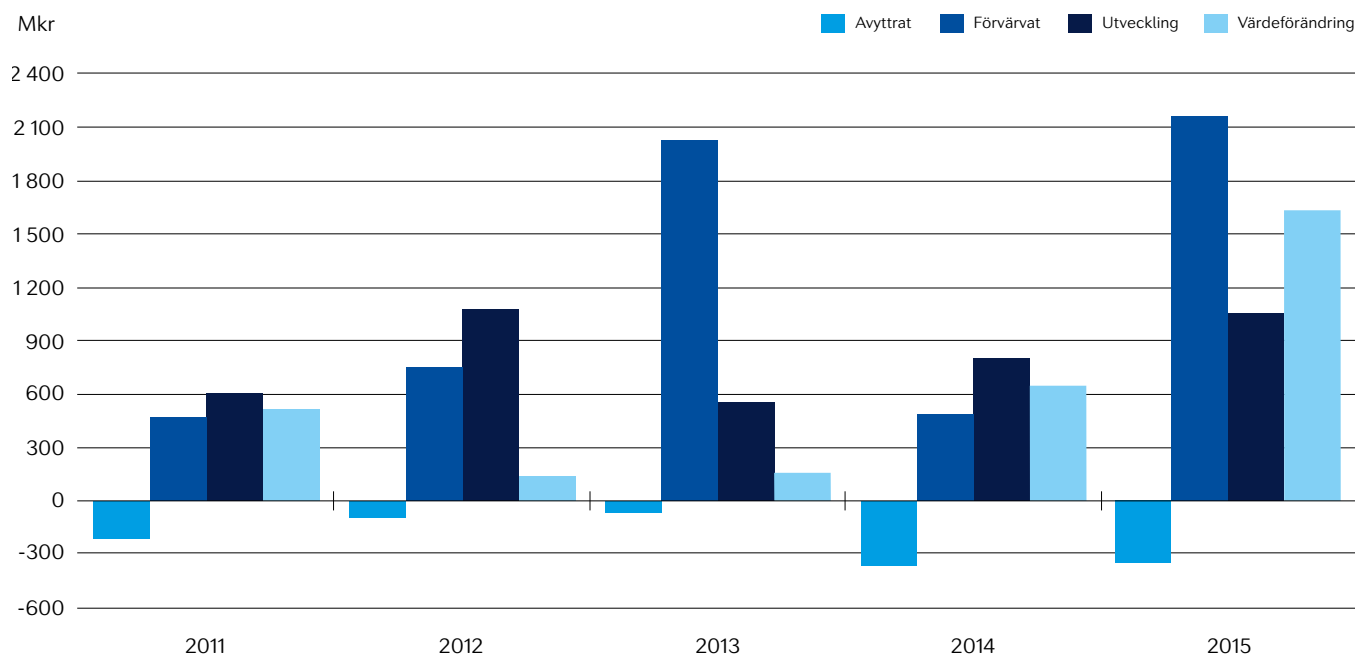
Wihlborgs affärsmodell bygger på tillväxt och vilar på två ben; projektutveckling och fastighetsförvaltning. Affärsmodellen innebär att aktivt förbättra fastighetsportföljen genom att:

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

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



### Utveckling av fastighetsvärdet 2011-2015







# Tänk efter vilket liv våra hus ska leva

Det är en uppmaning inte minst till oss själva.

Hur ser vi på den roll vi spelar i samhället, och vad gör vi för att Wihlborgs ska fortsätta ligga längst fram i utvecklingen? Det räcker inte med att sätta ner alla ambitioner på papper, de ska bli verklighet också. Att ständigt investera i nytt lärande för våra medarbetare är vårt sätt att skapa en arbetsmiljö och ett arbetssätt som tar hänsyn både till miljön och vårt sociala ansvar som företag. Och det ger resultat.

Under året belönades t ex bygget av MAX IV i Lund med två fina utmärkelser. Sweden Green Building Council utsåg MAX IV till bästa projekt både inom Green Building och BREEAM (ett miljöcertifieringssystem). Bakom uppförandet av MAX IV-anläggningen ligger Fastighets AB ML 4, ett byggherrebolag som samägs av Wihlborgs och Peab.

Sedan 2011 lämnar Wihlborgs dessutom in en bestyrkt Hållbarhetsredovisning enligt GRI (Global Reporting Initiative). Fler gör nu som vi, men vi har inget emot att ligga i täten. Vilket MAX IV får vara ett bevis på i år.



Wihlborgs arbetsmiljögrupp bestod 2015 av nio representanter från kontoren i Malmö, Helsingborg och Lund.

# Vad är hållbarhet för oss?

Genom att vara med och stimulera det lokala näringslivet kan Wihlborgs hjälpa till att säkra en långsiktig positiv utveckling för hela Öresundsregionen. Det är här företaget verkar och kan göra störst positiv skillnad. För oss är detta hållbarhet.

Rent konkret handlar det om att på ett proaktivt och flexibelt sätt hantera risker och möjligheter som uppstår i vår verksamhet och på så sätt säkra långsiktig lönsamhet. Till detta kommer viljan att ta ett ansvar för hela värdekedjan och för de avtryck vår affärsverksamhet gör – positiva såväl som negativa.

Genom att ta ansvar (för t ex miljö- och klimatpåverkan, hur vi utformar arbetsvillkor och/eller agerar när det gäller anti-korruptionsfrågor) vill vi bygga ett långsiktigt förtroende. Förtroende är avgörande i alla långsiktiga relationer med såväl investerare, medarbetare, hyresgäster och beslutsfattare i regionen.

Vi har sedan 2011 redovisat vårt hållbarhetsarbete enligt GRI (Global Reporting Initiative). Att göra en hållbarhetsredovisning känns viktigt då det bidrar till öppenhet och transparens vilket också har med förtroende att göra. Och under årens lopp har vi haft dialoger med våra intressenter för att få feedback på vad Wihlborgs bör fokusera på. Och utifrån den feedback vi fått har vi gjort en prioritering, en s.k. väsentlighetsanalys som resulterat i fyra prioriterade områden:



- Engagemang för region och samhälle
- Hållbara fastigheter
- Attraktiv arbetsgivare
- Ansvarsfulla affärer

Dessa fyra områden utgör nu vårt ramverk för hållbarhet och det är utifrån detta ramverk som vi gör vår kommande Hållbarhetsredovisning.

Att prioritera det mest väsentliga ligger också i linje med de nya riktlinjerna för hållbarhetsrapportering som Global Reporting Initiative kom med förra året (G4). Syftet är att genom starkare fokus få bättre positiva effekter. Du kan läsa mer om detta i Wihlborgs Hållbarhetsredovisning som finns på hemsidan ([www.wihlborgs.se](http://www.wihlborgs.se)).

# Detta är Wihlborgs

## Organisation med handlingskraft

Vi har en enkel organisation som består av fyra regioner. Dessa leds i Wihlborgs anda av en lokal regionchef. I varje region finns ett lokalt kontor där vår personal utgår ifrån: Malmö (Dockan), Lund (Ideon), Helsingborg (Berga) och Köpenhamn (Herlev). Detta gör att våra hyresgäster har nära till både beslut och service och vi kan fortsätta växa organiskt. Vår ambition är att hålla strukturen enkel och platt också för att undvika byråkrati och långbänkar.

Vidare tror vi på den personliga relationen med våra hyresgäster och därför sker all förvaltning med egen personal (förvaltare och värdar) som känner kunderna, fastigheterna och området och finns tillgängliga för att snabbt uppfatta förväntningar och fatta beslut.

Relationen med hyresgästerna är vår första prioritet och vår övertygelse är att korta beslutsvägar skapar den handlingskraft och flexibilitet som värdesätts av våra hyresgäster.

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

Utöver förvaltningen och projektorganisationen har vi några koncerngemensamma funktioner. Dessa är: Ekonomi/Finans, IT, Inköp, Miljö, HR/CSR och Kommunikation. Dessa funktioner stöttar förvaltningen med funktionell expertis och driver koncerngemensamma utvecklingsinitiativ.

Wihlborgs koncernledning består av VD, Ekonomi/Finanschef, Kommunikationschef, HR/CSR-chef och Projektchef. Koncern-

ledningen har övergripande samordningsansvar för Wihlborgs verksamhet.

Under 2015 har ny Projektchef och ny Kommunikationschef rekryterats till Koncernledningen. Vår tidigare Informationschef kommer gå i pension under 2016. I och med rekryteringen av ny Kommunikationschef har vi slagit samman information och marknadsföring för att få en samordning och enhetlighet i våra budskap.

Vid årsskiftet hade Wihlborgs 127 medarbetare (117), varav 79 tjänstemän (72) och 48 kollektivanställda (45). 111 personer arbetar heltid och 16 personer deltid. Medelåldern uppgick till 45 år (45). Personalomsättningen uppgick 2015 till 9 procent (14,2).

## En attraktiv arbetsplats

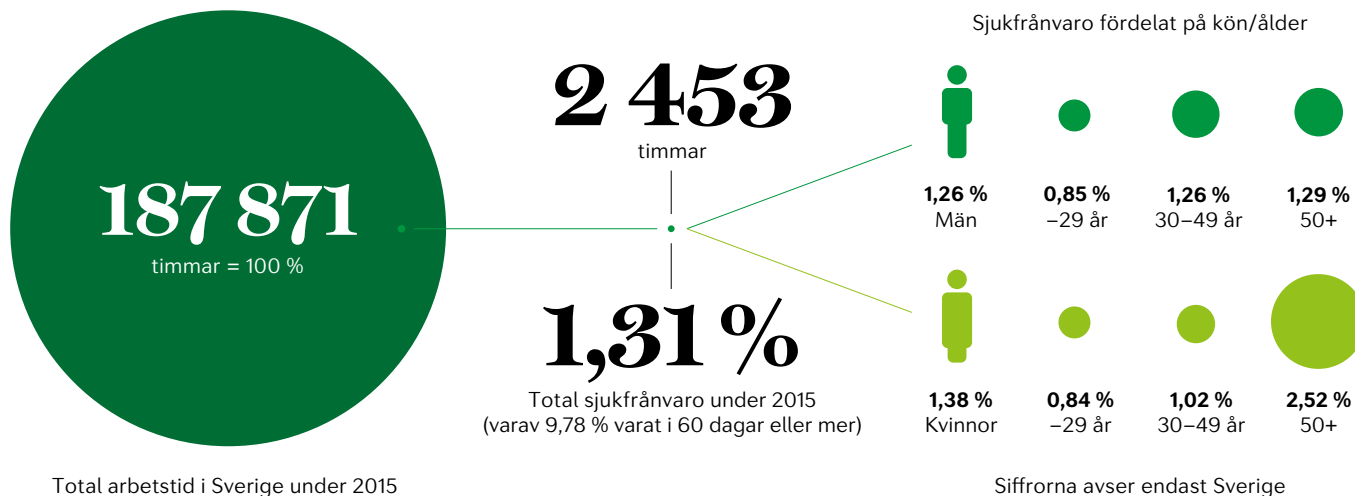
Vi vill vara en attraktiv arbetsgivare och vi tror att just kombinationen av en fokuserad strategi, vad gäller marknader och bestånd, och en enkel och enhetlig struktur ger en stabil grund att agera utifrån.

Att vara med och stimulera tillväxten i det lokala näringslivet, genom att erbjuda moderna, flexibla lokaler ger stolthet i vardagen. Och stoltheten syns i bemötande och serviceanda gentemot våra hyresgäster

I förra årets NKI (Nöjd Kund Index) kunde vi notera att andelen mycket nöjda kunder ökat, precis som rekommendationsviljan. Och bäst betyg fick just våra värdars bemötande och tillgänglighet. Så det är en hög ribba vi lagt upp inför årets kommande undersökning.

En stabil grund behöver kompletteras med en flexibilitet och lyhördhet gentemot nya generationer av kunder och medarbetare.

Att vara en attraktiv arbetsplats är viktigt för att både behålla kompetenta medarbetare och för att kunna rekrytera nya. Vår



Total arbetstid i Sverige under 2015

företagskultur bygger på handlingskraft, kunskap, ärlighet och gemenskap och det är något vi refererar till när vi rekryterar och introducerar nya medarbetare. Att kommunicera med framtidens branschfolk har vi också identifierat som ett behov för att säkra att vi kan attrahera rätt kompetens i framtiden. Därför har vi under året introducerat en egen platsbank och planerat för aktivt deltagande på arbetsmarknadsdagar.

Under 2015 har vi fått 21 nya medarbetare och 11 personer har slutat sin anställning.

Under 2015 har vårt fokus varit att utveckla vår Affärskultur och koppla det individuella bidraget till det övergripande resultatet och skapa ett utbyte mellan regioner och mellan medarbetare. Vi har lagt stort fokus på att utveckla kunskapen hos vår Förvaltning och tränat upp förmågor som har med proaktiv kommunikation och uthyrning att göra. Att kunna ställa rätt frågor och agera istället för att reagera har varit fokus för alla medarbetare.

Vi växer och våra regioner blir mer och mer självständiga. Med många nya kollegor behöver vi prioritera introduktion, feedback och ledarskap för att bevara och utveckla vår anda, kompetens och handlingskraft. Under året har en av våra Förvaltare befordrats till Fastighetschef.

Avgörande för en attraktiv arbetsplats är en trygghet och säker arbetsmiljö – utan risk för olyckor. Vi har en arbetsmiljögrupp som driver och utvärderar förbättringsarbetet med vår gemensamma arbetsmiljö. Vi har upprättat ett system för internkontroll enligt arbetsmiljölagen. För att underlätta det dagliga arbetet med arbetsmiljöfrågor finns rutiner kring sjukfrånvaro, rehabilitering, ergonomi, hantering av ohälsa och olycksfall samt tillbudsrapportering.

Vår ambition är också att arbeta proaktivt med friskvårdsfrågor och har förutom friskvårdsbidrag till våra anställda anordnat

vår egen Wihlborgsklassiker i syfte att inspirera till motion och stärka gemenskapen.

Vi ser också att vår sjukfrånvaro är låg. Den låg under 2015 på 1,31 procent (1,58) i Sverige. Andelen långtidsfrånvaro (60 dagar eller mer) av den totala sjukfrånvaron var 9,78 procent (0).

I fördelningen män/kvinnor totalt inom koncernen uppgår andelen kvinnor till 39 procent, chefer 44, koncernledning 60 och styrelse 43 procent, vilket visar en jämn könsfördelning inom dessa områden.

## Incitament

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

## Framtida målsättning

Vi har under åren arbetat systematiskt med att förbättra oss som arbetsgivare och gjort interna avstämningar för att se att vi varit på rätt väg och att utvecklingen gått framåt.

För att utvärdera och utveckla vår arbetskultur ytterligare ett steg kommer vi från och med 2016 att delta i "Great Place to Work". Genom att vara med i deras medarbetarundersökning får vi inte enbart en intern jämförelse, utan vi ser också hur vi ligger till i jämförelse med andra företag. Vår målsättning är att inom en treårsperiod vara bland de bästa arbetsplatserna i fastighetsbranschen.

# Arbetsglädjen kan frodas

För oss på Wihlborgs är det viktigt att skapa förutsättningar för att arbetsglädjen ska kunna växa och frodas så vi trivs och har kul på jobbet. Det är skillnad mellan att gå till jobbet och att vilja gå till jobbet. Som en del i detta är det vår ambition att medarbetarna ska utvecklas och växa med företaget. När medarbetarna utvecklas då utvecklas Wihlborgs, svårare är det inte.



## Anders Löwgren, IT-chef

### Vad går ditt jobb ut på?

Som IT-chef ansvarar jag för det dagliga IT-stödet till verksamheten men jag jobbar även med att utveckla interna IT-system och infrastruktur. Jag arbetar även med att förbättra IT-stödet i affärsprocesserna inom bolaget.

### Har du någon speciell utmaning framför dig under 2016?

Vi jobbar ständigt med att IT ska bli ett effektivt stöd för företagets verksamhet och IT ska bidra till bättre affärsmöjligheter. IT ska stödja bolagets affärsprocesser utifrån nuvarande och framtida behov.

### Vad gillar du hos Wihlborgs som arbetsgivare?

Jag uppskattar att själv kunna styra och planera min arbetsdag och att dessutom ha trevliga kollegor skapar arbetsglädje för mig. Wihlborgs är ett tryggt och stabilt företag i ständig tillväxt som tar hand om sina anställda.



## Cacke Larsson, projektledare i Malmö

### Vad går ditt jobb ut på?

Jag arbetar som projektledare i Malmö. Mitt arbete innebär att stödja uthyrning och förvaltning vid om- och tillbyggnader av våra lokaler. Jag driver flera byggprojekt, stora som små, tillsammans med entreprenörer och tillser att vi får en färdig produkt i rätt tid till våra hyresgäster. Jag är också med i tidiga diskussioner när någon kund är intresserad av nyproduktion på någon av våra byggrätter.

### Har du någon speciell utmaning framför dig under 2016?

Jag kommer att fortsätta driva mina projekt samt hålla budget och tider i projekten. Eventuellt också hitta nya duktiga entreprenörer som vi kan jobba tillsammans med.

### Vad gillar du hos Wihlborgs som arbetsgivare?

Wihlborgs är ett positivt och öppet bolag med en utmärkt stämning. Vi sitter nära varandra på kontoret och har korta beslutsvägar.



## Anette Månsson, ekonomiansvarig i Helsingborg

### Vad går ditt jobb ut på?

Jag jobbar med uppföljning och redovisning av våra fastigheter och dotterbolag i Helsingborg, allt från resultat- och projektuppföljning till momsfrågor och redovisning. Jag deltar i budgetarbetet och involveras i samband med köp/försäljning av dotterbolag eller fastigheter. I Helsingborg förvaltas ca 100 fastigheter och ekonomiskt sköter vi ca 50 dotterbolag. Jag och mina medarbetare på ekonomiavdelningen upprättar kvartals- och årsbokslut samt årsredovisningar för dessa. Dessutom sköter jag redovisningen åt ett av våra Joint venture-bolag, Hälsostaden Ängelholm AB.

### Har du någon speciell utmaning framför dig under 2016?

På Wihlborgs ser vi ständigt förbättringsmöjligheter och det som ligger närmast till hands är att utveckla vår projektredovisning, som jag jobbar med tillsammans med några kollegor.

### Vad gillar du hos Wihlborgs som arbetsgivare?

Det är roligt att jobba på ett företag som det går bra för och som har gott renommé. Jag uppskattar våra korta beslutsvägar och att vi arbetar med frihet under ansvar. Personalen är engagerad och stämningen god. Positivt är också våra personalförmåner som vinstandelsstiftelse, sjukvårdsförsäkring och friskvård.

# Fokuserade miljöinsatser

Wihlborgs miljöarbete bygger på en palett av olika miljöinitiativ där vi systematisk driver en mångfald av aktiviteter för att säkerställa att våra fastigheter blir hållbara. I dialog med våra intressenter framkom intresse framförallt för tre identifierade områden; vår energianvändning, utsläpp och därmed klimatpåverkan och certifierade byggnader. Förutom dessa bedriver vi arbete inom andra identifierade områden för att uppnå våra miljömål.

Idag är hållbarhet en förutsättning för lönsamhet. Att ta ansvar handlar för oss om att hitta en balans i verksamheten och få den att utvecklas i en hållbar riktning. Vi ser också ökade krav från våra investerare och vi har under flera år bedrivit ett aktivt miljöarbete. Vi har genomfört flera energieffektiviseringsprojekt och succesivt ställt om vår energimix mot förnyelsebara energikällor.

## Energifyllt miljöarbete

Wihlborgs energiförbrukning och val av energislag är det område där vår verksamhet har störst miljöpåverkan. Vårt huvudfokus har varit på energiområdet för det är där som vår verksamhet har störst miljöpåverkan och det är här vi kan bidra positivt till minskade klimatutsläpp. Att kontinuerligt arbeta med energieffektiviseringar inom både värme, kyla och el är prioriterat. Detta är också tydligt fastställt i vår miljöpolicy och har under flera år även varit prioriterad miljöaspekt i både miljöplaner och miljömål.

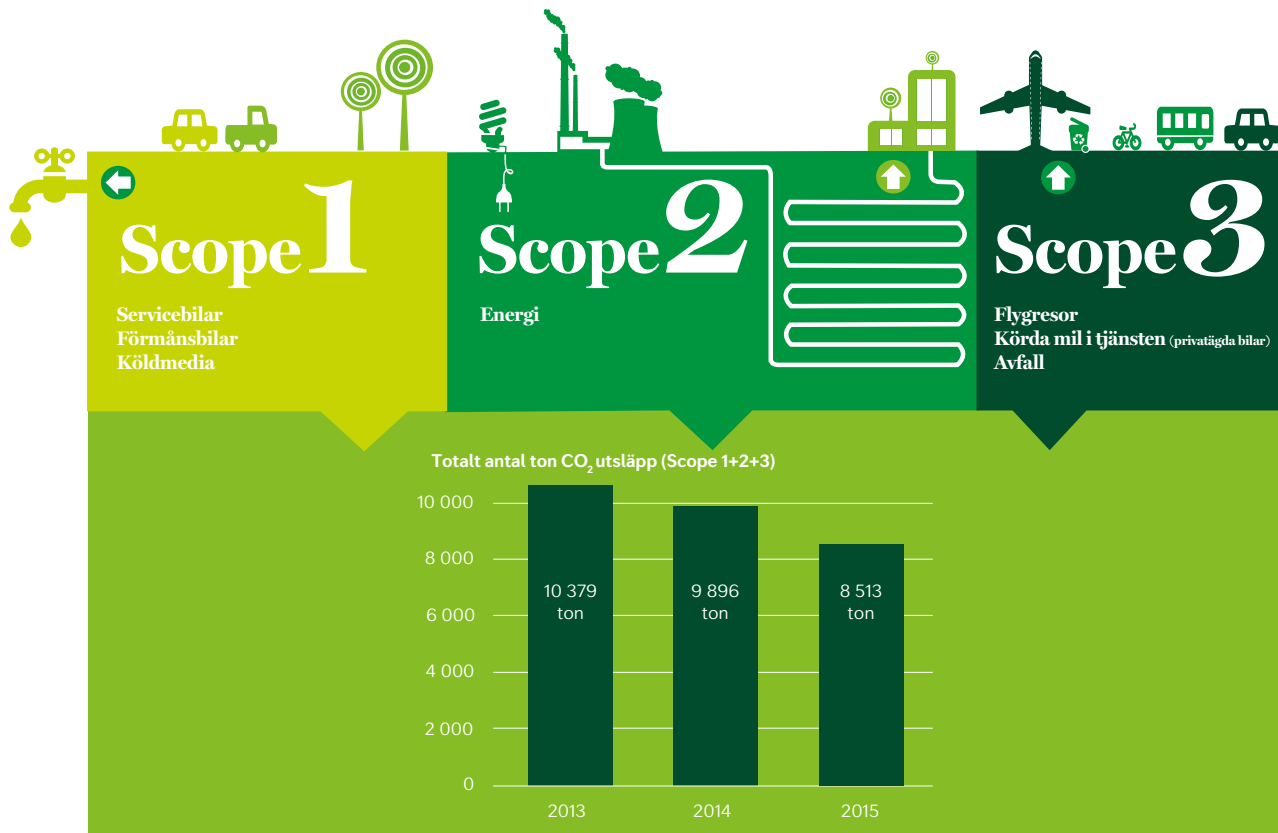
Den totala energiförbrukningen har minskat med 4 procent från år 2014 till år 2015, trots en ökning av antal m<sup>2</sup> uthyrnings-

bar yta. Energiförbrukningen från våra förvaldade fastigheter motsvarar idag energiförbrukningen för ca 7 100 villor (25 000 kWh per år och villa). Totalt, inklusive vår danska verksamhet, har vi en energiförbrukning för år 2015 på 177 660 869 kWh. Detta innebär att energiförbrukningen fördelat på våra fastighetsytor har minskat i relativa tal från 120 kWh per m<sup>2</sup> till 109 kWh.

Löpande har vi genomfört energieffektiviseringsåtgärder i de fastigheter som har behov av detta. Under år 2015 har vi sammanställt effekten från några energieffektiviseringsprojekt som vi har genomfört i befintliga fastigheter. Totalt från fem olika projekt vi har realiserat har besparingen före och efteråt blivit 35 procent. Denna besparing motsvarar 1 383 100 kWh alternativt 1 111 570 kr per år enligt Wihlborgs beräkningar.

Under året har dialogen fortsatt med våra största energileverantörer för att påverka innehållet i produkterna till en större andel förnybara energislag med låga koldioxidutsläpp som till exempel vind och vatten. Det har resulterat i nya energiavtal tre år framåt (2016-2018) för våra verksamheter i Malmö, Helsingborg och Lund.





## Utsläpp och klimatpåverkan

Totalt kommer 94 procent av Wihlborgs koldioxidutsläpp från den energi som används i våra fastigheter. Wihlborgs redovisar årligen sina totala koldioxidutsläpp och samlar varje år in data för de områden där vi påverkar miljön. Vi använder ramverket Greenhouse Protocol för att sammanställa våra klimatutsläpp. Scope 1, 2 och 3 visar de områden som innefattas i tabellen för ton koldioxid.

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

År	Scope 1 Ton	Scope 2 Ton	Scope 3 Ton	Totalt Ton
2013	652	9 559	168	10 379
2014	516	9 177	203	9 896
2015	441	8 009	63	8 513

Wihlborgs miljövision mot år 2020 är att fortsätta växa med minskad miljöpåverkan. I förhållande till föregående år, 2014, har miljöpåverkan minskat från 9 896 ton CO<sub>2</sub> till 8 513 ton CO<sub>2</sub>. Detta är minskning med 14 procent på årsbasis. Den största minskningen av koldioxid ligger inom ramen för fjärrvärme

(Scope 2), där leveransen har minskat men också via minskad förbrukning av gas. De positiva resultatet kommer även utifrån energieffektivisering samt lägre utsläpp av köldmedia i våra kylanläggningar.

## Tjänsteresor

Våra kontors- och servicebilar är el- eller gasdrivna. På alla våra kontor finns tjänstecyklar som går att låna för kortare transporter inom städerna. Övriga tjänsteresor sker med både flyg, tåg och buss. Våra koldioxidutsläpp från flygresor har ökat något i jämförelse med föregående år (från 9 till 12 ton), men en växande verksamhet måste tas i beaktning. I vårt uppdaterade miljöprogram har vi satt som mål att koldioxidutsläppen vid resor med bil i tjänsten ska vara högst 2 ton per år. För år 2015 klarade vi detta mål då medelvärdet för vår bilpark (inklusive tjänstebilar) är 1,9 ton.

## Certifierade byggnader

I våra intressentdialoger framkom att det finns ett uttalat önskemål att våra fastigheter ska vara miljöcertifierade. En certifiering upplevs som ett trovärdigt kvitto på att fastigheten är energieffektiv och genererar ett mindre negativt fotavtryck på miljön under sin livscykel.

En certifiering innebär en extern granskning och en objektiv bedömning av energieffektivitet, materialval och förnyelsebara

energislager för värme/kyla och el. Också bedömningar av exempelvis akustik, ljusförhållanden och luftkvalité ingår vanligtvis.

Under året har vi arbetat, och vi arbetar vidare, med att miljöcertifiera våra nyproducerade eller ombyggda fastigheter.

Den svenska miljöstandarden Miljöbyggnad (nivå guld) är vår primära ledstjärna vid en certifiering. Miljöbyggnad är ett certifieringssystem som baseras på svenska bygg- och myndighetsregler samt svensk byggpraxis. Att följa en ledande miljöcertifiering som exempelvis svenska Miljöbyggnad innebär också en riskminimering för Wihlborgs kopplat till befintliga och eventuellt nya myndighetskrav. Wihlborgs har via förvärv och samarbetsprojekt idag också fastigheter som är certifierade enligt BREEAM och LEED.

Glädjande är att vi även fick miljöpris för byggprojektet MAX IV i Lund. En miljöcertifiering som exempelvis BREEAM har kriterier inom ekologi och biologisk mångfald. På MAX IV har vi därmed anlagt ängsmark med slätter hämtat från Kungsmarken – ett närliggande naturreservat som även är ett av Sveriges äldsta. Anläggningen av ängsmarken var ett sätt att minska risken för förstörande av de gamla växtarterna i Kungsmarken då detta naturreservat låg i avrinningsområdet för vår anläggning.

Under året har sex fastigheter certifieras enligt Miljöbyggnad (guld, silver eller brons) i samband med nyproduktion eller ombyggnad:

- Armaturen 4 i Lund
- Terminalen 1 (Knutpunkten) i Helsingborg
- Skåneland 1 i Malmö
- Sadelplatsen 13 i Helsingborg
- MAX IV i Lund (kontorsbyggnaden)
- Landstinget 2 i Lund

Vi har också sju byggnader godkända enligt EU-märkningen Green Building.

## Gröna hyreskontrakt

Wihlborgs tecknar gröna hyreskontrakt med våra hyresgäster. Hyreskontrakten är framtagna hyresavtal för gröna hyresavtal som bygger på Fastighetsägarnas mall. Vissa anpassningar har gjorts i avtalen beroende på de förutsättningar som finns för den lokal som ska uthyras samt vilken verksamhet som lokalen används för, exempelvis kontorslokal eller lagerlokal. Avtalet innehåller bland annat aktiviteter inom områdena information och samverkan, energi och inomhusmiljö samt materialval och avfallshantering. Att öka antalet gröna hyresavtal ingår också i våra miljömål.

Totalt har Wihlborgs 274 aktiva gröna hyreskontakt, av ca 2 200 antal kontrakt, per den siste december 2015. Det är en ökning med 175 stycken gröna hyresavtal i jämförelse med år 2014. Vi anser att gröna hyresavtal fyller en viktig funktion då de skapar en plattform för samverkan mellan hyresvärd och hyresgäst, i en gemensam strävan att minska fastighetens/ lokalens miljöpåverkan.

## Ekosystem

För oss är det viktigt att utveckla biologisk mångfald. Bin främjar grön tillväxt i städerna genom pollinering av blommor och träd. Under året har vi haft bikupor vid några av våra fastigheter i Malmö och Helsingborg och 2016 kommer även Lund få fyra bikupor. Under året 2015 fick vi ca 200 burkar egenproducerad honung som vi har delat ut till våra kunder.

## Miljöutbildning

Under våren har det genomförts en miljöutbildning under en halv dag för samtliga nyanställda och som en repetition för de medarbetare som gick utbildningen för fem år sedan. Under utbildningen får medarbetarna lära sig grundläggande miljökunskap samt om Wihlborgs miljöarbete.

## Hållbar innovation

Detta miljömål som syftar till öppenhet för nya innovationer har inte varit prioriterat under året. Inget specifikt projekt har startats kopplat till detta miljömål. Däremot så kommer vi löpande i kontakt med nya teknikval och metoder via de miljö nätverk där vi är medlemmar samt i vår leverantörsdialog.

Wihlborgs har under år 2015 medverkat i Fastighetsägarnas initiativ med att ta fram en uppförandekod för bedömning av leverantörer. Detta arbete kommer vi att gå vidare med under året och se om det ska ersätta vår befintliga interna rutin för leverantörsbedömningar. Genom att samverka får vi fler leverantörer att inse vikten av miljömässigt och socialt ansvarstagande.

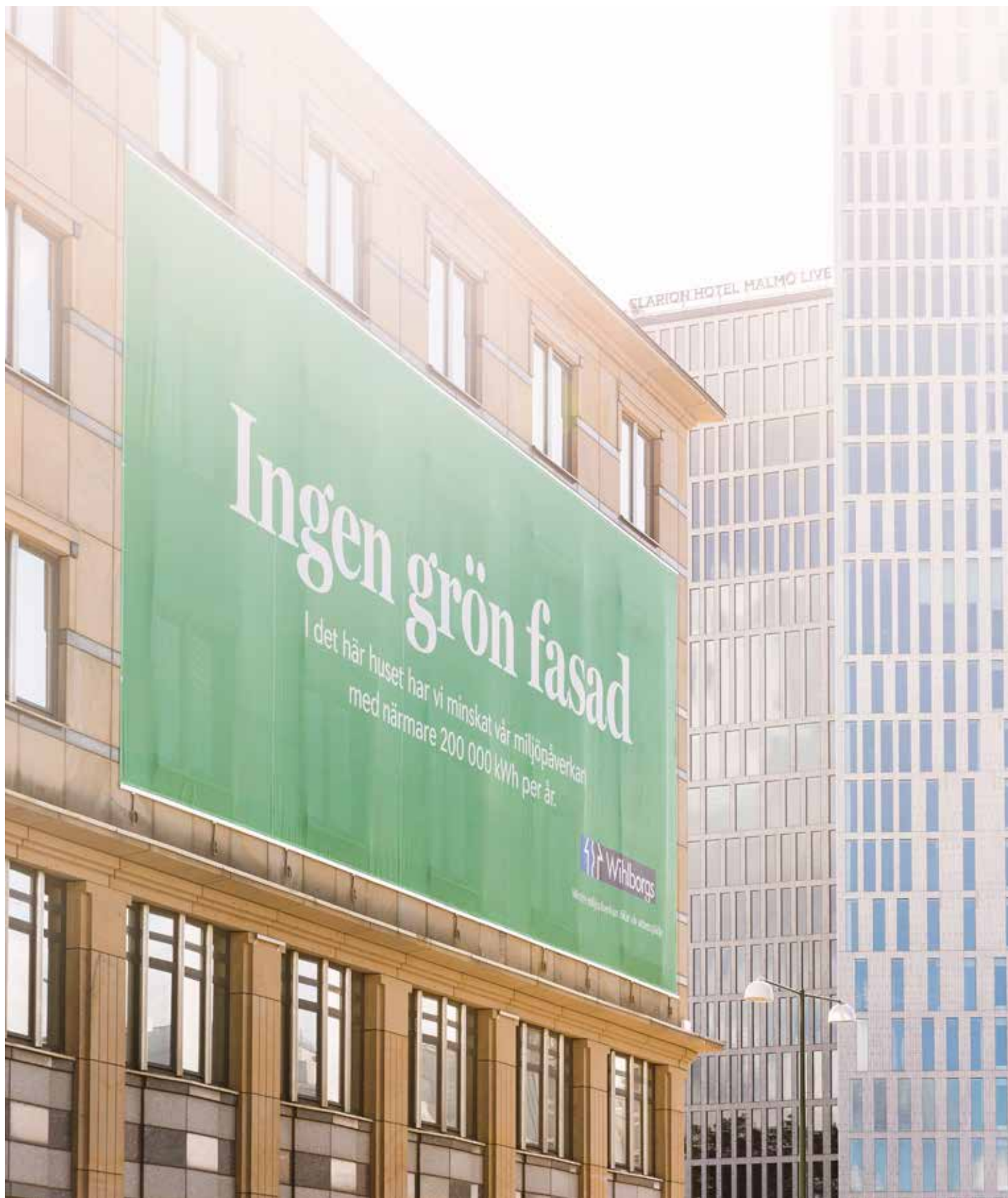
## Framtidens miljöarbete

Wihlborgs vision för år 2020 är att vår affärsverksamhet ska fortsätta växa med minskad miljöpåverkan.

Wihlborgs har en ny uppdaterad miljöpolicy ([www.wihlborgs.se/miljo](http://www.wihlborgs.se/miljo)) från den 1 januari år 2016. Vår reviderade policy har större tyngd på kretsloppsperspektiv i verksamheten och ett ökat fokus på val av förnyelsebara energikällor än den tidigare. Likaså tydliggör vi att Wihlborgs vill vara aktiva i samhällsdebatten och där både lyssna och bidra till en hållbar utveckling.

Vår nya miljöchef tillträdde inom Wihlborgs i november månad och arbetar med att ta fram reviderade miljömål och en handlingsplan för åren 2016-2018. Grundstommen i miljöprogrammet blir kvar, men större fokus kommer att vara på minskad klimatpåverkan, cirkulära flöden enligt kretsloppsperspektivet och att kvalitetssäkra våra rutiner med att miljöcertifiera våra byggnader.

Vill du ha ytterligare information om koldioxidutsläpp, energiförbrukning och vårt miljöarbete, se Wihlborgs Hållbarhetsredovisning.



Miljökampanjen "Ingen grön fasad" syntes under sommaren på utvalda fastigheter i Malmö, Lund och Helsingborg.



# Nu är vi en av de stora elefanterna

Från och med den 1 januari 2016 tillhör Wihlborgs Stockholmsbörsens Large Cap-segment, dvs listan över företag med ett börsvärde som överstiger 1 miljard euro.

Det känns bra, det visar att vi gör rätt saker och har haft en gynnsam utveckling under många år.

Som kuriosa kan det vara intressant att veta att det på Large Cap-listan hittills bara finns fem skånska företag. Lite stolta av att vara bland de största är vi allt, eller kanske är det fåfänga.

Men att tänka långsiktigt har visat sig vara vår modell, och det har lönat sig också för våra aktieägare.

Så vi jobbar vidare med ännu mer råg i ryggen.

## Aktien

Wihlborgsaktien är noterad på Nasdaq Stockholm och återfinns sedan januari 2016 på Large Cap-listan i sektorn Real Estate. Wihlborgs börsintroducerades 2005 sedan bolaget avknoppats från börsbolaget Fabege.

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

Vid årets utgång uppgick aktiekapitalet till 192 Mkr. Varje aktie berättigar till en röst och varje röstberättigad får vid årsstämman rösta för fulla antalet av denne ägda och 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 2015-12-31.

Börsvärdet uppgick vid årets slut till 13,1 miljarder kronor.

## Omsättning

Under 2015 omsattes Wihlborgs aktier till ett värde av totalt 6,0 miljarder (3,4) på Stockholmsbörsen. Totalt omsattes 38,5 miljoner (27,1) Wihlborgsaktier på Stockholmsbörsen under 2015 motsvarande 153 000 aktier (109 000) per dag. Detta motsvarar en omsättningshastighet om 50 procent (35) av det genomsnittliga antalet utestående aktier.

## Kursutveckling

Vid årets slut var kursen på Wihlborgsaktien 171,00 kronor (142,75) Högsta och lägsta notering för Wihlborgsaktien under 2015 var 180,00 respektive 135,00 kronor. Under 2015 har totalavkastning- en på aktien inklusive utdelning om 4,75 kronor varit 23,1 procent.

## Substansvärde

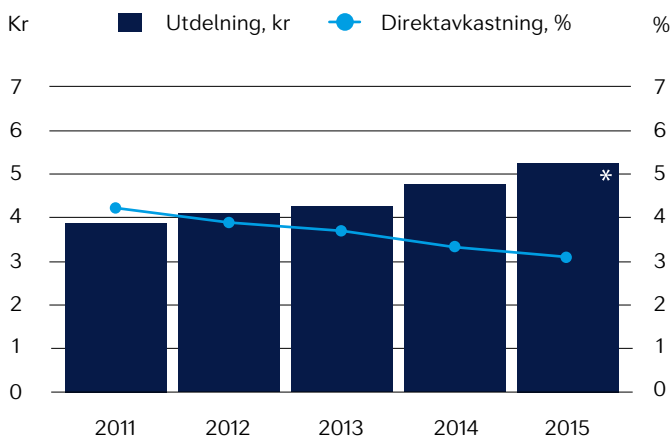
Wihlborgs eget kapital per aktie är 115,49 kr vid en skattesats om 22 procent. Med en skattesats om 0 procent är eget kapital per aktie 144,10 kr.

Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV) uppgår till 155,54.

## Utdelning och utdelningspolicy

Wihlborgs utdelningspolicy är baserad på att dels överföra 50 procent av det löpande förvaltningsresultatet, dels 50 procent av realiserat resultat från fastighetsförsäljningar. I båda fallen reducerat med en schablonskatt om 22 procent. Styrelsens förslag till utdelning för 2015 är 5,25 kronor (4,75). Detta motsvarar en direktavkastning på 3,1 procent baserat på aktiekursen vid årets slut. Bifaller årsstämman styrelsens förslag om dels 5,25 kronors utdelning, dels att avstämningsdagen blir den 2 maj, kommer utdelningen att utbetalas den 6 maj 2016. Wihlborgsaktien kommer då att handlas inklusive utdelning till och med årsstämmodagen torsdagen den 28 april 2016.

### Utdelning/aktie och direktavkastning



\* Utdelningen för 2015 avser styrelsens förslag inför årsstämman.

## Ägarstruktur

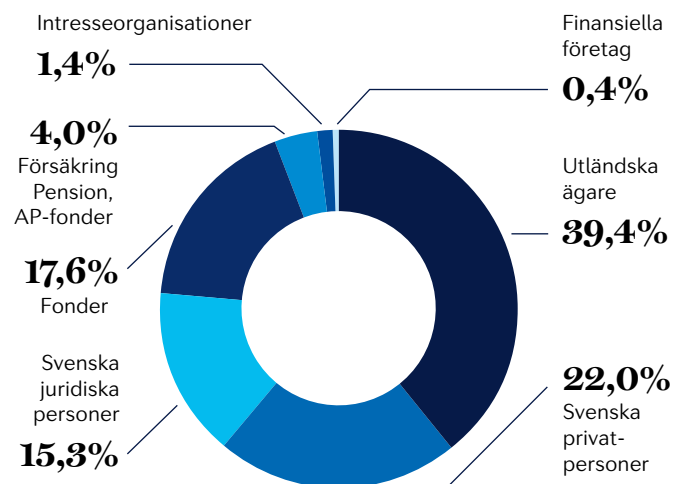
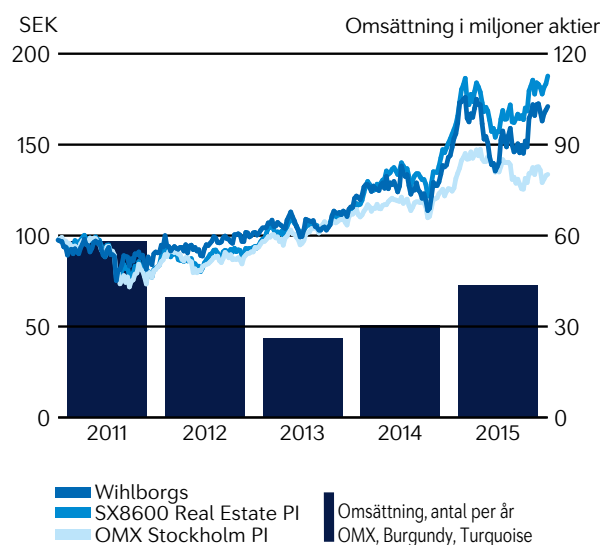
Den största ägaren i Wihlborgs är Erik Paulsson med familj som äger 10,1 procent av de utestående aktierna. De tio största ägar- na ägde vid utgången av december 2015 30,7 procent.

Antalet aktieägare uppgick till 23 458 vilket är ca 1 000 färre än vid föregående årsskifte.

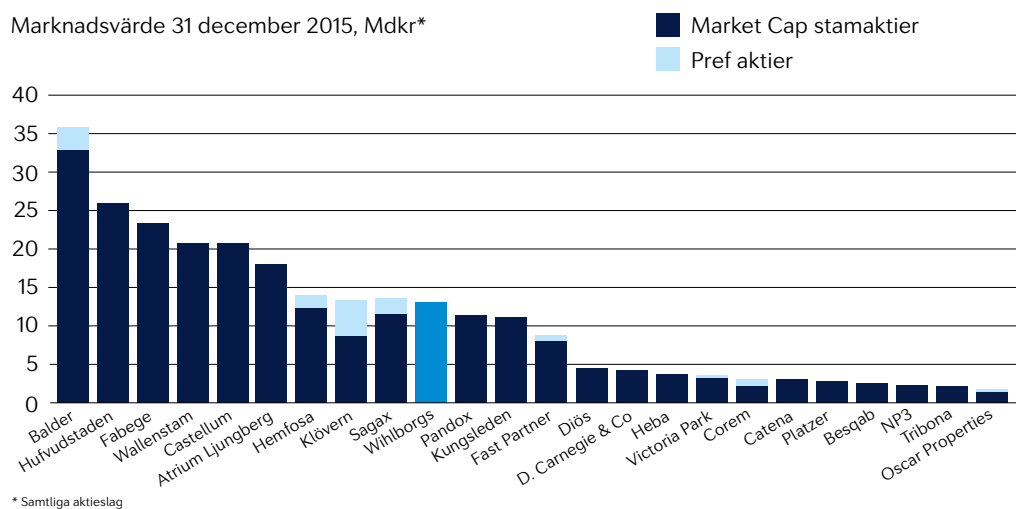
Andelen utländska ägare uppgick vid utgången av december till 39,4 procent, vilket är en ökning sedan förra årsskiftet med 3,9 procentenheter. Av det utländska ägandet svarar USA för 51 procent, Storbritannien för 29 procent, Luxemburg för 8 procent och Irland för 4 procent.

### De största ägarna i Wihlborgs per 31 december 2015

Aktieägare	Antal aktier, tusental	Andel av kapital och röster, %
Erik Paulsson med familj, privat och via bolag	7 790	10,1
Länsförsäkringar Fonder	3 645	4,7
SEB Fonder	3 365	4,4
Handelsbanken Fonder	2 216	2,9
Familjen Qviberg	2 162	2,8
Norges Bank	1 555	2,0
DnB Calson Fonder	840	1,1
Tibia Konsult	813	1,1
Skandia Fonder	619	0,8
Avanza Pension	601	0,8
Övr aktieägare registrerade i Sverige	24 546	32,0
Övr aktieägare registrerade utomlands	28 705	37,3
<b>Totalt utestående aktier</b>	<b>76 857</b>	<b>100,0</b>

**Ägarbild**

**Kursutveckling 2011 – 2015**

**Marknadsvärde fastighetsbolag**

Marknadsvärde 31 december 2015, Mdkr\*



\* Samtliga aktieslag



Få aktuell kursutveckling direkt i din mobil eller läsplatta.

Aktien/Nyckeltal <sup>1</sup>	2015	2014	2013	2012	2011
Börskurs vid årets slut, kr	171,00	142,75	115,25	101,50	91,00
Kursutveckling under året, %	19,8	23,9	13,5	11,5	-6,7
Resultat per aktie, kr	29,64	5,14	13,83	10,71	8,65
Förvaltningsresultat per aktie, kr	12,69	11,55	9,75	8,91	8,54
P/E-tal I, ggr	5,8	27,8	8,3	9,5	10,5
P/E-tal II, ggr	17,3	15,8	15,2	15,5	14,5
Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV)	155,54	126,76	111,92	104,23	97,32
Utdelning per aktie, kr (år 2015 = föreslagen utdelning)	5,25	4,75	4,25	4,00	3,75
Aktiens direktavkastning, %	3,1	3,3	3,7	3,9	4,1
Aktiens totalavkastning, %	23,1	27,5	17,5	15,7	-3,1
Antal aktier vid periodens slut, tusental	76 857	76 857	76 857	76 857	76 857
Genomsnittligt antal aktier, tusental	76 857	76 857	76 857	76 857	76 857

<sup>1</sup> För nyckeltalsdefinitioner se sidan 135.





# Att gå i takt med en region

Det är en konst vi försöker behärska.

Vi har ständigt ögonen på utvecklingen, på de politiska besluten, på ekonomiernas tillväxt på båda sidor sundet, ja egentligen på allt som rör regionens tillstånd, nu och framåt.

Ingen är större än vi på fastighetsmarknaden med 276 fastigheter till ett värde av 28,6 miljarder kronor. Det gör oss till en viktig spelare också i utvecklingen av regionen. Vi har styrkan att agera, att gripa tillfällen i flykten, och inte minst, att hjälpa våra hyresgäster till nya lösningar när omständigheterna kräver det.

2014 höll vi oss lugna på investeringsfronten, väl medvetna om den stiltje som rådde i ekonomin, framförallt på danska sidan.

Men nu har det börjat vända också där, och då är vi på tårna för att se vad som kan passa in i vår investeringsfilosofi.

På den svenska sidan är takten högre, och det syns också i de affärer och de projekt vi genomfört under året.

Vilken takt Öresundsregionens utveckling än går i vet vi med bestämdhet en sak, den går framåt.

## Ett koncentrerat bestånd

Wihlborgs strategi är att finnas på orter i Öresundsregionen som ser en långsiktig tillväxt, både befolkningsmässigt och ekonomiskt. Därför finns vi etablerade i Malmö, Lund, Helsingborg och Köpenhamn. Inom dessa orter är vi geografiskt väl koncentrerade, och dessutom dominerande, inom ett antal utvalda delmarknader.

Vår lokala representation ger oss en djup och bred kunskap om dessa marknader och på så sätt kan vi erbjuda kunderna en bättre service. På den svenska sidan av Öresund är vi den största kommersiella fastighetsägaren.

## En tillväxtregion

Skåne, på den svenska sidan Öresund, och Själland, Lolland, Falster, Mön samt Bornholm på den danska sidan utgör geografiskt Öresundsregionen. Skånes befolkning uppgår till drygt 1,3 miljoner invånare och under 2015 passerade invånarantalet i Öresundsregionen 3,9 miljoner. Håller trenden i sig har Öresundsregionen 4,0 miljoner invånare vid utgången av 2017. Enligt en prognos från Region Skåne 2015 förväntas befolkningen i Skåne öka med 13 procent fram till 2024 vilket är en högre ökningstakt än de senaste tio åren, då Skåne ökade med drygt 10 procent. Sedan 1980-talet har Skånes folkmängd ökat snabbare än riket som helhet, främst på grund av en hög inflyttning. Enligt Øresundsinstitutet kommer befolkningstillväxten i Köpenhamn fram till 2022 vara högre än den i Stockholm. Den årliga befolkningstillväxten i Köpenhamn förväntas vara 1,8 procent medan den i Stockholm förväntas vara 1,6 procent.

Infrastrukturella satsningar, bl a Öresundsbron, Citytunneln i Malmö och Metron i Köpenhamn, har betytt oerhört mycket för Öresundsregionens utveckling och har bidragit till en regionförstoring och ökad rörlighet. Enligt Øresundsinstitutet reste i genomsnitt 95 800 personer över sundet varje dag under 2015 varav 74 900 över Öresundsbron och 20 900 med färja mellan Helsingborg och Helsingör.

Trots Öresundsregionens begränsade geografiska yta, mindre än fem procent av Sveriges och Danmarks<sup>1</sup> totala yta, står regionen för mer än en fjärdedel av Sveriges och Danmarks samlade BNP. Efter flera år med svag tillväxt ljusnar det för konjunkturen i Öresundsregionen enligt Øresundsinstitutet. Öresundsregionens bruttoregionalprodukt, BRP, steg med 1,8 procent under 2014 och väntas växa med 2,9 procent såväl under 2015 som 2016.

Öresundsregionen stoltserar med flera forskningssatsningar i världsklass. MAX IV, världens mest kraftfulla anläggning för synkrotronljusforskning, kommer att invigas på årets ljusaste dag 2016. För mer information om MAX IV, se sid 55. Invid MAX IV har byggnationen av ESS, ett flervetenskapligt forskningscentrum baserat på världens mest kraftfulla neutronkälla, påbörjats. Under 2025 bedöms ESS vara i full drift.

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

## Ekonomiska utsikter

Svensk ekonomi befinner sig i en stark tillväxtfas. Enligt Nordeas Economic Outlook januari 2016, bedöms BNP öka med 3,5 procent både 2015 och 2016. Ekonomin får en extra skjuts av den kraftiga tillströmningen av antalet asylsökande. Att BNP växer igen har bl a att göra med att den svenska produktiviteten stiger. Tjänstesektorn har sett en stadig återhämtning sedan finanskrisen och tack vare en god inhemsk efterfrågan förväntas utvecklingen fortgå. Efterfrågan på svenska exportmarknader har börjat återvända. Ökade disponibla inkomster och stigande tillgångspriser bidrar till att hushållen har en stark finansiell ställning.

Då återhämtningen i dansk ekonomi fortsätter har utsikterna för den sydsvenska ekonomin förbättrats. T o m 2015 bedömer Nordea att Sydsverige utvecklats bättre än vad Övriga riket och Västsverige har gjort och därefter bedöms tillväxten vara ungefär samma som utvecklingen i Övriga riket.

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

	2013P	2014P	2015P	2016P	2017P
Sydsverige	1,0	2,3	3,2	2,3	1,6
Mälardalen	2,7	2,6	4,1	4,0	2,8
Västsverige	0,8	1,7	3,0	2,6	1,7
Övriga riket	0,0	2,1	2,9	2,5	1,6
Totalt (BNP)	1,2	2,3	3,4	3,1	2,1

Källa: Nordea, Regionala utsikter oktober 2015

Inflationen har varit fortsatt svag och Riksbanken har under året sänkt reporäntan till -0,35 procent och fortsatt sin mycket expansiva penningpolitik.

Den danska ekonomin har sedan mitten av 2013 visat tillväxt. Den privata konsumtionen är återigen en nyckel till tillväxt. Under 2015 ökade denna med 2,5 procent vilket närmar sig nivåerna före krisen. Tillväxten i BNP förväntas uppgå till 1,4 procent 2015 för att öka till 1,7 procent 2016 och 1,9 procent 2017. Även Danmark befinner sig i ett läge med låg inflation och ett lågränteläge.

## Arbetsmarknadsutsikter

Arbetsmarknaden i Sydsverige förbättras och sysselsättningen ökar i ungefär samma utsträckning som den gjorde före finanskrisen 2008. En hög positiv nettoinflyttning och befolkningstillväxt gör att arbetskraftsutbudet och sysselsättningen ökar i god takt i regionen, även om den strukturella arbetslösheten är relativt hög. En stor andel av de arbetssökande är utsatta på arbetsmarknaden, t ex lågutbildade, utomeuropeiskt födda eller har nedsatt arbetsförmåga. Enligt Nordea, Regionala utsikter oktober 2015 bedöms sysselsättningstillväxten i Sydsverige ha varit klart högre än övriga delar av riket.

**Sysselsättningsutveckling, årlig förändring i %**

	2013P	2014P	2015P	2016P	2017P
Sydsverige	1,3	0,5	2,2	1,1	0,9
Mälardalen	1,5	2,0	1,7	1,8	1,5
Västsverige	0,9	1,6	0,8	1,3	0,9
Övriga riket	0,5	1,2	0,7	0,8	0,3
Totalt	1,0	1,4	1,3	1,2	0,9

Källa: Nordea, Regionala utsikter oktober 2015

Enligt Nordea, Economic Outlook december 2015, har sysselsättningen ökat stadigt i Danmark sedan 2013, primärt drivet av den privata sektorn. Sysselsättningen förväntas öka framgent och, såvida ej arbetskraften stärks – t ex genom ökad kvalificerad arbetskraft som kommer utomlands ifrån – ökar risken för flaskhalsar på arbetsmarknaden.

## Hyresmarknaden

Det är ett positivt klimat på hyresmarknaderna på samtliga av våra orter, med högre efterfrågan både på kontor och industri-/lagerlokaler.

Malmö har sett en positiv trend på hyresmarknaden med en större efterfrågan. I kommunikationsnära läge ökar efterfrågan. Trots flera stora nybyggnadsprojekt har detta inte påverkat vakanserna nämnvärt. Nyproduktion sker främst i områdena kring centralstationen och i Hyllie. Malmö fortsätter attrahera företag till regionen, t ex flyttar Orkla Foods sitt huvudkontor från Eslöv till Dockan under 2016.

Hyresmarknaden för kontor i Lund kan delas upp i två delmarknader; centrala Lund samt nordöstra Lund inklusive Ideon. I centrala Lund är hyresmarknaden fortsatt stark och det finns i princip inga vakanser här. Därför kommer Wihlborgs under 2016 att påbörja byggnationen av kontorsprojektet Postterminalen, beläget precis invid Lunds Centralstation. Även om det fortfarande finns stora vakanser i nordöstra Lund efter de stora neddragningarna hos bl a Ericssonbolaget finns det en tillväxt och efterfrågan här. T ex valde Robert Bosch och Flatfrog att etablera sig på Ideon under 2015.

I Helsingborg har hyresmarknaden varit fortsatt stabil med låga vakanser. Här har i princip ingen nyproduktion skett på drygt 20 år. Tidigt 1990-tal, mitt i fastighetskrisen, färdigställdes Knutpunkten-komplexet. Nu byggs det återigen i Helsingborg. Under 2016 färdigställer Wihlborgs tillbyggnaden på Knutpunkten. En ny topphyresnivå har etablerats och kallhyror på över 2 500 kr/m<sup>2</sup> har avtalats. Att topphyran nu etablerats på så här höga nivåer kommer på sikt skapa acceptans för en högre hyresnivå för de bättre lokalerna i Helsingborg.

Hyresmarknaden i Köpenhamn har påverkats av en längre lågkonjunktur med ökade vakanser och större press nedåt avseende hyresnivåerna. Marknaden har bottnat ur nu och ljusglimtar kan skönjas.

## Fastighetsmarknaden

Transaktionsmarknaden i Sverige var fortsatt stark under 2015 även om den totala transaktionsvolymen inte överträffade 2014 års volym. Fastigheter för drygt 134 miljarder kronor bytte ägare 2015, mätt på transaktioner med en volym över 100 Mkr.

Intressant att notera är att utländska investerare ökade med tio procentenheter jämfört med 2014 och stod för 28 procent av förvärven 2015. Cirka en tredjedel av transaktionsvolymen avsåg kontorsfastigheter. Bostäder och handel stod för cirka en femtedel vardera av den totala transaktionsvolymen.

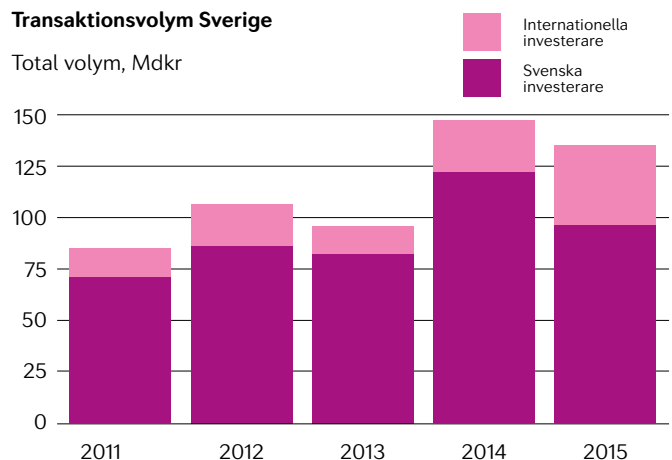
Stockholmsmarknaden utgjorde nästan halva transaktionsvolymen 2015 att jämföra med Malmö som stod för cirka 5 procent. Hela 23 procent av omsättningen skedde utanför storstäderna och övriga större städer.

Wihlborgs har varit aktivt på transaktionsmarknaden. För information om våra transaktioner se avsnitt Förvärv och försäljning, sid 57–59.

Transaktionsvolymen i Danmark har varit relativt låg de senaste åren, under 2015 såg vi en kraftig ökning till 45 miljarder DKK.

### Transaktionsvolym Sverige

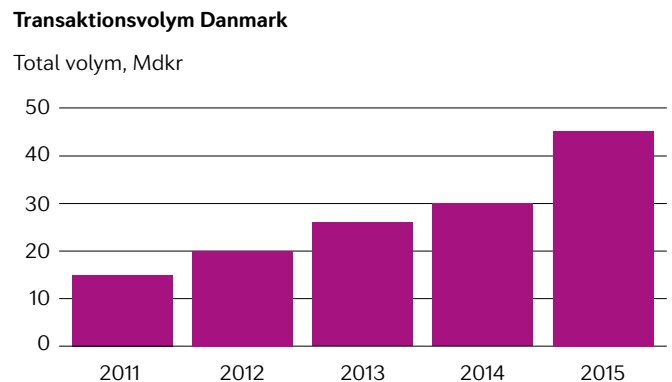
Total volym, Mdkr



Källa: Newsec

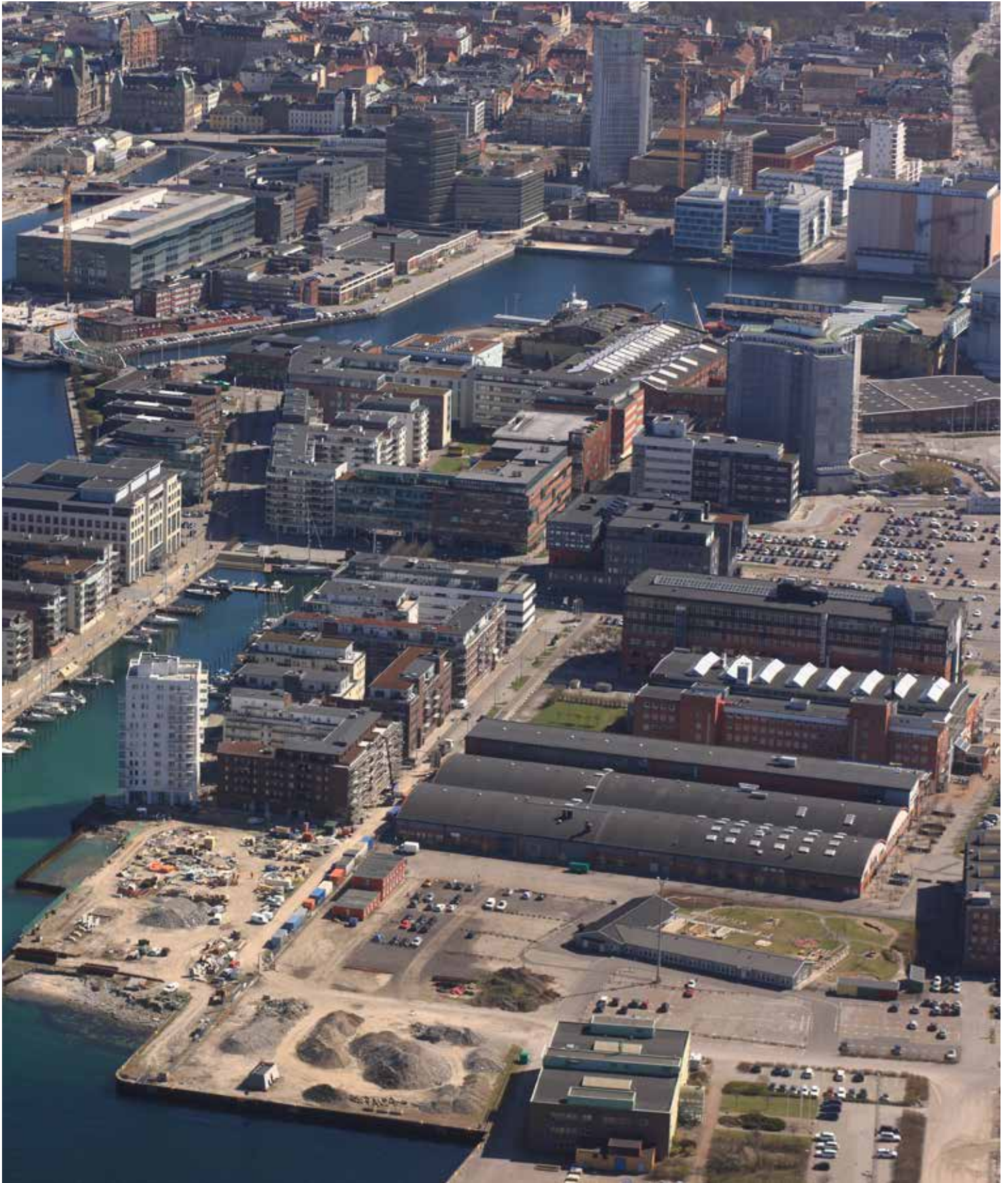
### Transaktionsvolym Danmark

Total volym, Mdkr



Källa: Newsec

## Öresundsregionen



Utvecklingsområdet Dockan, här äger Wihlborgs 162 000 m<sup>2</sup>.

# Malmö

## 322 574

Befolkning 31 december, 2015

**7,9 %** (4,6 %) Befolkningsutveckling, 2010–2015

**11,0 %** (8,3 %) Sysselsättningsutveckling, 2009–2014<sup>1</sup>

**65 %** (77 %) Förvärvsintensitet, 20–64 år, 2014

**31 %** (26 %) Andel högutbildade, 2014<sup>2</sup>

Siffrorna inom parentes anger tal för hela riket.

<sup>1</sup> Förvärvsarbetande med arbetsplats i kommunen, 16+ år.

<sup>2</sup> Minst 3-årig eftergymnasial utbildning, 25-64 år.

Källa: SCB.

Malmö är Sveriges tredje största stad och befolkningen är starkt växande. Enligt en befolkningsprognos från Malmö Stad 2014 kommer antalet invånare passera 375 000 år 2025. Under 2015 växte befolkningen med 1,4 procent. Malmö har omdanats från en industristad till att ha ett kunskaps- och tjänstebaserat näringsliv. Öresundsbron, Citytunneln, och inte minst etableringen av Malmö Högskola 1998, har bidragit till omdaning av Malmö.

Malmös attraktiva läge i regionen gör att flertalet verksamheter har valt att förlägga sina kontor här. Under 2015 har bland andra Ikea, Ikano Fastigheter och Ikano Bank flyttat hit sina verksamheter. Under 2016 flyttar Orkla Foods sitt huvudkontor till Malmö från Eslöv. IBM kommer att öppna ett utvecklingscentrum i Malmö, en satsning som bedöms skapa minst 300 jobb. De valde etablering i Malmö bl a på grund av den stora mångfalden, både etniskt och åldersmässigt, samt närheten till universitet och högskolor.

Fastighetsutvecklingen i Malmö är till stor del koncentrerad till kommunikationsnoderna. Ett fördjupat översiktsplanearbete för området norr om centralstationen, Nyhamnen, pågår. På sikt ska Nyhamnen bli en del av den blandade och täta staden med ca 13 000 sysselsatta och ca 6 000 bostäder. Dockanområdet i Västra Hamnen, beläget endast några minuter från centralstationen, är en modern stadsdel vars popularitet består. Under 2016 kommer bl a Orkla Foods, Länsförsäkringar och Försäkringskassan att etablera sig i just Dockan. Hyllie börjar sätta sig på marknaden och flera kontors-, bostads- och hotellprojekt pågår här. Wihlborgs bedöms här ha en lagakraftvunnen detaljplan för kontorsbebyggelse våren 2016.



Regionchef Lennart Jönsson.

## Wihlborgs i Malmö

	2015	2014
Antal fastigheter	125 st	120 st
Uthyrningsbar yta	716 000 m <sup>2</sup>	666 000 m <sup>2</sup>

Wihlborgs är den största kommersiella fastighetsägaren i Malmö med drygt 700 000 m<sup>2</sup>. Andra större kommersiella fastighetsägare är exempelvis Fastighets AB Briggen, Klöver, Kungsleden, Stena Fastigheter, Vasakronan och Volito Fastigheter.

Som en av de största fastighetsägarna är Wihlborgs engagerat i föreningen Malmö Citysamverkan som arbetar med gatumiljö, säkerhet, evenemang och marknadsföring av verksamheterna i stan. Malmö Citysamverkan ägs i tre lika delar av Malmö Stad, fastighetsägare i City samt butiker, restauranger och övrigt näringsliv i city. Området som Malmö Citysamverkan täcker in sträcker sig från Centralen till Triangeln och från Drottningtorget till Davidshallstorg. Föreningen arbetar även med citylogistik och parkeringsfrågor.

Wihlborgs har under 2015 stärkt sitt bestånd i Malmö genom några större förvärv. Det största förvärvet gjordes sommaren 2015 då fastigheterna Karin 11 och Nora 11 förvärvades. Dessa är belägna vid Drottninggatan/Kungsgatan. Fastigheterna omfattar tre välkända byggnader; Tegelkarin, en tegelbyggnad från 1930-talet som inrymmer Länsstyrelsen, Plåtkarin, en plåtbeklädd byggnad från 1970-talet där bl a Polisens passexpedition finns lokaliserad, samt Nora 11 vilken i stor utsträckning är uthyrd till Skattemyndigheten och Malmö Stad.

Under våren förvärvades utvecklingsfastigheterna Polstjärnan 1 och 2, belägna i Nyhamnen, av Lantmännen. Fastigheterna omfattar drygt 10 000 m<sup>2</sup> tomtyta.

Wihlborgs finns väl koncentrerade inom fyra förvaltningsområden i Malmö; Västra Hamnen, Centrum, Fosie/Limhamn samt Norra Hamnen/Arlöv. Wihlborgs har projektmöjligheter i samtliga förvaltningsområden. Dessutom har vi reserverat mark för kontorsbebyggelse i Hyllie och i Nyhamnen. För ytterligare information om våra projekt och utvecklingsmöjligheter, se avsnitt Projekt och utveckling, sid 51-55.



Fastighetschef Louise Ahnelöv, förvaltare Johnny Andersson, förvaltningsassistent Britt-Marie Olsson, samt förvaltarna Micha Nadel och Helen Hansson.

## Västra Hamnen

Antal fastigheter	18 st
Uthyrningsbar yta	162 000 m <sup>2</sup>

Dockan i Västra Hamnen är Wihlborgs hittills största utvecklingsområde. År 2000 bildades exploateringsbolaget Dockan Exploatering av Wihlborgs, JM och Peab, vilka vardera är tredjedsägare i bolaget. Dockan Exploatering förvärvade markområdet i Dockan. Wihlborgs svarar för utvecklingen av det kommersiella beståndet i Dockan. Området har utvecklats från ett industriområde, där Kockums hade sin storhetstid, till en modern stadsdel som inrymmer bl a bostäder, restauranger, butiker och kontor. Wihlborgs äger och förvaltar idag 162 000 m<sup>2</sup> i området. I området har Wihlborgs ytterligare exploateringsmöjligheter.

Byggnationen i Dockan har flera gånger belönats med Malmös Stadsbyggnadspris. Det första Stadsbyggnadspriset erhöles redan 2002 för Tyrénshuset, 2011 fick vi det för Region Skånehuset och 2012 för Media Evolution City, som är navet för Malmös mediabransch.

Wihlborgs största uthyrning under 2015 skedde i Dockan, i fastigheten Kranen 8. Här byggs 12 300 m<sup>2</sup> om till Försäkringskassan vilka under våren 2016 samlokaliserar ett antal enheter i den s k Ubåtshallen. Under året har även större ombyggnader skett i Kranen 1, där Orkla Foods flyttar sitt huvudkontor från Eslöv, och i Gängtappen 1, Kockums f d huvudkontor som totalrenoveras för bl a Länsförsäkringar.

Wihlborgs större hyresgäster i Västra Hamnen är bland andra SAAB, Tieto Sweden, Mercedes-Benz Sverige, Region Skåne, SVT och ÅF.

### Marknadsinformation

	Kallhyra, kr/m <sup>2</sup>	Ekonomisk, vakans <sup>1</sup> , %	Direktavkastningskrav <sup>2</sup> , %
<b>Kontor</b>	1 800–2 500	5–8	4,5–6,0

Källa: Malmöbyggnads Fastighetsekonomi AB, avser normalfastighet.

<sup>1</sup> Långsiktig ekonomisk vakans.

<sup>2</sup> Direktavkastningskrav avser full uthyrning.

## Centrum

Antal fastigheter	24 st
Uthyrningsbar yta	237 000 m <sup>2</sup>

Wihlborgs största förvaltningsområde i Malmö är Malmö Centrum. Här äger och förvaltar Wihlborgs ca 237 000 m<sup>2</sup>.

Wihlborgs hade en hög transaktionsaktivitet i förvaltningsområdet under 2015. Vid Drottninggatan/Kungsgatan förvärvades ca 44 000 m<sup>2</sup> uthyrningsbar yta i fastigheterna Karin 11 och Nora 11. Högvakten 6, en 60-talsfastighet belägen på Norra Vallgatan, såldes till Malmö City.

Wihlborgs förvärvade även fastigheterna Polstjärnan 1 och Polstjärnan 2, strategiskt belägna i Nyhamnen. Här har ombyggnationen till en modern stadsdel påbörjats och Wihlborgs är representerade med ett antal fastigheter, både bebyggda och obebyggda. Bland annat finns tomten Sirius 3 med en färdig detaljplan som medger nybyggnation av 7 000 m<sup>2</sup> kontor, ett projekt som byggstartas 2016. Utöver detta har vi en markreservation om 25 000 m<sup>2</sup> BTA i Nyhamnen. Se Projekt- och Utveckling sid 51-55 för ytterligare information om vårt bestånd och möjligheter i Nyhamnen.

Den största förhyrningen inom förvaltningsområdet 2015 avsåg 4 000 m<sup>2</sup> i Väktaren 3 som hyrs av VA Syd. Lokalerna kommer att genomgå en omfattande ombyggnad under 2016 innan inflyttning.

Wihlborgs större hyresgäster inom förvaltningsområdet är bland andra Svenska Prize Hotel, Nordea, Skatteverket, Försäkringskassan, Region Skåne, Malmö kommun, Tullverket och Länsstyrelsen.

### Marknadsinformation

	Kallhyra, kr/m <sup>2</sup>	Ekonomisk, vakans <sup>1</sup> , %	Direktavkastningskrav <sup>2</sup> , %
<b>Kontor</b>	1 500–2 200	5–12	5,0–6,25



Fastighetschef Tobias Andersson och förvaltare Jan Andersson.

## Fosie och Limhamn

Antal fastigheter	45 st
Uthyrningsbar yta	163 000 m <sup>2</sup>

De välkända verksamhetsområdena Fosie och Limhamn är belägna på bra kommunikationsläge med anknypning till Europavägnätet.

Fosie, ett av Malmös största verksamhetsområden, började utvecklas på 1970-talet. Området är beläget mellan Inre och Yttre Ringvägen och här finns företag av varierande storlek.

Limhamnsbeståndet är beläget i Annetorps industriområde och det kännetecknas av småindustri med inslag av kontor. Även Svågertorp tillhör förvaltningsområdet. Områdena är väl belägna med goda anslutningar till Inre och Yttre Ringvägen.

Wihlborgs förvaltar 163 000 m<sup>2</sup> inom förvaltningsområdet, primärt industri/lager. Inom förvaltningsområdet har vi åtskilliga exploateringsmöjligheter.

Wihlborgs har utvecklat en detaljplan för bostäder och sanerat ett äldre industriområde i Limhamn. Detaljplanen omfattar fastigheterna Gjuteriet 18 och Limhamn 156:90 som förvärvades av Dresser Wayne 2010. Under 2015 har Limhamn 156:90 och delar utav fastigheten Gjuteriet 18 avyttrats.

Större uthyrningar har skett t ex på Boplatsen 3 där DHL Freight Sweden AB hyr 2 000 m<sup>2</sup> kontor. Bilia förhyr 2 900 m<sup>2</sup> lager på Stridsyxan 4 på Agnesfridsvägen.

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

### Marknadsinformation

	Kallhyra, kr/m <sup>2</sup>	Ekonomisk, vakans <sup>1</sup> , %	Direktavkastningskrav <sup>2</sup> , %
<b>Kontor</b>	800–1 300	8–12	6,5–7,5
<b>Industri/Lager</b>	500–800	6–11	6,5–8,0



Fastighetschef Ivana Stankovic och förvaltare Stefan Eklöf.

## Norra Hamnen och Arlöv

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

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

Industriområdet i Arlöv ligger strategiskt beläget mellan Malmö och Lund, med direkt koppling till motorvägarna i regionen. Till Wihlborgs förvaltningsområde hör även Bulltofta, beläget vid Inre Ringvägen. Utvecklingen av området påbörjades under 1970-talet när flygplatsen, som funnits här sedan 1920-talet, lades ner och flyttades till Sturup. Området består främst av småindustrier och mindre kontorsbyggnader.

Wihlborgs förvaltar här 155 000 m<sup>2</sup>, primärt industri/lager. Inom förvaltningsområdet har vi åtskilliga exploateringsmöjligheter.

En större uthyrning har skett på fastigheten Flygledaren 9, belägen i Bulltofta. Här förhyr Lekia 3 700 m<sup>2</sup>. I Arlöv, på fastigheten Tågarp 16:42 har Hilti Svenska utökat med 1 900 m<sup>2</sup>. Totalt förhyr de nu 5 800 m<sup>2</sup> och i samband med utökning tecknades ett sjuårsavtal på helheten.

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

### Marknadsinformation

	Kallhyra, kr/m <sup>2</sup>	Ekonomisk, vakans <sup>1</sup> , %	Direktavkastningskrav <sup>2</sup> , %
<b>Kontor</b>	800–1 100	10–12	7,0–9,0
<b>Industri/Lager</b>	400–700	7–15	7,5–9,5



Industriområdet Berga, här äger Wihlborgs totalt 208 000 m<sup>2</sup>.



# Helsingborg

## 137 909

Befolkning 31 december, 2015

**6,8 %** (4,6 %) Befolkningsutveckling, 2010–2015

**9,6 %** (8,3 %) Sysselsättningsutveckling, 2009–2014<sup>1</sup>

**72 %** (77 %) Förvärvsintensitet, 20–64 år, 2014

**23 %** (26 %) Andel högutbildade, 2014<sup>2</sup>

Siffrorna inom parentes anger tal för hela riket.

<sup>1</sup> Förvärvsarbetande med arbetsplats i kommunen, 16+ år.

<sup>2</sup> Minst 3-årig eftergymnasial utbildning, 25-64 år.

Källa: SCB.

Helsingborg, en växande stad, är belägen vid Öresunds smalaste del. Helsingør ligger endast fyra kilometer bort. Den branta sluttningen Landborgen dominerar stadens geografi. Helsingborg är en av Sveriges äldsta städer. Den grundades officiellt 1085.

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

Under 2015 påbörjades projektet Ångfärjan i Helsingborg. Ångfärjestationen planeras att flyttas under våren 2016 för att ge plats för en ny hotell- och kongressanläggning. Anläggningen förväntas stå klar 2020. Den nya bebyggelsen knyter ihop gångstråken längs sundet med stadens kärna, vilket är en del i det strategiska arbetet att skapa en tät och sammanhållen stad med ett stort utbud av mötesplatser och funktioner i Helsingborg och i regionen.

Omdaningen av södra Helsingborg har påbörjats och under 2015 färdigställdes ett nytt hotell, Radisson Blue, vilket har lyft Mäster Palms Plats.

Arbetet med H+-projektet, med syfte att förtäta och utveckla södra Helsingborg för att skapa en attraktiv och sammanhållen stad, fortgår. Som ett delprojekt planeras området Oceanpiren, belägen ett stenkast från Knutpunkten, som ska utvecklas till en urban arkipelag i centrala Helsingborg. Här planeras för ca 320 bostäder och 30 000 m<sup>2</sup> kontor varav Wihlborgs för diskussioner med Helsingborgs Stad om att erhålla en markanvisning om 14 000 m<sup>2</sup>. En ny gång- och cykelbro kommer att koppla samman Oceanpiren med Knutpunkten.



Regionchef Thomas Bråhagen.

## Wihlborgs i Helsingborg

	2015	2014
Antal fastigheter	102 st	103 st
Uthyrningsbar yta	537 000 m <sup>2</sup>	512 000 m <sup>2</sup>

Wihlborgs är den största kommersiella fastighetsägaren i Helsingborg med 537 000 m<sup>2</sup>. Andra större kommersiella fastighetsägare i Helsingborg är exempelvis Alecta, Fastighets AB Briggen och Norrporten.

Som en av de största fastighetsägarna i Helsingborg är Wihlborgs engagerat i Citysamverkan. Citysamverkan är ett trepartssamarbete mellan Helsingborgs Stad, Fastighetsägarna och Cityföreningen. Det övergripande målet är att "Fler människor ska välja att besöka staden oftare, stanna längre och uppleva något som är värt att berätta vidare".

Wihlborgs största pågående projekt är påbyggnaden av Knutpunkten, fastigheten Terminalen 1. Här tillskapas ca 8 000 m<sup>2</sup> nya kontorsytor. Under 2015 färdigställdes kontorsprojektet, Floretten 4, på Berga, där ca 5 000 m<sup>2</sup> kontor uppfördes. För ytterligare information om våra projekt, se avsnitt Projekt och utveckling, sid 51–55.

2015 genomfördes ett antal transaktioner i Helsingborg. Wihlborgs förvärvade Kroksabeln 12, Statten 7 och Musköten 17. Fastigheterna Bunkagården Mellersta 1, Brottaren 17, Kärnan Södra 8 och Minerva 19 avyttrades. Se avsnitt Förvärv och försäljning, sid 57–59, för ytterligare information.

Wihlborgs finns väl koncentrerade inom våra tre förvaltningsområden: Centrum, Berga och Söder. Vi har projekt- och utvecklingsmöjligheter i samtliga områden.



Fastighetschef Jan-Erik Johansson, förvaltningsassistent Ylwa Spangenberg och förvaltare Ola Caapsgård. På bilden saknas förvaltare Peter Siroky.

## Centrum

Antal fastigheter	19 st
Uthyrningsbar yta	111 000 m <sup>2</sup>

Wihlborgs förvaltar 111 000 m<sup>2</sup> i förvaltningsområdet Centrum, primärt kontorsfastigheter.

Under 2015 förvärvades fastigheten Stattena 7, en del av Stattena Centrum. Wihlborgs äger sedan tidigare den andra fastigheten som utgör Stattena Centrum, Stattena 10. Nu har således Wihlborgs full rådighet över centrat och möjlighet till en effektivare förvaltning. De äldre fastigheterna Kärnan Södra 8 och Minerva 19 har under året avyttrats.

Arbetet med att långsiktigt lyfta fastigheten Terminalen 1, Knutpunkten, pågår för fullt. Ett större påbyggnadsprojekt, omfattande 8 000 m<sup>2</sup> kontor, slutförs under sommaren 2016 då projektet bedöms vara inflyttningsklart. En ny hyresnivå om drygt 2 500 kr/ m<sup>2</sup> kallt har etablerats i Helsingborg. Strax intill Knutpunkten, i kv Polisen, fortsätter diskussionerna med Domstolsverket om en utbyggnad av Tingsrätten.

Exempel på nyuthyrningar i området är bland andra Teva, Assistansbolaget, Mazars Rikshem och Manpower som samtliga kommer att flytta in i Terminalen 1. Atkins flyttar till Svea 7 och DIAB flyttar ledningsgruppen från Laholm till Helsingborg, till fastigheten Najaden 14.

Wihlborgs större hyresgäster inom förvaltningsområdet är bland andra Domstolsverket, Stena Line Öresund, ProCivitas, Helsingborgs Stad, Region Skåne och Ljud & Bildskolan LBS.

### Marknadsinformation

	Kallhyra, kr/m <sup>2</sup>	Ekonomisk, vakans <sup>1</sup> , %	Direktavkastningskrav <sup>2</sup> , %
<b>Kontor</b>	1 500–2 000	2–8	5,0–6,0

Källa: Malmöbryggan Fastighetsekonomi AB, avser normalfastighet.

<sup>1</sup> Långsiktig ekonomisk vakans.

<sup>2</sup> Direktavkastningskrav avser full uthyrning.



Förvaltare Per Eneborg. Frida Carlsson tillträder som fastighetschef april 2016.

## Berga

Antal fastigheter	42 st
Uthyrningsbar yta	208 000 m <sup>2</sup>

Berga är Helsingborgs största verksamhetsområde, väl beläget vid Europavägarna E4/E6 och E20 och således på ett ypperligt kommunikationsläge. Området karaktäriseras primärt av småskaliga industri-, lager- och handelsfastigheter och har utbyggt service och en väl fungerande kollektivtrafik. Wihlborgs förvaltar 208 000 m<sup>2</sup> inom området, primärt industri/lager.

Wihlborgs har under 2015 gjort två förvärv på Berga. Under årets första dagar förvärvades Kroksabeln 12, en lager- och kontorsfastighet omfattande 15 000 m<sup>2</sup>. Hyresgäster här är bland andra LK Valves, OBO Bettermans och Heraeus Kulzer Nordic. På årets sista vardag förvärvades lager- och kontorsfastigheten Musköten 17, omfattande 5 000 m<sup>2</sup>. Fastigheten är fullt uthyrd till Brammer Sweden AB.

På fastigheten Floretten 4 färdigställdes nybyggnationen av ett kontorshus om 5 000 m<sup>2</sup>. Fastigheten är uthyrd till bland andra NCC, SAAB och Connect4u. På Berga slutfördes även en nybyggnad avseende 3 500 m<sup>2</sup> lager på Kniven 2. Ytor vilka Tullverket förhyr i sin helhet.

Inom fastighetsbeståndet på Berga finns stora projektmöjligheter. Wihlborgs hyresgäst Bravida Prenad AB utökar. Bravidas kontor uppgraderas och byggs samtidigt till med ca 500 m<sup>2</sup>. På Väla Norra utökar Rollco sina förhyrda ytor genom att vi bygger till 800 m<sup>2</sup> lager på fastigheten Snårskogen 4.

Wihlborgs större hyresgäster inom förvaltningsområdet är bland andra NCC, Eimskip Transport, NetOnNet, AM Depot, Tools Sverige och Victoria Scandinavian Soap.

### Marknadsinformation

	Kallhyra, kr/m <sup>2</sup>	Ekonomisk, vakans <sup>1</sup> , %	Direktavkastningskrav <sup>2</sup> , %
<b>Kontor</b>	900–1 400	6–8	6,25–7,25
<b>Industri/Lager</b>	500–900	6–11	6,25–8,0



Regionchef Thomas Bråhagen och förvaltningsassistent Helen Seffers. Fastighetschef Max Alsborn tillträdde januari 2016.

## Söder

Antal fastigheter	41 st
Uthyrningsbar yta	218 000 m <sup>2</sup>

Bebyggelsen i området är ganska heterogen; här finns allt från mindre lager- och industrifastigheter, större logistikfastigheter till kontors- och handelsfastigheter. Wihlborgs är representerade inom fyra delområden på Söder; Hamn-City, beläget i anslutning till den viktiga containerhamnen, Gåsebäck, Planteringen och Ättekulla. Wihlborgs förvaltar 218 000 m<sup>2</sup> inom området, primärt industri/lager.

Under året gjordes två försäljningar inom förvaltningsområdet. På Ättekulla avyttrades en gammal bageribyggning, Bunkagården Mellersta 11 och på Söder avyttrades handelsfastigheten Brottaren 17.

Ett nybyggnadsprojekt omfattande 5 000 m<sup>2</sup> färdigställdes på fastigheten Sadelplatsen 13 där Optimera nu slagit upp dörrarna till sin nya butik. Under 2015 har Nowaste Logistics utökat verksamheten ytterligare och hyr idag över 14 000 m<sup>2</sup> av Wihlborgs på Plåtföråldringen 11. Plantagen Logistik har etablerat ett lager om 3 000 m<sup>2</sup> på fastigheten Olympiaden 8.

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 Nowaste Logistics, PH Nedermans & Co, Bolist Logistik, Posten Meddelande, Unilever Sverige, TNT Sverige och Yves Rocher Suède.

### Marknadsinformation

	Kallhyra, kr/m <sup>2</sup>	Ekonomisk, vakans <sup>1</sup> , %	Direktavkastningskrav <sup>2</sup> , %
<b>Kontor</b>	700–1 000	8–12	6,5–8,5
<b>Industri/Lager</b>	400–700	7–11	8,0–9,5



Nybygget av Postterminalen 1 i Lund påbörjas våren 2016 och beräknas stå färdigt två år senare. Då kan man bl a få denna utsikt över Lunds Central och Wihlborgs fastighet Bytarebacken 39.

# Lund

## 116 834

Befolkning 31 december, 2015

**5,9 %** (4,6 %) Befolkningsutveckling, 2010–2015

**7,0%** (8,3 %) Sysselsättningsutveckling, 2009–2014<sup>1</sup>

**67 %** (77 %) Förvärsintensitet, 20–64 år, 2014

**52 %** (26 %) Andel högutbildade, 2014<sup>2</sup>

Siffrorna inom parentes anger tal för hela riket.

<sup>1</sup> Förvärsarbetande med arbetsplats i kommunen, 16+ år.

<sup>2</sup> Minst 3-årig eftergymnasial utbildning, 25-64 år.

Källa: SCB.

Lund är en av Sveriges äldsta städer och grundades redan runt år 990. Fram till freden i Roskilde 1658 var Lund en dansk stad. För att underlätta försvenskningen grundades 1666 Lunds universitet som idag har 47 000 studenter och 3 000 forskare. Lund har en starkt växande befolkning och under 2015 ökade befolkningen med ca 900 invånare.

Staden har en stark tradition av forskning och entreprenörskap och Sveriges första science park, Ideon, invigdes 1983. Sedan 2013 är Wihlborgs, genom förvärvet av Ikano Fastigheters fastigheter, ensam fastighetsägare inom det ursprungliga Ideonområdet. Syftet med Ideon var att ta tillvara kunskap inom Lunds universitet och skapa nya tillväxtföretag med lokal förankring och därmed öka sysselsättningen i regionen. Under 2015 skapades en ny organisation för att vidareutveckla varumärket Ideon, se mer i kapitel Ideon sid 47.

I nordöstra Lund utvecklas nu två av världens ledande materialforskningsanläggningar. Under 2016 invigs MAX IV-laboratoriet som blir den ledande synkrotronljusanläggningen i världen och byggnationen av den europeiska forskningsanläggningen ESS, som kommer att ha världens mest kraftfulla neutronkälla, påbörjades under 2014.

Mellan MAX IV och ESS planeras för stadsdelen Science Village Scandinavia, vilken primärt planeras för företag och forskningsinstitutioner som kompletterar forskningsanläggningarna. Området kommer även att innehålla stödfunktioner, service, rekreation och en viss del bostäder.

Kommunfullmäktige i Lund tog den 17 december ett igångsättningsbeslut för att bygga en spårväg på linjen Lund C – ESS. Det innebär att byggarbetet kan påbörjas under 2016 och att den planerade trafikstarten är 2019.



Regionchef Cecilia Larsson.

## Wihlborgs i Lund

	2015	2014
Antal fastigheter	27 st	27 st
Uthyrningsbar yta	205 000 m <sup>2</sup>	205 000 m <sup>2</sup>

Wihlborgs är den största kommersiella fastighetsägaren i Lund. Vi äger och förvaltar 205 000 m<sup>2</sup> inom förvaltningsområdet, varav hälften är belägna på Ideon. Andra större kommersiella fastighetsägare i Lund är exempelvis Fastighets AB Briggen och Vasakronan. Även Akademiska Hus, som främst tillhandahåller utbildningslokaler, är en stor aktör i Lund.

Strax norr om Lund Kommuns nya kontor Kristallen, intill järnvägsstationen i Lund, äger Wihlborgs projektfastigheten Postterminalen 1. Under 2015 har en detaljplan vunnit laga kraft som medger 11 000 m<sup>2</sup> kontorsyta och ca 7 000 m<sup>2</sup> bostäder. Förberedelser för projektet har påbörjats, bl a har befintliga byggnader rivits. Byggstart av kontorsdelen förväntas ske 2016.

I nordöstra Lund arbetar Wihlborgs tillsammans med Akademiska Hus, Hotell Ideon Gästeri och Lunds kommun i projektet Röda Stråket, vilket ska vara en levande koppling från Ekonomacentrum till Ideontorget. Nya byggnadsvolymer ska vända sina framsidor och entréer mot det Röda Stråket och bottenvåningarna ska, så långt som möjligt, vara öppna och funktionsblandade.

Wihlborgs är starkt engagerade i utvecklingen av nordöstra Lund och har deltagit i och vunnit en markanvisningstävling, Science Village Scandinavia, under 2015. Det ger oss möjlighet att förvärva mark för att uppföra en hotellanläggning åt MAX IV och ESS samt kontorslokaler. För ytterligare information om våra projekt och utvecklingsmöjligheter, se avsnitt Projekt och utveckling, sid 51-55.

Wihlborgs finns inom två förvaltningsområden i Lund; Ideon och Övriga Lund och det finns projekt och utvecklingsmöjligheter i båda områdena.



Våra glada receptionister får alla att känna sig välkomna till Ideon i Lund.



Fastighetschef Magnus Andersson och förvaltare Anders Grönvall.



Regionchef Cecilia Larsson och förvaltare Max Alsborn. Henrik Strekert tillträdde som förvaltare december 2015 då Max övertog som fastighetschef på Söder i Helsingborg.

## Ideon

Antal fastigheter	13 st
Uthyrningsbar yta	102 000 m <sup>2</sup>

Sveriges första science park, Ideon, är belägen i direkt anslutning till Lunds Tekniska Högskola på Pålsjö ängar. Syftet med denna var att ta tillvara kunskap inom Lunds universitet samt skapa nya tillväxtföretag med lokal förankring och därmed öka sysselsättningen i regionen. Inspiration hämtades från USA men konceptet anpassades för svenska förhållanden. Den första byggnaden, Gamma uppfördes 1983.

Under 2015 ombildades Ideon AB och en större del av nordöstra Lund samlas nu under Ideonflaggan. De övriga fastighetsägarna i området; Medicon Village, Vasakronan och Briggen, är nu tillsammans med Wihlborgs fjärdedelsägare i bolaget. Företagen vill verka gemensamt för att lyfta den unika tillväxt- och kunskapsmiljön för utvecklings- och forskningsbolag i världsklass. De offentliga aktörerna Lunds universitet, Region Skåne och Lunds kommun är också parter i samarbetet. Målet är att bli en av Europas största tillväxtarenor som attraherar internationella bolag och internationellt kapital.

Ideonområdet är fortsatt attraktivt och exempel på nya hyresgäster som etablerat sig här under 2015 är Robert Bosch och Flatfrog som vardera förhyr 1 000 m<sup>2</sup> på Ideon.

Wihlborgs större hyresgäster inom förvaltningsområdet är bland andra Elite Hotel of Sweden, Axis Communications, Bio Invent International, Nokia Sales International, Camurus och Lunds Universitet.

### Marknadsinformation

	Kallhyra, kr/m <sup>2</sup>	Ekonomisk vakans <sup>1</sup> , %	Direktavkastningskrav <sup>2</sup> , %
<b>Kontor</b>	1500–2 500	6–8	5,75–6,25

Källa: Malmöbyggnads Fastighetsekonomi AB, avser normalfastighet.

<sup>1</sup> Långsiktig ekonomisk vakans.

<sup>2</sup> Direktavkastningskrav avser full uthyrning.

## Övriga Lund

Antal fastigheter	14 st
Uthyrningsbar yta	103 000 m <sup>2</sup>

Tyngdpunkten för Wihlborgs bestånd inom förvaltningsområdet Övriga Lund finns i nära anslutning till centralstationen. Lunds Centralstation är en av landets mest trafikerade stationer. Lunds Centralstation och det omgivande stationsområdet är idag överbelastat och har inte kapacitet för ett ökat resande. Lunds kommun har därför tagit fram en helhetslösning för hela stationsområdet genom ett ramprogram vilket Stadsbyggnadsnämnden fattade beslut om i november 2015.

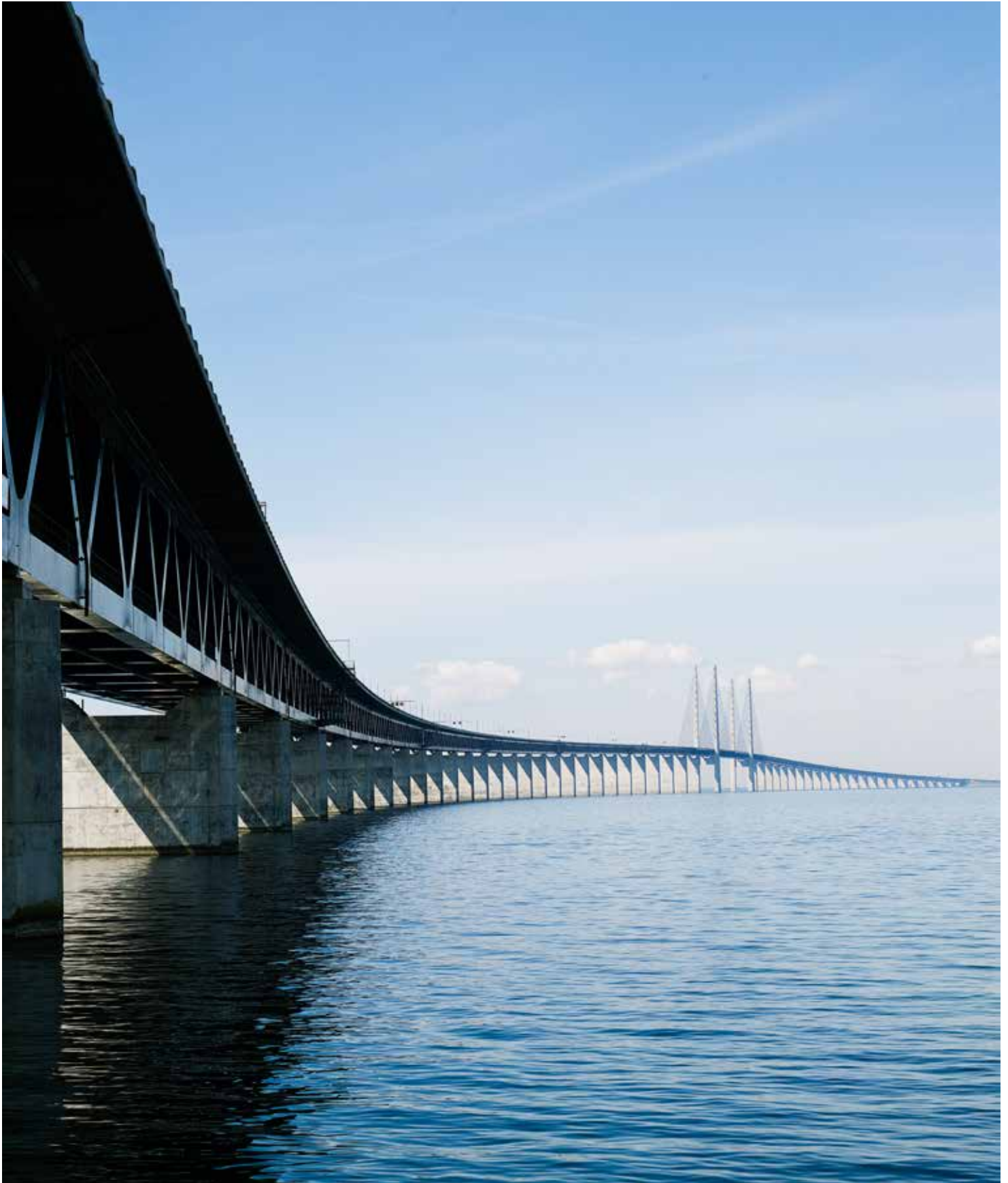
Ramprogrammet kommer att ligga till grund för kommande detaljplaner och göra en successiv utveckling av området möjlig. Även den västra sidan kommer framgent att te sig som en framsida. Clemenstorget får ett nytt utseende och blir ett nytt nav för kollektivtrafikresenärer. Mitt på Clemenstorget placeras en ny hållplats för spårväg. Spårvägstrafiken kommer att gå diagonalt över torget med riktning mot Sankt Laurentiigatan.

Under 2015 färdigställdes ett större projekt på Armaturen 4. Här byggdes en ny kontorsvåning till på taket, omfattande 1 100 m<sup>2</sup> vilka var fullt uthyrda vid färdigställandet. Här huserar nu Kommunförbundet Skåne och Advokatfirman Glimstedt. Advokatfirman Glimstedt lämnade lokaler i fastigheten Spettet 11 vilka iordningsställdes åt NCC som flyttade in under vintern 2015.

Wihlborgs större hyresgäster inom förvaltningsområdet är bland andra Region Skåne, ICA Sverige, Gambro Lundia, Capio Närsjukvård, QlikTech International och Lunds kommun.

### Marknadsinformation

	Kallhyra, kr/m <sup>2</sup>	Ekonomisk vakans <sup>1</sup> , %	Direktavkastningskrav <sup>2</sup> , %
<b>Kontor</b>	1 300–2 200	4–8	5,5–6,5
<b>Industri/Lager</b>	500–900	8–15	6,5–7,5



Öresundsförbindelsen består av 16 km bro och tunnel som binder ihop Sverige med Danmark.



# Köpenhamn

## 1 789 174

Befolkning 1 januari, 2016

**5,3 %** (2,6 %) Befolkningsutveckling, 2011–2016 (1 jan)

**4,5 %** (4,4 %) Heltidsarbetslösa, 2015<sup>1</sup>

**80,5 %** (78,7 %) Andel sysselsatta, 2015 (kv3)<sup>1</sup>

Siffrorna avser Region Hovedstaden. Siffrorna inom parentes anger tal för hela riket.  
<sup>1</sup>15- år.

Källa: Danmark Statistik.

Den danska huvudstaden växer snabbt och förväntas till 2022 växa med i genomsnitt 1,8 procent per år. Tillväxten bedöms således bli högre i Köpenhamn än i Stockholm där tillväxten förväntas bli i genomsnitt 1,6 procent per år. Totalt har Region Hovedstaden idag knappt 1,8 miljoner invånare.

Nordens största flygplats, vilken är ett viktigt nav i hela Öresundsregionen, finns i Köpenhamn. Under 2015 ökade antalet passagerare med 3,8 procent, en större ökning än vad Arlanda redovisade. Antalet passagerare som nyttjade Københavns Lufthavne 2015 var 26,6 miljoner.

## Wihlborgs i Köpenhamn

	2015	2014
Antal fastigheter	22	19 st
Uthyrningsbar yta	287 000 m <sup>2</sup>	168 000 m <sup>2</sup>

Wihlborgs har funnits etablerade i Köpenhamnsområdet sedan 1996. Aktiviteten för Wihlborgs del var hög under 2015 då beståndet utökades med ca 120 000 m<sup>2</sup> och intåg gjordes i två nya intressanta delmarknader; Høje-Taastrup och Glostrup. Wihlborgs äger och förvaltar nu 287 000 m<sup>2</sup> i Köpenhamn.

I början av 2015 förvärvades kontorsfastigheten Stationsalléen 40-46, omfattande 5 600 m<sup>2</sup>, belägen vid stationen i Herlev. I slutet av året gjorde Wihlborgs sitt hittills största förvärv i Köpenhamn då två fastigheter förvärvades av Danske Bank för 800 Mdkk. Fastigheterna omfattar 110 000 m<sup>2</sup> och är fullt uthyrda till Danske Bank på 10-åriga hyresavtal. I fastigheterna har Danske Bank IT-/back-officefunktioner. En fastighet,



Regionchef Peter Nielsen.

Girostrøget 1, är belägen i Høje-Taastrup i direkt anslutning till Høje-Taastrup's järnvägsstation, en viktig knutpunkt i Storköpenhamns järnvägstrafik, som trafikeras av samtliga tågtyper; S-tog, intercitytåg och internationella tåg. Den andra fastigheten, Ejby Industrivej 41, ligger i Glostrup, i direkt anslutning till den kommande Letbanestationen.

Samtliga Wihlborgs fastigheter är belägna nära stora trafikleder i den västra delen av Storköpenhamn. Sedan tidigare är majoriteten av beståndet beläget i Herlev och Ballerups kommuner. Här finns goda kollektiva transporter i form av både buss och tåg. Ett antal fastigheter är belägna i Lautrupparken i Ballerup, som kännetecknas av stora kontorsfastigheter främst nyttjade av IT-verksamheter. Dessutom har vi en logistikfastighet i Brøndby och en i Furesø.

Wihlborgs har under 2015 haft ett stabilt hyresgästbestånd med väldigt få avflyttningar. Exempel på större hyresgäster inom förvaltningsområdet är bland andra Danske Bank, Schneider Electric, Pfizer, KMD, FORD Danmark, Formpipe, SOSU-skolen i Herlev, EG Gruppen och Caverion.

### Marknadsinformation

	Kallhyra, DKK/m <sup>2</sup>	Direktavkastningskrav <sup>1</sup> , %
<b>Herlev</b>		
Kontor	550–900	6,75–8,5
Industri/Lager	300–450	8,0–10,0
<b>Ballerup</b>		
Kontor	550–900	6,5–8,5
Industri/Lager	300–450	8,0–10,0

Källa: DTZ, avser normalfastighet. <sup>1</sup>Avser full uthyrning.



# Byggboom? Eller Bygg- boomerang?

Byggs det för mycket?

Det byggs nya kommersiella fastigheter som aldrig förr, framförallt i Malmö. Efterfrågan finns, mycket på grund av att allt fler företag söker sig till just Malmö och närheten till Öresundsbron. Men samtidigt ökar vakanserna, också för oss. Men det ger oss samtidigt en större potential att hyra ut.

En stor del av våra projekt handlar om att ta hand om det vi har, att renovera och modernisera. Exempel på detta är Gängtappen i Malmö, f d Kockumshuset, där vi bygger om och moderniserar 14 000 m<sup>2</sup> till nya hyresgäster. På Knutpunkten i Helsingborg bygger vi till 8 000 m<sup>2</sup> kontorsyta, som blir färdigt för inflyttning våren 2016. Redan i februari 2016 startar vi byggandet av ett nytt modernt kontorshus på 11 000 m<sup>2</sup> i Lund, Postterminalen 1, som ligger i direkt anslutning till centralstationen. Och nästa stora projekt i Malmö blir vårt engagemang i "Nyhamnen", ett nytt framtidsprojekt som vi redan betraktar som ett nytt Dockan.

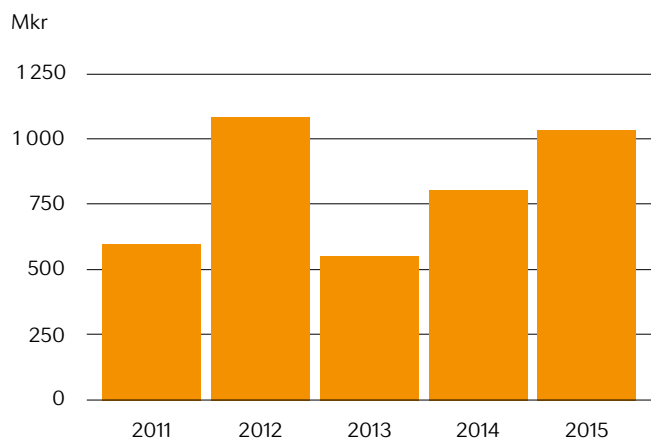
Vi försöker undvika att okritiskt hänga med i bygghysterin. Om och när vi är med och bygger nytt ser vi varje sådan investering som en långvarig relation som vi kan vårda och utveckla.

Någon byggboomerang vill vi inte vara med om.

# Kontinuerlig utveckling

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 2015 investerades 1 047 Mkr i om-, till- och nybyggnation, se diagram nedan för utvecklingen sedan 2011. Beslutade investeringar i pågående projekt uppgår till 1 288 Mkr, varav 789 Mkr var investerade vid årsskiftet.

## Investeringsvolym



## Tillgodose hyresgästbehov

Inom Wihlborgs fastighetsbestånd finns möjlighet att bygga om och till befintliga fastigheter för att tillgodose de flesta önskemål en hyresgäst kan ha. Dessutom kan vi bygga nytt, dels på obebyggd tomtmark, dels på redan delvis bebyggda fastigheter. Vi arbetar kontinuerligt med utveckling av detaljplaner för att optimera värdet på våra fastigheter, för att kunna förändra markanvändningen och för att tillgodose hyresgästernas behov. Nedan finns några exempel på aktuella och framtida projekt.

## Hållbart byggande

Wihlborgs engagerar sig och verkar för ett hållbart byggande. Miljömål tas fram för tre år i taget och 2014 togs de miljömål fram som gäller för 2015–2017. Enligt dessa ska samtliga projekt inom ramen för nyproduktion miljöcertifieras och vid större ombyggnationer ska alltid miljöcertifiering övervägas.

Som stöd vid om- och nybyggnad har Wihlborgs även utvecklat ett eget miljöprogram som kompletterar kriterierna enligt Miljöbyggnad.

För Wihlborgs pågående projekt med investering > 50 Mkr, se tabell sid 54, är ambitionsnivån för ombyggnadsprojekten Gångtappen 1, Nora 11 och Kranen 8 Miljöbyggnad Silver och för tillbyggnadsprojektet Terminalen 1 är målet Miljöbyggnad Guld. För ytterligare information kring hur vi arbetar kring hållbart byggande se sid 25-26 samt Wihlborgs Hållbarhetsredovisning 2015.



Under våren 2016 startar Wihlborgs projekt Sirius på Carlsgatan, intill Malmö Centralstation.

## Större utvecklingsprojekt

Wihlborgs hittills största utvecklingsområde är Dockan i Malmö, ett område som förtjänar ett eget kapitel, se sid 54.

Nästa stora utvecklingsområde för Wihlborgs är Nyhamnen, området norr om centralstationen i Malmö. Här pågår ett arbete med en fördjupad översiktsplan över området. Nyhamnens omdaning är en viktig del i att utveckla och utvidga Malmös stadskärna. Nyhamnen ska ge plats för 13 000 sysselsatta i ett diversifierat näringsliv och ca 6 000 bostäder. Wihlborgs är stor fastighetsägare i området och har under 2015 utökat beståndet ytterligare genom förvärv av fastigheterna Polstjärnan 1 och Polstjärnan 2 av Lantmännen. Dessa båda fastigheter har en sammanlagd tomtareal om drygt 10 000 m<sup>2</sup>. Wihlborgs har dessutom en markreservation från Malmö Stad för att kunna uppföra ca

25 000 m<sup>2</sup> kontor i området. Precis öster om Slagthuset i Malmö äger vi tomten Sirius 3 där det sedan tidigare finns en detaljplan. Under våren 2016 byggstartas här ett kontorsprojekt om 7 000 m<sup>2</sup> uthyrningsbar yta, endast ett stenkast från Malmö Centralstation.

Kring stationen i Hyllie, i södra Malmö, pågår byggandet av en ny stadsdel. Vid Malmö Arena, Malmömässan och ett av Nordens största köpcentrum, Emporia, skapas nya kontor och bostäder. Wihlborgs har markreservationer avseende två områden och det pågår för närvarande ett planarbete för en yta strax söder om Hyllie torg. Bedömningen är att det under våren 2016 finns en lagakraftvunnen detaljplan som medger 7 000 m<sup>2</sup> kontorsyta.

I ytterområdena i Malmö finns flera projektmöjligheter avseende industri och lager.

I Helsingborg pågår utvecklingen av Knutpunkten. I en första etapp skapas 8 000 m<sup>2</sup> uthyrningsbara kontorsytor, vilka står klara för inflyttning våren 2016. I kv Polisen, strax intill Knutpunkten, finns en detaljplan som medger nya kontorslokaler. Första etappen innehåller 4 000 m<sup>2</sup> och den andra etappen omfattar 8 000 m<sup>2</sup>.

I Helsingborg pågår även ett arbete för utveckling av Oceanpiren, del av stadsutvecklingsprojektet H+. Wihlborgs har dialog med Helsingborgs Stad om en markanvisning avseende 14 000 m<sup>2</sup> BTA i området. På Berga och Söder finns flera möjligheter till nybyggnad av industri- och lagerfastigheter.

På fastigheten Postterminalen 1 i Lund, belägen precis väster om järnvägsspåren vid Lunds Centralstation, finns en detaljplan som medger 11 000 m<sup>2</sup> kontor och 7 000 m<sup>2</sup> bostäder och handel. Det finns en hög efterfrågan på moderna kontor i centrala Lund men utbudet är i princip noll. Wihlborgs kommer under 2016 att påbörja byggnationen av kontorsdelarna.

På Ideon i Lund har vi en detaljplanelagd byggrätt inom kv Syret som omfattar 8 000 m<sup>2</sup> kontor. Utöver detta räknar vi på sikt med att förtäta Ideon med nya byggrätter. På Gastelyckan finns möjlighet att utveckla industri- och lagerfastigheter till intressenter.

## Dockanområdet

Dockanområdet, där Kockums en gång hade sin storhetstid, har omdanats från ett industriområde till en blandad stadsmiljö. Sedan 2000 har Dockan Exploatering AB, ett av Wihlborgs, Peab och JM delägt bolag, drivit utvecklingen av Dockan. Här har Wihlborgs utvecklat och färdigställt i princip en byggnad om året sedan 2000 då den första kontorsbyggnaden, Torrdockan 6, stod klar.

Genom att använda olika arkitekter för projekten har en spännande mix av byggnader utvecklats. Tre gånger har våra nybyggnadsprojekt belönats med Malmö Stads Stadsbyggnadspris; 2002 för Tyrénhuset, 2011 för Regionhuset och 2012 för Media Evolution City. När området är färdigutvecklat bedöms Wihlborgs ha utvecklat drygt 200 000 m<sup>2</sup> kommersiella ytor på Dockan.

För närvarande pågår flera större ombyggnadsprojekt omfattande ca 400 Mkr i Dockan. För ytterligare information kring dessa projekt, se kapitel Pågående projekt 2015 till höger.

Nästa nybyggnadsprojekt på Dockan är Rondellhuset, ett

halvmåneformat kontorshus omfattande 7 000 m<sup>2</sup> uthyrningsbar yta, beläget invid rondellen i korsningen Stora Varvsgatan/Östra Varvsgatan. Detta hus kommer att uppföras med ambitionen att miljöklassas som Miljöbyggnad Guld.

Under 2015 antogs en detaljplan som möjliggör ytterligare exploatering kring Ubåtshallen i Dockan. Här kommer t ex ett parkeringshus att uppföras.

## Färdigställda projekt 2015

Sex större projekt slutfördes 2015, varav tre i Helsingborg. På Berga, på fastigheten Floretten 4, färdigställdes ett 9-vånings kontorshus omfattande 5 000 m<sup>2</sup> varav en stor del är uthyrt till NCC. Projektet har certifierats som Miljöbyggnad Guld.

I Helsingborg har även två stycken lagerprojekt slutförts. På Berga uppfördes en ny lagerbyggnad om 3 500 m<sup>2</sup> till Tullverket. På Söder, på fastigheten Sadelplatsen 13, har vi byggt en ny butik om 5 000 m<sup>2</sup> till Optimera.

På stationsnära läge i Lund slutfördes en påbyggnad av Armaturen 4. På den befintliga byggnaden byggdes 1 100 m<sup>2</sup> toppmoderna kontorslokaler med en strålande utsikt över den medeltida stadens taklandskap. Ombyggnaden har miljöklassats som Miljöbyggnad Silver. Ett stenkast från kv Armaturen ligger fastigheten Bytarebacken 39, där vi har slutfört ett omfattande underhållsarbete.

I Ballerup, Köpenhamn, slutfördes en totalombyggnad omfattande 14 000 m<sup>2</sup> till Schneider Electric på fastigheten Lautrupvang 1 i samband med en nyuthyrning.

## Pågående projekt 2015

Under 2015 fortgick det största pågående projektet, om- och tillbyggnaden av Knutpunkten, fastigheten Terminalen 1. Detta projekt innebär ett tillskott av toppmoderna kontorsytor på bästa kommunikationsläge i ett projekt som certifieras som Miljöbyggnad Guld.

Under 2015 påbörjades åtta projekt med en investeringsvolym över 10 Mkr, 9 om vi räknar med det projekt vi övertog i samband med förvärvet av Nora 11. Den klart största investeringsvolymen återfinns i Dockan i Malmö.

Det största projektet avser ombyggnaden av Kockums f d huvudkontor i fastigheten Gängtappen 1, 14 000 m<sup>2</sup>. Byggnaden

### Pågående projekt med investering > 50 Mkr

Kommun	Fastighet	Projekt	Lokaltyp	Färdigställande	Uthyrbar yta, m	Uthyrningsgrad, % <sup>1</sup>	Beräknad investering, Mkr	Upparbetat, Mkr <sup>1</sup>
Helsingborg	Terminalen 1	Nybyggnad	Kontor/Butik	Q2 2016	9 000	60	436	377
Malmö	Gängtappen 1	Ombyggnad	Kontor/Butik	Q2 2016	14 000	40	242	113
Malmö	Nora 11	Ombyggnad	Kontor/Butik	Q3 2016	12 000	75	142	68
Malmö	Kranen 8	Ombyggnad	Kontor/Butik	Q2 2016	12 300	100	127	48
<b>Summa</b>					<b>47 300</b>		<b>947</b>	<b>606</b>

uppfördes 1958 och kommer att genomgå en totalombyggnad. Bl a byts fasad och fönster ut. Fasaden ska återskapas till sitt ursprungliga utseende med en ljusare blå färg. Länsförsäkringar blir första hyresgäst att flytta in. Under 2015 lämnade Malmö Högskola Dockan vilket gav Wihlborgs möjligheten att uppgradera fastigheten Kranen 8, den s k Ubåtshallen, med bl a nya installationer och ytskikt. Försäkringskassan samlar några enheter och kommer att fylla upp 12 300 m<sup>2</sup> kontor. Tidigt 2016 färdigställs 5 000 m<sup>2</sup> kontor i fastigheten Kranen 1 åt Orkla Foods AB, vilka flyttar sitt huvudkontor från Eslöv till Dockan. I juli 2015 förvärvades fastigheten Nora 11 med ett större pågående ombyggnadsprojekt. Vid Anna Lindhs Plats, i fastigheten Väktaren 3, kommer VA Syd att flytta in på 4 000 m<sup>2</sup> vilka ska totalrenoveras med bl a nya installationer, ytskikt och omklädningsrum.

I Helsingborg utökar PostNord sina ytor på fastigheten Bunkagården Västra 8 på Ättekulla,. De kommer att förhyra 6 000 m<sup>2</sup> på ett 10-årigt hyresavtal. Förutom anpassningar av lagerytan kommer fasaden och yttre markytor att renoveras. På Söder har Wihlborgs tecknat ett 15-årsavtal omfattande 3 000 m<sup>2</sup> med Helsingborgs Stad, vilka kommer att förlägga Stadsarkivet i fastigheten Posten 1. På Berga utökar vår hyresgäst Bravida Prenad AB och vi bygger till deras kontor med 500 m<sup>2</sup> samtidigt som deras befintliga lokaler uppgraderas.

I Lund fortsätter uppgraderingen av fastigheten Bytarebacken 39. PCB saneras, resterande fönster byts, delar av taket renoveras och skador på tegelfasaden och sockeln åtgärdas.

## MAX IV

Wihlborgs äger tillsammans med Peab det byggherrebolag, Fastighets AB ML4, som uppfört anläggningen MAX IV i Lund. MAX IV ska bli en synkrotronljusanläggning i världsklass med Lunds universitet som hyresgäst och MAX IV-laboratoriet som nyttjare och kravställare. Fastigheten hyrs ut till Lunds universitet vilka tillträdde anläggningen den 1 juni 2015. Hyresavtalet har en löptid på 25 år. Hyresgästen håller på med sina installationer inför den stora invigningen som sker den 21 juni 2016 – på årets ljusaste dag när solen står som högst på himlen.

Anläggningen ska i de upp till 28 strålrören producera ett mycket kortvågigt ljus – synkrotronljus. Synkrotronljuset produceras med hjälp av elektroner som accelereras till nära ljusets hastighet. Med hjälp av det kortvågiga ljuset kan egenskaper hos olika material undersökas vilket möjliggör nya framsteg inom ett antal områden; biomedicin, medicin, materialvetenskap, nanoteknologi och miljövetenskap.

Totalt består anläggningen av ett 20-tal byggnader och ca 50 000 m<sup>2</sup> BTA. Projektet slutfördes före utsatt tidplan och under budget. Såsom första byggnad i Sverige har projektet klassats enligt BREEAM-SE certifieringen, där den absolut högsta klassningen, Outstanding, nåddes för kontorsbyggnaden.

## Hälsostaden

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

Större delen av verksamheten i bolagets lokaler drivs av ett projekt inom Region Skåne. Projektets mål är att öka tillgängligheten, erbjuda vård och omsorg på rätt nivå och förbättra patientflödet mellan kommunen, primärvården och sjukhuset. Både fastighets- och verksamhetsprojektet beskrivs mer i detalj på hemsidan [www.halsostaden.se](http://www.halsostaden.se).

Investeringen är beräknad till 700 Mkr. Hittills har ett bårhus, en teknikbyggnad och ett P-hus färdigställts. Byggstart har under 2015 skett för en ombyggnad av en behandlingsbyggnad om 5 500 m<sup>2</sup> och för nybyggnad av en vårdbyggnad om 11 000 m<sup>2</sup>.



Kantiga former möter mjuka på MAX IV i Lund.





# (Köp)enhamn. Och andra förvärv.

Vi stärker vår position i Köpenhamn i linje med vår strategi.

Vi har väntat länge på de rätta tillfällena så när vi fick möjlighet att förvärva två strategiskt belägna fastigheter i Glostrup och Høje-Taastrup tvekade vi inte. Fastigheterna är på 50 000 respektive 60 000 m<sup>2</sup> och hyresgäst är Danske Bank som har ett tioårigt hyresavtal, vilket ger oss ett årligt driftsöverskott på 52 miljoner danska kronor. Tillsammans med vårt tidigare fastighetsbestånd i Herlev utvidgar vi vår närvaro i västra Köpenhamn.

På svenska sidan har vi bl a förvärvat de centralt belägna fastigheterna Karin 11 och Nora 11 i Malmö, en miljardaffär med stor potential och långsiktiga offentliga hyresgäster. Genom strategiskt riktiga förvärv befäster vi fortlöpande vår position som Öresundsregionens dominerande fastighetsbolag.

Allt enligt plan.

### Starkt transaktionsår

Wihlborgs var väldigt aktiva på transaktionsmarknaden 2015 då vi nettoförvärvade för 1 796 Mkr jämfört med 142 Mkr under 2014. Fastigheter för 2 155 Mkr (489) har förvärvats medan fastigheter för 359 Mkr (347) har avyttrats.

Wihlborgs gjorde både årets första och sista förvärv på Berga i Helsingborg där vi redan den 5:e januari förvärvade Kroksabeln 12, 15 000 m<sup>2</sup> kontor och lager, och den 30 december förvärvades industrifastigheten Musköten 17, 5 200 m<sup>2</sup>. Den 30 december skedde även Wihlborgs hittills största förvärv i Danmark, 979 Mkr, då 110 000 m<sup>2</sup> kontor förvärvades från Danske Bank. Fastigheterna Ejby Industrivej 41, Glostrup, och Girostrøget 1 m fl, Høje-Taastrup, är fullt uthyrda till Danske Bank på långa avtal. I början av året förvärvades även kontorsfastigheten Stationsalléen 40-46 i Danmark, belägen vid Herlevs station. Fastigheten omfattar 5 600 m<sup>2</sup> uthyrningsbar yta.

Wihlborgs största förvärv 2015 skedde i Malmö där vi den 1 juli tillträdde Karin 11 och Nora 11, se faktaruta nedan för ytterligare information.

Under andra kvartalet skedde ett strategiskt förvärv av utvecklingsfastigheterna Polstjärnan 1 och 2 belägna i Malmös kommande stora utvecklingsområde, Nyhamnen.

I Helsingborg har Wihlborgs under lång tid ägt del utav Stattena Centrum och under tredje kvartalet 2015 fick vi möjlighet att förvärva även resterande del av centrat.

Några försäljningar av icke strategiska fastigheter har skett. I Limhamn har en detaljplan för bostäder utvecklats i ett gammalt industriområde och vi har avyttrat delar utav marken under 2015. Del av Gjuteriet 18 samt Limhamn 156:90 har sålts till Ikano Bostad respektive ICA Fastigheter. Den största försäljningen 2015 avsåg kontors- och butiksfastigheten Högvakten 6 i Malmö som såldes för 90,7 Mkr. Ett antal avyttringar har skett i Helsingborg. Två centralt belägna, äldre fastigheter omfattande totalt 2 900 m<sup>2</sup> avyttrades; Minerva 19 och Kärnan Södra 8. En bageribyggnad, Bunkagården Mellersta 1, belägen på Ättekulla och en färdigutvecklad butiksfastighet, Brottaren 17, på Söder avyttrades. I Malmö har del av Kranen 5 förvärvats av Dockan Exploatering för vidare försäljning till Peab.

Under fjärde kvartalet tecknades avtal om förvärv av Stenåldern 1 i Fosie, Malmö. Fastigheten omfattar en tomt om 32 000 m<sup>2</sup> och en lager-/tryckeribyggnad om 9 700 m<sup>2</sup>. Tillträde sker under första kvartalet 2016. Avtal tecknades även med MKB om en försäljning av bostadsbyggrätten Bensinpumpen 1 i Limhamn med frånträde under första kvartalet 2016.

#### 2 fastigheter i Malmö

<b>Fastigheter</b>	Karin 11 och Nora 11
<b>Säljare</b>	NIAM Fond IV
<b>Köpeskilling</b>	1 Mdkr
<b>Tillträde</b>	1 juli 2015
<b>Uthyrningsbar area</b>	45 000 m <sup>2</sup>
<b>Hyresgäster</b>	Länsstyrelsen, Skatteverket, Polismyndigheten m fl

Wihlborgs förvärvade fastigheterna Karin 11 och Nora 11, belägna längs Drottninggatan i Malmö, av Niam. Fastigheterna omfattar cirka 45 000 m<sup>2</sup> uthyrningsbar yta, varav cirka 38 000 m<sup>2</sup> är kontor. En betydande del av intäkterna kommer från offentliga hyresgäster. Karin 11 består av två byggnader; Tegelkarin och Plåtkarin. Sedan 2014 har västra delen av Nora 11 totalrenoverats. Cirka 14 000 m<sup>2</sup> kontorslokaler togs i bruk under våren 2015 av Skatteverket, som hyr dessa på ett tioårigt hyresavtal. Ombyggnad av den östra delen av fastigheten pågår. Vid färdigställt projekt uppgår Wihlborgs totala investering till en miljard kronor.



På andra sidan kanalen skimtas Drottninggatan med fastigheterna Nora 11 och Karin 11.



Wihlborgs största förvärv i Danmark innefattar fastigheten Ejby Industrivej 41 i Glostrup.

## Förteckning över fastighetsförvärv och –försäljningar

### Förvärv

Kvartal	Fastighet	Kommun	Förvaltningsområde	Kategori	Uthyrbar yta, m <sup>2</sup>	Pris, Mkr	Driftsöverskott 2015, Mkr <sup>1</sup>
1	Kroksabeln 12	Helsingborg	Berga	Industri/Lager	15 058		
1	Stationsalléen 40-46	Herlev	Köpenhamn	Kontor/Butik	5 379		
2	Polstjärnan 1	Malmö	Centrum	Projekt & Mark			
2	Polstjärnan 2	Malmö	Centrum	Projekt & Mark	11 055		
3	Karin 11	Malmö	Centrum	Kontor/Butik	16 101		
3	Nora 11	Malmö	Centrum	Kontor/Butik	28 568		
3	Stattena 7	Helsingborg	Centrum	Kontor/Butik	6 199		
4	Ejby Industrivej 41	Köpenhamn	Köpenhamn	Kontor/Butik	49 175		
4	Girostroget 1 m fl	Köpenhamn	Köpenhamn	Kontor/Butik	61 449		
4	Musköten 17	Helsingborg	Berga	Industri/Lager	5 187		
4	Kranen 5, del av	Malmö	Västra Hamnen	Projekt & Mark			
<b>Förvärv totalt 2015</b>					<b>198 171</b>	<b>2 155</b>	<b>43</b>

### Försäljning

1	Bunkagården Mellersta	Helsingborg	Söder	Industri/Lager	2 463		
1	Gjuteriet 18, del av	Malmö	Limhamn	Projekt & Mark			
2	Högvakten 6	Malmö	Centrum	Kontor/Butik	3 623		
2	Brottaren 17	Helsingborg	Söder	Kontor/Butik	6 247		
2	Limhamn 156:90	Malmö	Limhamn	Projekt & Mark			
3	Kärnan Södra 8	Helsingborg	Centrum	Kontor/Butik	1 690		
3	Minerva 19	Helsingborg	Centrum	Kontor/Butik	1 181		
4	Kranen 5, del av	Malmö	Västra Hamnen	Projekt & Mark			
<b>Försäljningar totalt 2015</b>					<b>15 204</b>	<b>359</b>	<b>4</b>

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

**537 000** m<sup>2</sup>

**31** | **59** | **12**  
Kontor/Butiker | Industri/Lager | Projekt & Mark

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

**21** | **4** | **2**  
Kontor/Butiker | Industri/Lager | Projekt & Mark



**287 000** m<sup>2</sup>

**18** | **3** | **1**  
Kontor/Butiker | Industri/Lager | Projekt & Mark

**716 000** m<sup>2</sup>

**44** | **49** | **32**  
Kontor/Butiker | Industri/Lager | Projekt & Mark

Från  
7,2 miljarder.  
Till  
28,6 miljarder.

Värdet på våra fastigheter har ökat fyra gånger under en tioårsperiod. Samtidigt har resultatet ökat mer än tre gånger, vilket ger en årlig tillväxttakt på över 10 procent.

28 miljarder inger naturligtvis respekt och ger oss den tyngd vi behöver för att med mod och förstånd förvalta vårt kapital på bästa sätt. Strategin är att fortsätta att växa så att vi ökar våra möjligheter att hitta nya lösningar som kan möta nya behov och krav från våra hyresgäster. Och för att attrahera nya.

Inte minst vill vi vara en tung aktör i arbetet med att utveckla Öresundsregionen i en livskraftig och hållbar riktning.

## Fastighetsbestånd

Wihlborgs fastighetsbestånd består av kommersiella fastigheter i Öresundsregionen. Av redovisat värde är 76 procent kontors- och butiksfastigheter samt 16 procent industri- och lagerfastigheter. Fastigheterna är belägna på utvalda delmarknader i Malmö, Helsingborg, Lund och Köpenhamn. Fastighetsbeståndet den 31 december 2015 omfattade 276 fastigheter, varav elva innehåller med tomträtt, med en sammanlagd uthyrningsbar yta om cirka 1 746 000 m<sup>2</sup>. Fastigheternas redovisade värde per 31 december 2015 uppgick till 28 623 Mkr, vilket motsvarar bedömt marknadsvärde vid samma tidpunkt. Det totala hyresvärdet är 2 259 Mkr och kontraherade hyresintäkter på årsbasis 1 983 Mkr. Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 88 procent. Fastigheterna i Malmö och Helsingborg svarade för 73 procent av det totala hyresvärdet och 72 procent av fastigheternas redovisade värde. Hyresvärdet för kontors- och butiksfastigheter samt industri- och lagerfastigheter uppgick till 73 procent respektive 22 procent av totalt hyresvärde.

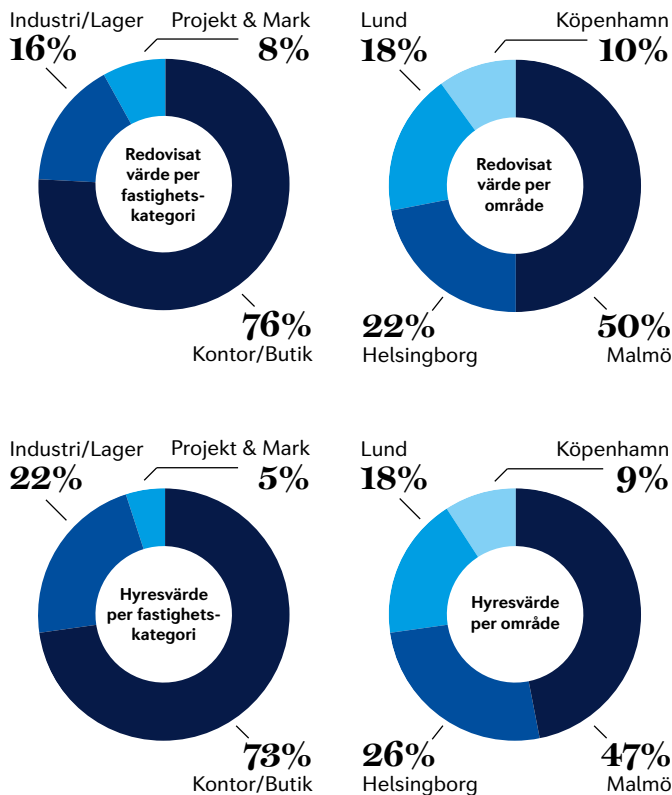
I Malmö, Helsingborg och Lund är Wihlborgs det ledande fastighetsbolaget och fastighetsbeståndet delas in i förvaltningsområden med olika marknadsförutsättningar.

I Malmö äger Wihlborgs fastigheter värda 14 139 Mkr vilka delas in i förvaltningsområdena Västra Hamnen, Centrum, Fosie och Limhamn samt Norra Hamnen och Arlov. Västra Hamnen, med en uthyrbar yta om 162 000 m<sup>2</sup> är Wihlborgs värdemässigt största förvaltningsområde.

Helsingborg med ett fastighetsvärde om 6 377 Mkr delas in i förvaltningsområdena Centrum, Söder och Berga, där Centrum med 111 000 m<sup>2</sup> är det värdemässigt största.

I Lund äger Wihlborgs fastigheter värda 5 242 Mkr och i Köpenhamn är värdet 2 864 Mkr.

Inom det befintliga fastighetsbeståndet genomförs löpande värdeskapande projekt genom om- och tillbyggnad samt nyproduktion. Av fastighetsbeståndets totala redovisade värde utgör 2 387 Mkr fastigheter som betecknas Projekt och Mark. Wihlborgs största utvecklingsområde är Dockan i Västra Hamnen i Malmö där Wihlborgs framtida byggrätter bedöms uppgå till 50 000 m<sup>2</sup> bruttoarea.



## Fastighetsbeståndet per 31 december 2015

Nästföljande sammanställningar baseras på Wihlborgs fastighetsbestånd per 31 december 2015. Hyresintäkter avser kontraherade hyresintäkter på årsbasis per 1 januari 2016. Driftsöverskott baseras på fastigheternas intjäningsförmåga på årsbasis, utgående från hyresintäkter för januari 2016 samt bedömda årliga kostnader för drift, reparationer, underhåll, fastighetsadministration, fastighets skatt och tomträttsavgäld. I tabellerna är varje område avrundat separat varför vissa avrundningsdifferenser kan förekomma.

### Fördelning av uthyrbar yta per område och lokaltyp

Område	Kontor, m <sup>2</sup>	Butiker, m <sup>2</sup>	Ind./Lager, m <sup>2</sup>	Utbildning/Vård, m <sup>2</sup>	Övrigt, m <sup>2</sup>	Totalt, m <sup>2</sup>	Andel, %
Malmö	357 053	47 647	259 557	36 437	15 559 <sup>1</sup>	716 252	41
Helsingborg	152 834	63 379	283 165	22 541	15 134 <sup>2</sup>	537 053	31
Lund	124 035	11 161	29 632	31 924	8 619 <sup>3</sup>	205 371	12
Köpenhamn	183 540	914	44 743	2 781	55 338	287 316	16
<b>Totalt</b>	<b>817 462</b>	<b>123 101</b>	<b>617 097</b>	<b>93 683</b>	<b>94 650</b>	<b>1 745 992</b>	<b>100</b>
<b>Andel, %</b>	<b>47</b>	<b>7</b>	<b>35</b>	<b>5</b>	<b>6</b>	<b>100</b>	

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

<sup>2</sup> Här ingår 5 260 m<sup>2</sup> bostäder.

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

**Fördelning per område och fastighetskategori**

Område/ fastighetskategori	Antal fastigheter	Yta, tusen m <sup>2</sup>	Red. värde, Mkr	Hyses- värde, Mkr	Hyses- värde, kr/m <sup>2</sup>	Ekonomisk uthyrnings- grad, %	Hyses- intäkter, Mkr	Drifts- överskott inkl. fastighets- admin, Mkr	Över- skotts- grad, %	Drifts- överskott exkl. fastighets- admin, Mkr	Direkt- avkastn. exkl. fastighets- admin, %
<b>Fördelning/område</b>											
Malmö	125	716	14 139	1 057	1 476	84	890	651	73	684	4,8
Helsingborg	102	537	6 377	580	1 080	90	523	372	71	395	6,2
Lund	27	205	5 242	414	2 017	91	376	275	73	296	5,6
Köpenhamn	22	287	2 864	208	724	93	194	154	80	165	5,8
<b>Totalt Wihlborgs</b>	<b>276</b>	<b>1 746</b>	<b>28 623</b>	<b>2 259</b>	<b>1 294</b>	<b>88</b>	<b>1 983</b>	<b>1 452</b>	<b>73</b>	<b>1 540</b>	<b>5,4</b>
<b>Fördelning/kategori</b>											
Kontor/Butik	114	1 015	21 753	1 640	1 616	93	1 518	1 137	75	1 198	5,5
Industri/Lager	115	651	4 483	510	783	87	441	311	71	335	7,5
Projekt & Mark	47	80	2 387	109	1 362	22	24	4	15	7	0,3
<b>Totalt Wihlborgs</b>	<b>276</b>	<b>1 746</b>	<b>28 623</b>	<b>2 259</b>	<b>1 294</b>	<b>88</b>	<b>1 983</b>	<b>1 452</b>	<b>73</b>	<b>1 540</b>	<b>5,4</b>

**Fördelning per fastighetskategori inom respektive förvaltningsområde**

Område/ fastighetskategori	Antal fastigheter	Yta, tusen m <sup>2</sup>	Red. värde, Mkr	Hyses- värde, Mkr	Hyses- värde, kr/m <sup>2</sup>	Ekonomisk uthyrnings- grad, %	Hyses- intäkter, Mkr	Drifts- överskott inkl. fastighets- admin, Mkr	Över- skotts- grad, %	Drifts- överskott exkl. fastighets- admin, Mkr	Direkt- avkastn. exkl. fastighets- admin, %
<b>MALMÖ</b>											
Kontor/Butik	44	390	10 494	750	1 925	92	693	524	76	546	5,2
Industri/Lager	49	249	1 809	202	813	88	177	126	71	134	7,4
Projekt & Mark	32	78	1 836	105	1 345	–	20	1	–	4	–
<b>Totalt Malmö</b>	<b>125</b>	<b>716</b>	<b>14 139</b>	<b>1 057</b>	<b>1 476</b>	<b>84</b>	<b>890</b>	<b>651</b>	<b>73</b>	<b>684</b>	<b>4,8</b>
<b>HELSINGBORG</b>											
Kontor/Butik	31	173	3 505	290	1 681	95	276	200	72	209	6,0
Industri/Lager	59	362	2 427	285	787	85	242	169	70	183	7,5
Projekt & Mark	12	2	444	4	1 964	–	4	3	–	3	–
<b>Totalt Helsingborg</b>	<b>102</b>	<b>537</b>	<b>6 377</b>	<b>580</b>	<b>1 080</b>	<b>90</b>	<b>523</b>	<b>372</b>	<b>71</b>	<b>395</b>	<b>6,2</b>
<b>LUND</b>											
Kontor/Butik	21	186	5 046	401	2 158	91	363	265	73	286	5,7
Industri/Lager	4	20	126	14	697	95	13	10	77	11	8,4
Projekt & Mark	2	–	70	–	–	–	–	-1	–	0	–
<b>Totalt Lund</b>	<b>27</b>	<b>205</b>	<b>5 242</b>	<b>414</b>	<b>2 017</b>	<b>91</b>	<b>376</b>	<b>275</b>	<b>73</b>	<b>296</b>	<b>5,6</b>
<b>KÖPENHAMN</b>											
Kontor/Butik	18	267	2 706	199	747	93	185	148	80	158	5,8
Industri/Lager	3	20	121	9	426	94	8	6	74	7	5,8
Projekt & Mark	1	–	36	–	–	–	–	–	–	–	–
<b>Totalt Köpenhamn</b>	<b>22</b>	<b>287</b>	<b>2 864</b>	<b>208</b>	<b>724</b>	<b>93</b>	<b>194</b>	<b>154</b>	<b>80</b>	<b>165</b>	<b>5,8</b>
<b>Totalt Wihlborgs</b>	<b>276</b>	<b>1 746</b>	<b>28 623</b>	<b>2 259</b>	<b>1 294</b>	<b>88</b>	<b>1 983</b>	<b>1 452</b>	<b>73</b>	<b>1 540</b>	<b>5,4</b>
<b>Totalt exklusive Projekt &amp; Mark</b>	<b>229</b>	<b>1 666</b>	<b>26 236</b>	<b>2 150</b>	<b>1 291</b>	<b>91</b>	<b>1 959</b>	<b>1 448</b>	<b>74</b>	<b>1 533</b>	<b>5,8</b>

## Hyresvärde och uthyrningsgrad

Fastighetsbeståndets totala hyresvärde uppgick per 1 januari 2016 till 2 259 Mkr, varav bedömt hyresvärde för vakanta lokaler motsvarade 276 Mkr.

Den totala uthyrbara ytan uppgick per 1 januari 2016 till 1 746 000 m<sup>2</sup> varav 256 000 m<sup>2</sup> var outhyrda. Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 88 procent i hela fastighetsbeståndet inkluderat projektportföljen, varav Malmö 84, Helsingborg 90, Lund 91 och Köpenhamn 93 procent. Den ekonomiska uthyrningsgraden var för kontors- och butiksfastigheter 93 procent, industri och lager 87 procent.

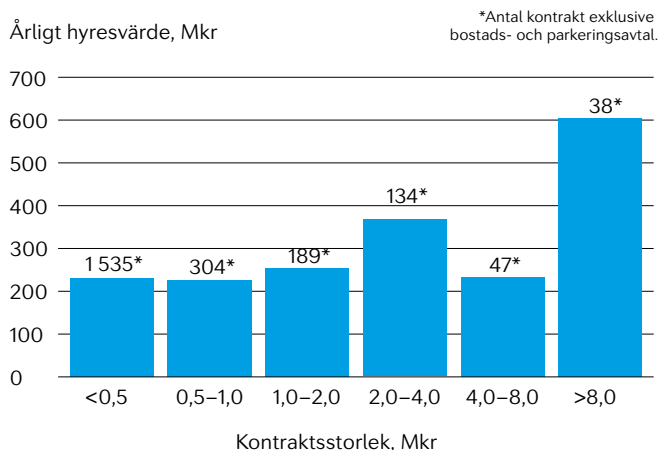
## Hyresintäkter och kontraktsstruktur

För Wihlborgs fastighetsbestånd per 1 januari 2016 uppgick de kontrakterade hyresintäkterna på årsbasis till 1 983 Mkr. I hyresintäkterna ingår hyrestillägg för bland annat fastighets-skatt, värme och elkostnader som Wihlborgs vidaredebiterar hyresgästerna. Vid samma tidpunkt hade Wihlborgs ca 2 200 lokalhyresavtal med kontrakterade hyresintäkter om 1 919 Mkr och en genomsnittlig löptid om 4,4 år. Hyresintäkter avseende avtal för parkeringsplatser, mark, bostäder m m uppgick till 64 Mkr. 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 2016 ökar med cirka 0,5 procent. Hyresintäkterna från Wihlborgs tio största hyresgäster uppgick på årsbasis till 429 Mkr, vilket motsvarade 22 procent av kontrakterade hyresintäkter.

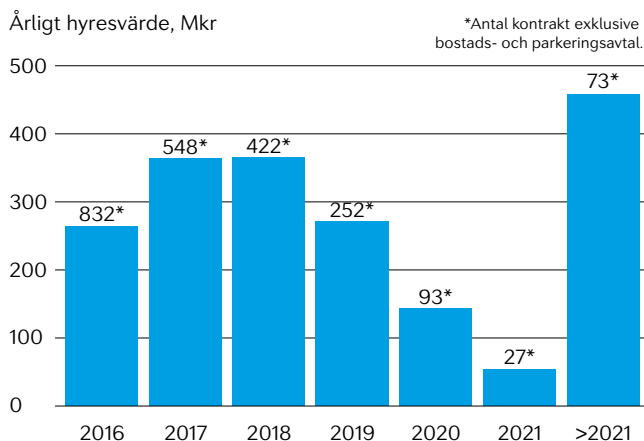
### Wihlborgs 10 största hyresgäster 2015–12–31

Hyresgäst	Område
Axis	Lund
Danske Bank	Köpenhamn
Helsingborgs Stad	Helsingborg
Malmö Stad	Malmö
Qlik	Lund
Region Skåne	Malmö/Lund/Helsingborg
SAAB	Malmö/Helsingborg
Skatteverket	Malmö/Helsingborg
Tullverket	Malmö/Helsingborg
ÅF	Malmö/Lund

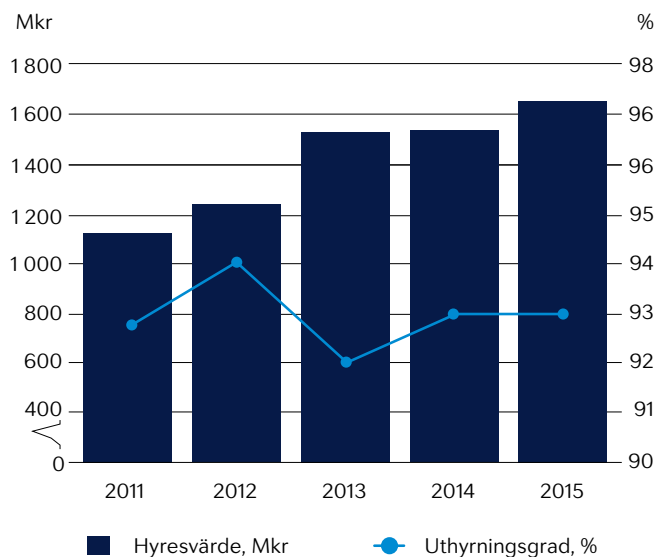
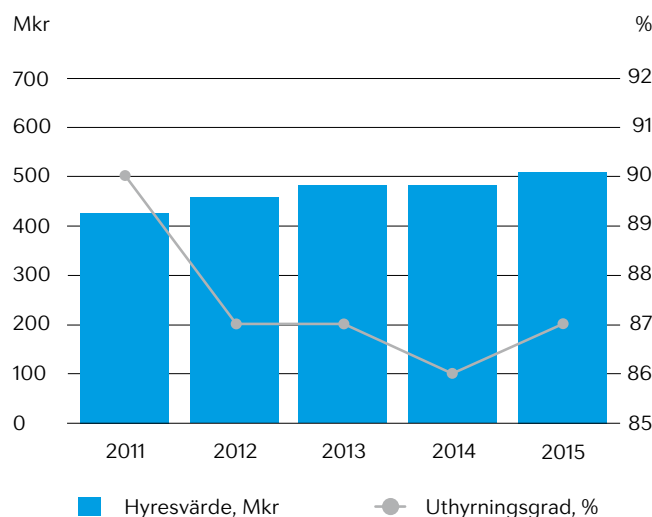
### Kontrakterade hyresintäkter per 1 januari 2016 efter kontraktsstorlek



### Löptider för Wihlborgs hyreskontrakt per 1 januari 2016





**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 2015 till 235 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 2015 till 78 Mkr.

**Fastighetsskatt och tomträttsavgäld**

Fastighetsskatten uppgick 2015 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 2015 till 10 769 Mkr och fastighetsskatten för 2015 för koncernen uppgick till 94 Mkr. Av koncernens totala fastighetsskatt vidaredebiterades 76 Mkr till hyresgästerna genom hyrestillägg.

Tomträttsavgälden för 2015 uppgick till 5 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 drift- och underhållskostnader.

**Fastighetsadministration**

Fastighetsadministration består huvudsakligen av kostnader för uthyrning, hyresförhandling, hyresdebitering och marknadsföring. Kostnaden för fastighetsadministration för 2015 uppgick till 96 Mkr.

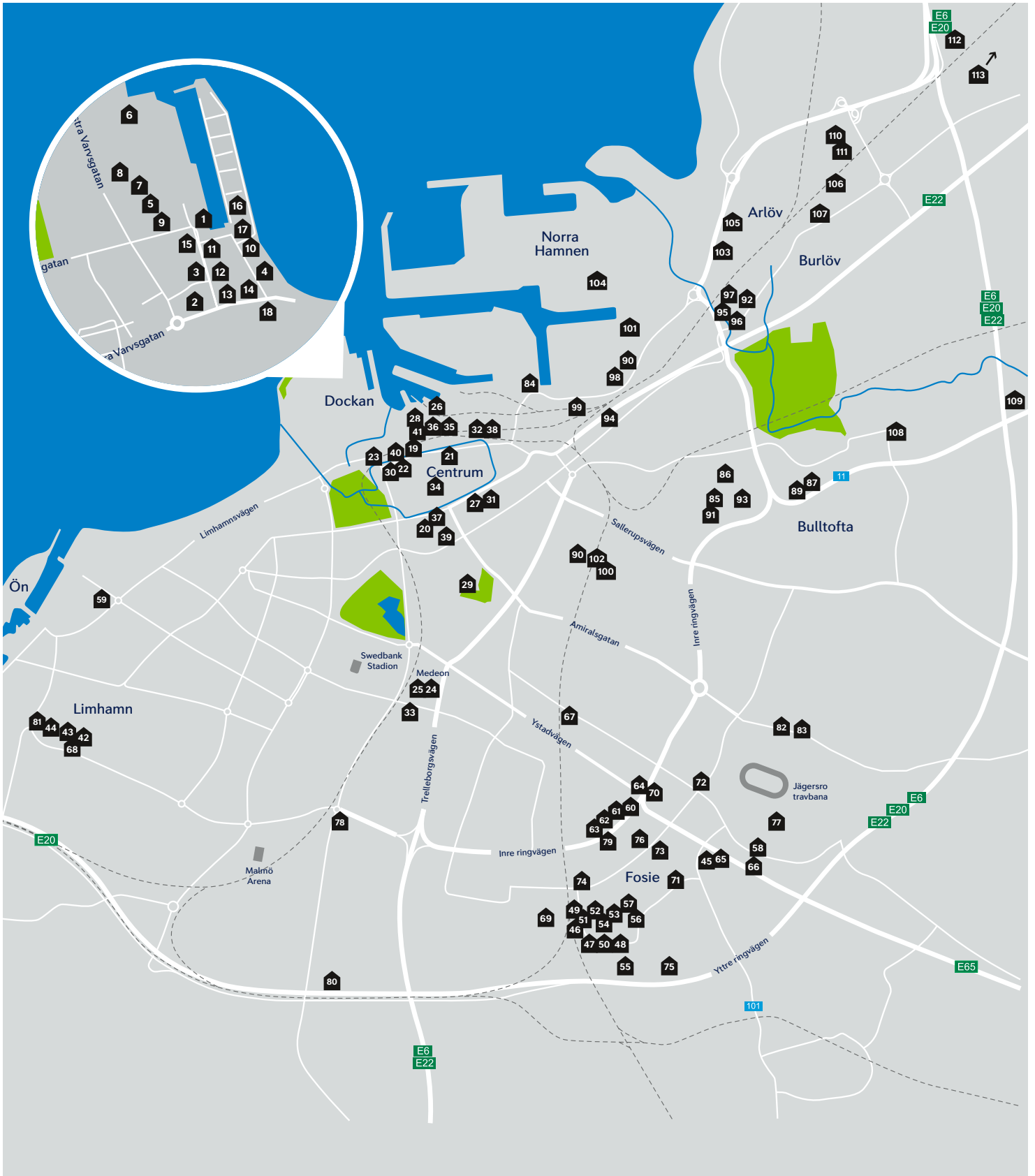
**Överskottsgrad**

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 2015 uppgick till totalt 1 047 Mkr, en utförligare beskrivning av projektverksamheten framgår på sid 51–55.

# Malmö



# Malmö

## Västra Hamnen

Nr	Fastighetsbeteckning	Adress	Kommun	Typ av fastighet	Taxv. Mkr	Tomträtt	Kontor m <sup>2</sup>	Butiker m <sup>2</sup>	Industri/Lager, m <sup>2</sup>	Utbildn/Vård, m <sup>2</sup>	Övrigt m <sup>2</sup>	Totalt m <sup>2</sup>
1	Dockporten 1	Dockgatan 1 A-F	Malmö	Kontor/Butik	107		4 120	450	0	0	0	4 570
2	Gångtappen 1	Stora Varvsgatan 11	Malmö	Projekt & Mark	139		14 893	660	18	0	0	15 571
3	Gångtappen 2	Hallenborgsg/Lovartsg2-8	Malmö	Kontor/Butik	227		9 165	680	19	0	0	9 864
4	Kranen 1	St Varvsg1/Isbergs gata 1-13	Malmö	Projekt & Mark	70		8 269	534	0	698	0	9 501
5	Kranen 2 Högskolan	Östra Varvsgatan 11 A-F	Malmö	Projekt & Mark			0	650	707	15 987	0	17 344
6	Kranen 4	Östra Varvsgatan 23	Malmö	Kontor/Butik	45		3 988	0	25	0	170	4 182
7	Kranen 6 Båghallarna	Östra Varvsgatan 13 A-C	Malmö	Kontor/Butik			0	0	5 484	2 830	3 050	11 364
8	Kranen 7	Östra Varvsgatan 15	Malmö	Projekt & Mark	2		650	0	2 737	0	0	3 387
9	Kranen 8 Ubåtshallen	Östra Varvsgatan 9 A-B	Malmö	Projekt & Mark			14 930	375	10	0	0	15 315
10	Kranen 9	Isbergs gata 15	Malmö	Kontor/Butik	70		3 710	0	0	0	0	3 710
11	Skrovet 3	Dockplatsen/Hallenborgsg	Malmö	Kontor/Butik	217		8 720	1 605	21	0	0	10 346
12	Skrovet 4	Hallenborgs gata 7 A-B	Malmö	Kontor/Butik	41		0	0	0	0	0	0
13	Skrovet 5	Hallenborgs g/St Varvsg 9 A-C	Malmö	Kontor/Butik	187		7 482	1 243	0	0	0	8 724
14	Skrovet 6	Stora Varvsg3-7/Isbergs gata 2	Malmö	Kontor/Butik	253		11 992	439	0	0	0	12 431
15	Skåneland 1	L Varvsg/Dockplatsen 22-26	Malmö	Kontor/Butik	221		11 206	325	0	0	0	11 531
16	Torrdocan 6	Dockplatsen 1	Malmö	Kontor/Butik	204		10 667	451	0	0	1	11 119
17	Torrdocan 7	Isbergs gata	Malmö	Projekt & Mark			0	0	0	0	0	0
18	Ubåten 2	Stora Varvsg/Gamla Dockan 1	Malmö	Kontor/Butik	167		12 023	369	0	184	0	12 576
<b>Västra Hamnen Totalt</b>					<b>1 950</b>		<b>121 814</b>	<b>7 781</b>	<b>9 021</b>	<b>19 699</b>	<b>3 221</b>	<b>161 535</b>

## Centrum

19	Börshuset 1	Skeppsbron 2	Malmö	Kontor/Butik	117		4 372	934	36	0	0	5 342
20	Elefanten 40	Storg 20/ S Förstadsg	Malmö	Kontor/Butik	247		12 111	2 742	8	0	0	14 861
21	Erik Menved 37	M Nilsg/Kattsundsg/Österg	Malmö	Kontor/Butik	361		17 631	3 308	2 070	0	203	23 212
22	Fisken 18	N Vallg/Västerg/L Bruks	Malmö	Kontor/Butik	131		5 929	0	86	813	0	6 828
23	Flundran 1	Gibraltargatan 2/Suezgatan 9	Malmö	Kontor/Butik			0	0	0	2 451	0	2 451
24	Forskaren 1	PA Hanssons v/Cronquist g	Malmö	Kontor/Butik	150		13 177	225	632	0	0	14 034
25	Forskaren 4	PA Hanssons väg 35	Malmö	Kontor/Butik	32		2 730	0	0	0	0	2 730
26	Hamnen 22:188	Hans Michelsensgatan 8-10	Malmö	Kontor/Butik	122		5 946	700	1 921	0	0	8 567
27	Karin 11	Kungsg/Brandmg/Drottning	Malmö	Kontor/Butik	159		15 171	0	749	0	181	16 101
28	Kolga 4	Jörgen Kocksgatan/Stormg	Malmö	Kontor/Butik	47		2 266	0	19	0	0	2 285
29	Malmen 12	Barkg/Möllevångsg 44	Malmö	Kontor/Butik			3 490	0	10	3 437	574	7 511
30	Neptun 6	Västergatan/Slottsgat/N Vallg	Malmö	Kontor/Butik	76		3 391	0	239	1 486	0	5 116
31	Nora 11	Kungsg/Drottningg/Hjalmar G	Malmö	Kontor/Butik	444		26 249	719	1 690	0	0	28 658
32	Polstjärnan 1-2	Jupiterg/Jörgen Kocksg/Marsg	Malmö	Projekt & Mark	27		0	0	11 055	0	0	11 055
33	Ritaren 1	Stadiong/Ingenjörsg11	Malmö	Kontor/Butik	16	T	3 088	0	0	0	0	3 088
34	Sankt Jörgen 21	Söderg /Baltzarg /Kalende	Malmö	Kontor/Butik	314		7 821	3 449	76	0	0	11 346
35	Sirius 3	Carls/Navigationsg	Malmö	Projekt & Mark			0	0	0	0	0	0
36	Slagthuset 1	Carls/Utställng/Jörgen Kockg	Malmö	Kontor/Butik	309		6 656	8 225	30	1 267	10 275	26 453
37	Sparven 15	V Kanal/ Storg/Drottningg	Malmö	Kontor/Butik	122		7 634	0	5 937	7 014	0	20 585
38	Söderhavet 4	Carls/Elbeg/Donaug	Malmö	Kontor/Butik	11		0	2 940	0	0	0	2 940
39	Uven 9	Diskontogången/Lugna g	Malmö	Kontor/Butik	78		6 091	0	1 010	0	0	7 101
40	Väktaren 3	Hjälmareg/Nordenskiöldsg	Malmö	Kontor/Butik	179		8 245	0	90	0	0	8 335
41	Östersjön 1	Carls/Stormgatan	Malmö	Kontor/Butik	156		7 956	0	80	0	0	8 036
<b>Centrum Totalt</b>					<b>3 099</b>		<b>159 954</b>	<b>23 242</b>	<b>25 738</b>	<b>16 468</b>	<b>11 233</b>	<b>236 635</b>

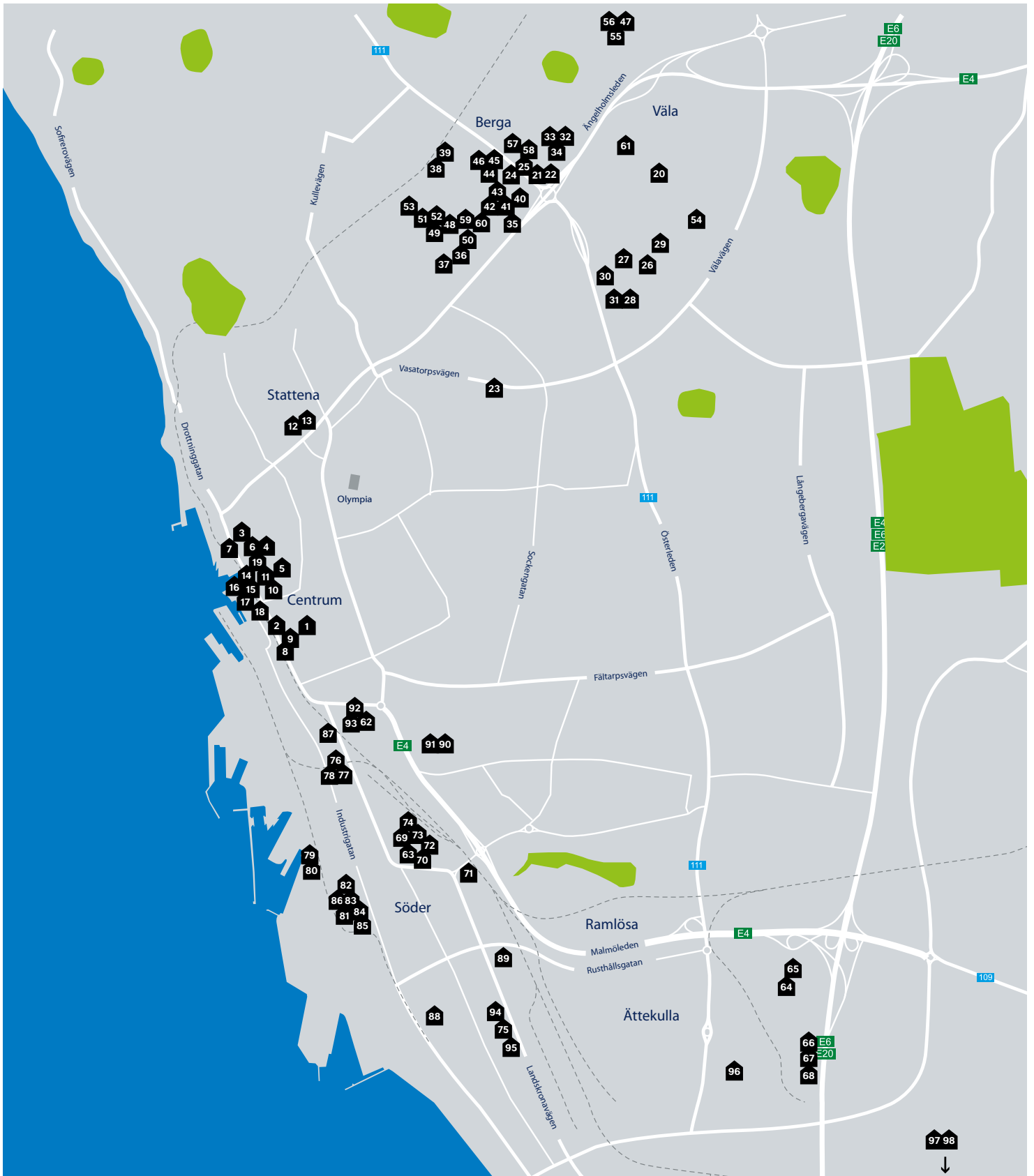
## Fosie & Limhamn

Nr	Fastighets- beteckning	Adress	Kommun	Typ av fastighet	Taxv. Mkr	Tomt- rätt	Kontor m <sup>2</sup>	Butiker m <sup>2</sup>	Industri/ Lager, m <sup>2</sup>	Utbildn/ Vård, m <sup>2</sup>	Övrigt m <sup>2</sup>	Totalt m <sup>2</sup>
42	Balken 7	Schaktugngatan 5	Malmö	Industri/Lager	8		618	0	1 202	0	0	1 820
43	Balken 10	Ringugngatan 3	Malmö	Industri/Lager	21		0	0	3 725	0	0	3 725
44	Blocket 1	Limhammsg Allé/Krossv.g	Malmö	Industri/Lager	38		2 835	0	3 018	270	721	6 844
45	Boplatsen 3	Boplatsgatan 4-8	Malmö	Kontor/Butik	126		21 917	660	2 218	0	0	24 795
46	Bronsdolken 3	Stenyxegatan 13-15	Malmö	Industri/Lager	53		176	4 242	7 299	0	0	11 717
47	Bronsdolken 10	Stenyxegatan 27	Malmö	Industri/Lager	5		0	0	1 271	0	0	1 271
48	Bronsdolken 11	Stenyxegatan 29	Malmö	Industri/Lager	5		432	0	521	0	0	953
49	Bronsdolken 18	Stenyxegatan 17	Malmö	Industri/Lager	8		0	0	1 311	0	0	1 311
50	Bronsdolken 25	Stenyxegatan 33-35	Malmö	Kontor/Butik	38		480	6 872	2 881	0	0	10 233
51	Bronsspannen 5	Trehögsgatan 7	Malmö	Industri/Lager	3		0	0	735	0	0	735
52	Bronsspannen 8	Flintyxegatan 3	Malmö	Industri/Lager	6		0	0	1 067	0	0	1 067
53	Bronsspannen 9	Flintyxegatan 5	Malmö	Industri/Lager	9		351	0	1 718	0	0	2 069
54	Bronsspannen 13	Trehögsgatan 3	Malmö	Industri/Lager	7		0	0	1 765	0	0	1 765
55	Bronsåldern 2	Bronsåldersgatan 2	Malmö	Industri/Lager	57		2 145	0	10 162	0	0	12 307
56	Dubbelknappen 15	Kantyxegatan 23	Malmö	Kontor/Butik	12		1 555	0	78	0	0	1 633
57	Dubbelknappen 23	Risyxegatan 3	Malmö	Industri/Lager	26		0	0	4 027	0	0	4 027
58	Förbygel 1	Ridspögatan 1/Skrittgatan 1	Malmö	Industri/Lager	21		0	0	5 146	0	0	5 146
59	Gjuteriet 22 mfl	Limhamnsvägen 109	Malmö	Projekt & Mark	13		0	0	0	0	0	0
60	Hindbygården 7	Ö Hindbyvägen 70-72	Malmö	Projekt & Mark	4		0	0	0	0	0	0
61	Hindbygården 8	Ö Hindbyvägen 74	Malmö	Kontor/Butik	5		1 630	0	0	0	0	1 630
62	Hindbygården 9	Ö Hindbyvägen	Malmö	Projekt & Mark	2		0	0	0	0	0	0
63	Hindbygården 10	Ö Hindbyvägen	Malmö	Projekt & Mark	1		0	0	0	0	0	0
64	Hundlokan 10	Cypressvägen 2- 23	Malmö	Industri/Lager	20		0	0	5 985	0	0	5 985
65	Hällristningen 5	Boplatsgatan 5	Malmö	Projekt & Mark	3		0	0	0	0	0	0
66	Löplinan 7	Sporregatan 13	Malmö	Industri/Lager	8		0	0	2 489	0	0	2 489
67	Mandelblomman 5	Lönnegatan 75	Malmö	Industri/Lager	7		640	0	1 995	0	0	2 635
68	Muren 5	Ringugngatan 8	Malmö	Industri/Lager	7		0	0	1 593	0	0	1 593
69	Olgård 8	Olgårdsgatan 3	Malmö	Industri/Lager	26		0	0	3 714	0	0	3 714
70	Revolversvarven 11	Jägershillgatan 20	Malmö	Kontor/Butik	7	T	0	1 170	480	0	0	1 650
71	Ringspännet 3	Kantyxegatan 5 och 3	Malmö	Industri/Lager	14		207	0	3 420	0	0	3 627
72	Rosengård 130:403	Agnesfridsvägen 113 B	Malmö	Kontor/Butik	55		7 801	415	0	0	0	8 216
73	Spännbucklan 9	Agnesfridsv/ Skivyxegatan 7	Malmö	Industri/Lager	35		0	0	6 800	0	0	6 800
74	Stenyxan 20	Stenyxegatan 16	Malmö	Kontor/Butik	7		1 415	0	175	0	0	1 590
75	Stenåldern 7	Stenåldersgatan	Malmö	Projekt & Mark	4		0	0	0	0	0	0
76	Stridsyxan 4	Agnesfridsvägen 179	Malmö	Industri/Lager	26		564	87	5 933	0	0	6 584
77	Stångbettet 15	Ridbanegatan 6	Malmö	Industri/Lager	20		270	0	3 687	0	0	3 957
78	Sufflören 3	Axel Danielssons väg 259	Malmö	Industri/Lager	12		828	0	1 486	0	0	2 314
79	Trindyxan 3	Bronsyxegatan 9	Malmö	Industri/Lager	34		576	0	7 037	0	0	7 613
80	Urnes 3	Långhusgatan 4	Malmö	Kontor/Butik	39		4 600	0	0	0	0	4 600
81	Valvet 1	Krossverksgatan 5 A-M	Malmö	Industri/Lager	16		2 810	0	629	0	0	3 439
82	Vårbuketten 2	Husievägen 19	Malmö	Industri/Lager	15		0	0	2 837	0	0	2 837
83	Vårbuketten 4	Husievägen 17	Malmö	Projekt & Mark	4		0	0	0	0	0	0
<b>Fosie &amp; Limhamn Totalt</b>					<b>825</b>		<b>51 850</b>	<b>13 446</b>	<b>96 404</b>	<b>270</b>	<b>721</b>	<b>162 691</b>

**Norra Hamnen & Arlöv**

Nr	Fastighets- beteckning	Adress	Kommun	Typ av fastighet	Taxv. Mkr	Tomt- rätt	Kontor m <sup>2</sup>	Butiker m <sup>2</sup>	Industri/ Lager, m <sup>2</sup>	Utbildn/ Vård, m <sup>2</sup>	Övrigt m <sup>2</sup>	Totalt m <sup>2</sup>
84	Vinkeln 8	Arlövsv/Vinkelg/Hakeg	Malmö	Industri/Lager	44	T	1 777	0	6 249	0	0	8 026
85	Finngrundet 4	Blidögatan 24/Bjurögatan 25	Malmö	Industri/Lager	17		1 469	0	2 152	0	0	3 621
86	Flintan 3 (Malmö)	Borrgatan 4/Lodgatan 3	Malmö	Projekt & Mark	9		0	0	3 277	0	0	3 277
87	Flygledaren 9	Höjdrodergatan 16 & 24a	Malmö	Industri/Lager	24		0	0	5 573	0	0	5 573
88	Flygvärdinnan 5	Höjdrodergatan 28	Malmö	Industri/Lager	24		5 230	0	0	0	0	5 230
89	Fältsippan 11	Källvattengatan 6	Malmö	Projekt & Mark	6		0	0	0	0	0	0
90	Grytan 3	Industrigatan 21	Malmö	Industri/Lager	10		1 263	0	1 100	0	0	2 363
91	Gulsippan 4	Källvattengatan 9	Malmö	Industri/Lager	16		735	0	2 662	0	0	3 397
92	Hanö 1	Hanögatan 2	Malmö	Industri/Lager	20		814	270	3 936	0	0	5 020
93	Höjdmätaren 1	Flygledaregatan 5	Malmö	Industri/Lager	10		1 010	0	887	0	0	1 897
94	Kirseberg 31:53	Strömg/ Lundavägen	Malmö	Industri/Lager	155		1 790	300	22 808	0	0	24 898
95	Skevrodret 2	Kabingatan 7	Malmö	Industri/Lager	6		0	0	1 830	0	0	1 830
96	Skjutsstallslyckan 11	Lundav/Rosendalsv	Malmö	Industri/Lager	9		0	692	3 073	0	0	3 765
97	Spillepengshagen 1	Ågatan 8	Malmö	Industri/Lager	7		115	0	1 915	0	0	2 030
98	Spillepengshagen 3	Lundavägen 14/ Ågatan 4	Malmö	Kontor/Butik	15	T	2 634	1 916	28	0	0	4 578
99	Spillepengsmarken 8	Strömgatan 11	Malmö	Kontor/Butik	16		2 414	0	610	0	0	3 024
100	Stenshuvud 3	Hanög/Borrg/Brännögatan	Malmö	Industri/Lager	68		1 213	0	16 189	0	0	17 402
101	Stocken 2	Väst kustvägen 17	Malmö	Industri/Lager	32		0	0	4 390	0	0	4 390
102	Syret 12	Scheeleg/Industrigatan 33	Malmö	Industri/Lager	5	T	0	0	1 803	0	0	1 803
103	Syret 13	Industrigatan 31-33	Malmö	Industri/Lager	8		0	0	1 585	0	0	1 585
104	Utgrunden 8	Sturkögatan 8-10	Malmö	Industri/Lager	25	T	0	0	10 084	0	0	10 084
105	Arlöv 17:4	Arlövsvägen/Väst kustvägen	Burlöv	Industri/Lager	14	T	212	0	4 024	0	0	4 236
106	Arlöv 19:133	Hantverkaregatan 18	Burlöv	Kontor/Butik	11		1 662	0	0	0	0	1 662
107	Arlöv 19:58	Hantverkaregatan 4	Burlöv	Projekt & Mark	7		540	0	1 449	0	384	2 372
108	Sunnanå 12:2	Staffanstorpsvägen	Burlöv	Projekt & Mark	12		0	0	0	0	0	0
109	Sunnanå 12:27	Starrvägen 100-102	Burlöv	Industri/Lager	74		0	0	14 525	0	0	14 525
110	Tågarp 16:19	Hammarvägen 3	Burlöv	Industri/Lager	11		0	0	4 316	0	0	4 316
111	Tågarp 16:42	Företagsv/Hammarv 2	Burlöv	Industri/Lager	34		558	0	8 653	0	0	9 211
112	Åkarp 1:69	Tegelvägen 4	Burlöv	Industri/Lager			0	0	5 277	0	0	5 277
113	Borgeby 15:14 mfl	Norra Väst kustvägen	Lomma	Projekt & Mark	3		0	0	0	0	0	0
<b>Norra Hamnen &amp; Arlöv Totalt</b>					<b>693</b>		<b>23 436</b>	<b>3 178</b>	<b>128 395</b>	<b>0</b>	<b>384</b>	<b>155 392</b>
<b>Malmö Totalt</b>					<b>6 567</b>		<b>357 053</b>	<b>47 647</b>	<b>259 557</b>	<b>36 437</b>	<b>15 559</b>	<b>716 252</b>

# Helsingborg



# Helsingborg

## Centrum

Nr	Fastighets- beteckning	Adress	Kommun	Typ av fastighet	Taxv. Mkr	Tomt- rätt	Kontor m <sup>2</sup>	Butiker m <sup>2</sup>	Industri/ Lager, m <sup>2</sup>	Utbildn/ Vård, m <sup>2</sup>	Övrigt m <sup>2</sup>	Totalt m <sup>2</sup>
1	Belgien Norra 19	Gasverksg/N.Eneborgs/Söderg	Helsingborg	Kontor/Butik	100		1 939	728	200	2 547	3 649	9 063
2	Kalifornien 10	Järnvägsgatan 35-37	Helsingborg	Kontor/Butik	63		5 831	0	0	0	77	5 908
3	Kullen Västra 19	Kullagatan 30	Helsingborg	Kontor/Butik	23		1 078	401	0	0	372	1 851
4	Kärnan Norra 21	Stortorget/Norra Storgatan 6	Helsingborg	Kontor/Butik	28		2 330	303	138	0	0	2 771
5	Kärnan Södra 9	Södra Storg/Himmelriksgränd	Helsingborg	Kontor/Butik			382	1 002	8	1 336	3 543	6 271
6	Magnus Stenbock 7	Strömgränd/N Storgatan 7	Helsingborg	Kontor/Butik	7		403	200	0	0	0	603
7	Najaden 14	Drottningg/Sundstorget 2-6	Helsingborg	Kontor/Butik	143		8 660	1 552	589	2 775	42	13 618
8	Polisen 2	Nedre Holländaregatan 1	Helsingborg	Projekt & Mark			0	0	0	0	0	0
9	Polisen 3	Carl Krooks gatan 24	Helsingborg	Kontor/Butik	107		12 033	0	16	1 457	0	13 506
10	Ruuth 23	Bruksgratan 29	Helsingborg	Kontor/Butik	23		1 145	295	0	2 740	0	4 180
11	Ruuth 35	Bruksgratan 25/Prästgatan 10	Helsingborg	Kontor/Butik			457	589	136	1 273	0	2 455
12	Stattena 7	Hälsov/Nelly Krooks /Stattena	Helsingborg	Kontor/Butik	54		770	3 339	0	0	2 090	6 199
13	Stattena 10	Stattena Centr, Nelly Krooksg	Helsingborg	Kontor/Butik	39		0	2 403	0	257	676	3 336
14	Svea 7	Järnvägsg/Södra Strandg	Helsingborg	Kontor/Butik	101		4 906	2 009	0	108	313	7 336
15	Terminalen 1	Järnvägsg/Kungst, Terminalg	Helsingborg	Kontor/Butik		T	8 808	8 183	213	705	1 397	19 306
16	Terminalen 3	Järnvägsgatan 14	Helsingborg	Kontor/Butik	50	T	3 044	151	0	790	0	3 985
17	Terminalen 4	Järnvägsgatan 18	Helsingborg	Kontor/Butik	46	T	3 348	0	0	0	25	3 373
18	Terminalen 5	Järnvägsgatan 22-24	Helsingborg	Kontor/Butik	69	T	5 591	142	0	0	0	5 733
19	Vikingen 10	N Kyrkog/Mariagatan 2-4	Helsingborg	Kontor/Butik	24		229	831	0	182	615	1 857
<b>Centrum Totalt</b>					<b>877</b>		<b>60 954</b>	<b>22 128</b>	<b>1 300</b>	<b>14 170</b>	<b>12 799</b>	<b>111 351</b>

## Berga

20	Ametisten 5	Porfyrgatan 1	Helsingborg	Industri/Lager	41		0	0	7 669	0	0	7 669
21	Armborstet 4	Lilla Garnisonsgatan 31	Helsingborg	Industri/Lager	12		880	1 970	0	0	0	2 850
22	Armborstet 6	Lilla Garnisonsgatan 41	Helsingborg	Industri/Lager	14		421	3 798	0	0	0	4 219
23	Barrikaden 3	Fyrverkaregatan	Helsingborg	Projekt & Mark			0	0	0	0	0	0
24	Floretten 3	Garnisonsgatan 25 A-C	Helsingborg	Kontor/Butik	39		5 248	44	444	0	0	5 736
25	Floretten 4	Garnisonsgatan 23	Helsingborg	Kontor/Butik	61		4 712	138	0	0	0	4 850
26	Grusbacken 1	Mogatan 12	Helsingborg	Industri/Lager	11		0	0	1 278	0	0	1 278
27	Grusgropen 3	Grustagsgatan 22	Helsingborg	Industri/Lager	24		531	0	4 200	0	0	4 731
28	Grushögen 2	Makadamgatan 1	Helsingborg	Industri/Lager	12		0	0	3 057	0	0	3 057
29	Grusplanen 2	Blockgatan 8	Helsingborg	Industri/Lager	14		3 352	0	0	0	0	3 352
30	Grustaget 1	Grustagsgatan 35-37	Helsingborg	Kontor/Butik	20		4 008	0	0	0	0	4 008
31	Grustaget 2	Grustagsgatan 11-15	Helsingborg	Industri/Lager	19		992	0	2 712	0	0	3 704
32	Hakebössan 1	Karbingatan 28-32	Helsingborg	Industri/Lager	22		997	0	3 885	0	0	4 882
33	Hakebössan 2	Karbingatan 10-20	Helsingborg	Industri/Lager	43		715	366	7 717	0	0	9 374
34	Hakebössan 3	Karbingatan 22, 26	Helsingborg	Industri/Lager	24		1 123	0	4 202	0	0	5 325
35	Hillebarden 1	Garnisonsgatan 16, 18 A-B	Helsingborg	Industri/Lager	39		2 014	2 732	4 294	0	0	9 040
36	Huggjärnet 12	Garnisonsg7a/Kastellgatan 8	Helsingborg	Kontor/Butik	30		4 242	420	820	0	0	5 482
37	Huggjärnet 13	Kastellgatan 2	Helsingborg	Industri/Lager	16		0	600	3 842	0	0	4 442
38	Kniven 2	Mörsaregatan 17	Helsingborg	Industri/Lager	4		0	0	3 515	0	0	3 515
39	Kniven 3	Mörsaregatan 19	Helsingborg	Industri/Lager	19		200	0	4 591	0	0	4 791
40	Kroksabeln 11	Muskötg/Garnisonsg	Helsingborg	Industri/Lager	29		729	864	6 339	0	0	7 932
41	Kroksabeln 12	Garnisonsgatan 19	Helsingborg	Industri/Lager	74		2 680	2 932	9 446	0	0	15 058
42	Kroksabeln 19	Florettgatan 14	Helsingborg	Industri/Lager	22		835	192	6 913	0	0	7 940
43	Kroksabeln 20	Florettgatan 16	Helsingborg	Kontor/Butik	27		972	2 463	842	0	0	4 277
44	Lansen 1	Florettgatan 15-29 B-C	Helsingborg	Industri/Lager	102		9 831	0	13 293	0	30	23 124
45	Lansen 2	Florettgatan 31-39	Helsingborg	Industri/Lager	23		1 818	0	3 861	30	0	5 709
46	Lansen 3	Florettgatan 29 A	Helsingborg	Kontor/Butik	6		0	0	1 340	0	0	1 340
47	Lövskogen 3	Ekvåndan	Helsingborg	Projekt & Mark	0		0	0	0	0	0	0
48	Musköten 9	Muskötgatan 4	Helsingborg	Kontor/Butik	15		864	3 420	864	0	0	5 148
49	Musköten 13	Muskötgatan 8 B	Helsingborg	Kontor/Butik	14		2 308	0	0	0	0	2 308
50	Musköten 17	Kastellgatan 5	Helsingborg	Industri/Lager	17		0	0	5 187	0	0	5 187

fortsättning på nästa sida

## Berga fortsättning

Nr	Fastighets-beteckning	Adress	Kommun	Typ av fastighet	Taxv. Mkr	Tomt-rätt	Kontor m <sup>2</sup>	Butiker m <sup>2</sup>	Industri/Lager, m <sup>2</sup>	Utbildn/Vård, m <sup>2</sup>	Övrigt m <sup>2</sup>	Totalt m <sup>2</sup>
51	Musköten 20	Muskötgatan 6-8	Helsingborg	Industri/Lager	13		0	0	1 881	0	0	1 881
52	Mörsaren Västra 5	Muskötgatan 5	Helsingborg	Industri/Lager	7		1 701	0	0	0	0	1 701
53	Mörsaren Västra 13	Florettgatan 4	Helsingborg	Industri/Lager	16		404	0	3 566	0	0	3 970
54	Rubinen 1	Basaltgatan 9	Helsingborg	Industri/Lager	51		112	0	11 082	0	0	11 194
55	Snårskogen 4	Ekvändan 5	Helsingborg	Industri/Lager	11		0	0	2 276	0	0	2 276
56	Snårskogen 5	Ekvändan	Helsingborg	Projekt & Mark	4		0	0	0	0	0	0
57	Spjutet 1	Garnisonsgatan 12	Helsingborg	Industri/Lager	13		168	1 328	1 512	0	0	3 008
58	Visiret 5	Garnisonsgatan 47 A	Helsingborg	Industri/Lager	10		0	0	1 800	0	0	1 800
59	Värjan 12	Muskötgatan 12	Helsingborg	Kontor/Butik	14		1 871	0	0	0	0	1 871
60	Värjan 13	Muskötgatan 10	Helsingborg	Industri/Lager	22		0	0	5 145	0	0	5 145
61	Zirkonen 2	Andesitgatan 16	Helsingborg	Industri/Lager	23		0	4 628	0	0	0	4 628
<b>Berga Totalt</b>					<b>978</b>		<b>53 728</b>	<b>25 895</b>	<b>127 573</b>	<b>576</b>	<b>30</b>	<b>207 802</b>

## Söder

62	Afrika 18	Verkstadsgr/Rågångsg 7	Helsingborg	Industri/Lager	9		1 434	0	0	0	0	1 434
63	Brottaren 15	Kapplöpningsgatan	Helsingborg	Industri/Lager	19		3 250	100	1 005	0	0	4 355
64	Bunkagården Västra 8	Bunkalundsvägen 5	Helsingborg	Industri/Lager	35		30	0	10 341	0	0	10 371
65	Bunkalund Östra 8	Bunkagårdsgatan 13	Helsingborg	Industri/Lager	20		0	0	6 300	0	0	6 300
66	Flintyxan 1	Stenbrovägen 40-42	Helsingborg	Industri/Lager	11		0	0	3 115	0	0	3 115
67	Flintyxan 3	Stenbrovägen 36-38	Helsingborg	Industri/Lager	11		0	0	3 109	0	0	3 109
68	Flintyxan 5	Stenbrovägen 32-34	Helsingborg	Industri/Lager	18		436	0	4 086	0	0	4 522
69	Gymnasten 4	Planteringsvägen 11	Helsingborg	Kontor/Butik	29		65	2 720	3 040	0	60	5 885
70	Gymnasten 9	Kapplöpningsgatan 6	Helsingborg	Industri/Lager	39		2 248	0	15 253	0	0	17 501
71	Hästhagen 7	La Cours g/Landskronav	Helsingborg	Kontor/Butik	63		7 368	1 609	621	1 297	320	11 215
72	Manövern 3	Hästhagsvägen 1	Helsingborg	Kontor/Butik	21		240	4 739	0	0	0	4 979
73	Olympiaden 7	Kapplöpningsgatan 5	Helsingborg	Industri/Lager	8		812	0	890	0	0	1 702
74	Olympiaden 8	Kapplöpningsgatan 3	Helsingborg	Industri/Lager	18		1 190	0	5 910	0	0	7 100
75	Orkanen 5	Landskronavägen 18	Helsingborg	Industri/Lager	7		498	0	2 464	0	0	2 962
76	Persien 1	V Sandg/Cindersg 11	Helsingborg	Industri/Lager	7		104	0	3 235	0	515	3 854
77	Persien 14	Cindersgatan 13-15	Helsingborg	Industri/Lager	9		44	0	1 336	2 472	0	3 852
78	Persien 15	Cindersgatan 17-19	Helsingborg	Industri/Lager			0	0	0	4 026	0	4 026
79	Planteringen 1:8	V Tallgatan 32	Helsingborg	Industri/Lager	5		540	0	1 317	0	0	1 857
80	Planteringen 1:9	V Tallgatan 32	Helsingborg	Industri/Lager	16		979	0	5 217	0	0	6 196
81	Plåtförädlingen 7	Strandbadsvägen 11	Helsingborg	Industri/Lager	4		55	0	1 155	0	0	1 210
82	Plåtförädlingen 8	Strandbadsvägen 13	Helsingborg	Industri/Lager	43		2 451	0	9 365	0	0	11 816
83	Plåtförädlingen 11	Strandbadsvägen 19-21	Helsingborg	Industri/Lager	72		2 621	0	20 472	0	0	23 093
84	Plåtförädlingen 13	Strandbadsvägen 15-17	Helsingborg	Industri/Lager	67		1 674	0	15 193	0	0	16 867
85	Plåtförädlingen 15	Strandbadsvägen 7	Helsingborg	Industri/Lager	17		0	0	2 496	0	0	2 496
86	Plåtförädlingen 18	Strandbadsvägen 9	Helsingborg	Industri/Lager	5		170	0	862	0	0	1 032
87	Posten 1	Västra Sandgatan 7	Helsingborg	Kontor/Butik			3 074	0	2 559	0	0	5 633
88	Påfågeln 9	Frejagatan 8	Helsingborg	Projekt & Mark	3		0	0	797	0	0	797
89	Rausgård 21	Landskronavägen 9	Helsingborg	Industri/Lager	43		4 500	0	5 872	0	190	10 562
90	Sadelplatsen 10	Fäktmästaregatan 5	Helsingborg	Industri/Lager	7		485	0	2 725	0	0	3 210
91	Sadelplatsen 13	Planteringsv/Fäktmästareg	Helsingborg	Industri/Lager	42		652	5 680	13 091	0	520	19 943
92	Spanien 5	Gåsebäcksv/Motorg 1	Helsingborg	Projekt & Mark	0		0	0	0	0	0	0
93	Spanien 11	Kvarnstg/Motorg/Ö Sandg	Helsingborg	Industri/Lager	26		2 133	508	2 910	0	0	5 551
94	Stormen 13	Landskronavägen 2-12	Helsingborg	Industri/Lager	16		0	0	4 303	0	0	4 303
95	Tyfonen 1	Landskronavägen 20	Helsingborg	Industri/Lager	16		370	0	3 365	0	700	4 435
96	Ättehögen Mellersta 6	Torbarnavägen 22	Helsingborg	Industri/Lager	11		729	0	1 888	0	0	2 617
97	Bilrutan 5	Kamgatan	Landskrona	Projekt & Mark	3		0	0	0	0	0	0
98	Pedalen 16 mfl	Rattgatan 48	Landskrona	Projekt & Mark			0	0	0	0	0	0
<b>Söder Totalt</b>					<b>719</b>		<b>38 152</b>	<b>15 356</b>	<b>154 292</b>	<b>7 795</b>	<b>2 305</b>	<b>217 900</b>
<b>Helsingborg Totalt</b>					<b>2 574</b>		<b>152 834</b>	<b>63 379</b>	<b>283 165</b>	<b>22 541</b>	<b>15 134</b>	<b>537 053</b>



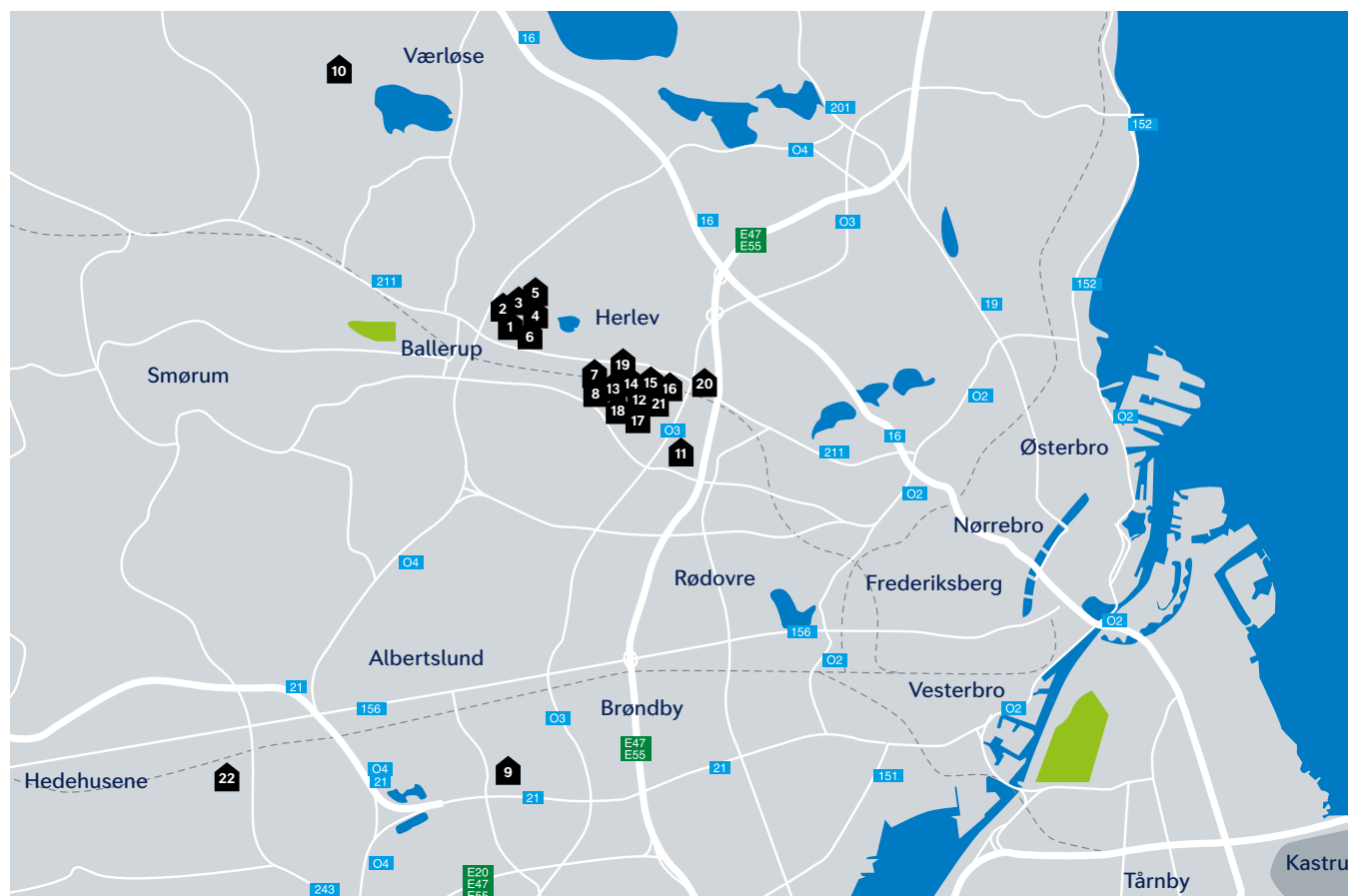


Under 2015 gjordes en spännande tillbyggnad på Armaturen 4 i Lunds centrum när 1100 m<sup>2</sup> toppmoderna kontorslokaler byggdes till på taket.



## Lund

Nr	Fastighets-beteckning	Adress	Kommun	Typ av fastighet	Taxv. Mkr	Tomt-rätt	Kontor m <sup>2</sup>	Butiker m <sup>2</sup>	Industri/Lager, m <sup>2</sup>	Utbildn/Vård, m <sup>2</sup>	Övrigt m <sup>2</sup>	Totalt m <sup>2</sup>
1	Forskaren 3	Scheelevägen 24-26	Lund	Kontor/Butik	220		11 253	0	0	0	0	11 253
2	Studentkåren 2	Scheelev/Ole Römers v 16	Lund	Kontor/Butik	60		10 031	1 183	223	0	22	11 459
3	Studentkåren 5	Scheelevägen 15 B-D	Lund	Kontor/Butik			8 150	0	0	0	0	8 150
4	Studentkåren 6	Scheelevägen 15 A	Lund	Kontor/Butik	33		4 707	0	0	0	0	4 707
5	Syret 1 (Delta P-hus)	Molekylvägen 3	Lund	Kontor/Butik	14		0	0	0	0	0	0
6	Syret 3 (Gateway)	Scheelevägen 27	Lund	Kontor/Butik	390		9 114	0	251	0	8 217	17 582
7	Syret 4 (Delta 2)	Scheelevägen 25	Lund	Projekt & Mark	2		0	0	0	0	0	0
8	Syret 5 (Delta 3)	Scheelevägen 23	Lund	Kontor/Butik	37		5 459	0	536	0	0	5 995
9	Syret 6 (Delta 4)	Scheelevägen 21	Lund	Kontor/Butik	45		8 123	563	0	0	0	8 686
10	Syret 7 (Delta 5)	Scheelevägen 19	Lund	Kontor/Butik	40		5 875	0	275	0	0	6 150
11	Syret 8 (Gamma)	Sölvegatan 41	Lund	Kontor/Butik	43		9 549	0	330	0	0	9 879
12	Syret 9 (Delta 6)	Sölvegatan 43	Lund	Kontor/Butik	20		3 407	0	41	0	0	3 448
13	Vätet 1	Scheelevägen 17	Lund	Kontor/Butik	151		23 118	710	1 154	1 016	5	26 003
14	Vätet 3 (Minideon)	Ole Römers väg 5	Lund	Kontor/Butik			0	0	0	335	0	335
15	Armaturen 4	Trollebergsv/Gasverksg 1-9	Lund	Kontor/Butik	87		6 585	0	50	0	208	6 843
16	Bytarebacken 39	Bang/Clemenstorget 5	Lund	Kontor/Butik	194		4 156	7 223	988	3 078	167	15 612
17	Diabasen 1	Skiffervägen 26	Lund	Industri/Lager	14		618	0	2 288	0	0	2 906
18	Diabasen 3	Skiffervägen 30-86	Lund	Kontor/Butik	39		2 250	0	5 967	0	0	8 217
19	Flintan 3	Skiffervägen 24	Lund	Industri/Lager	26		0	0	5 979	0	0	5 979
20	Landsdomaren 6	Baravägen 1	Lund	Kontor/Butik			0	0	0	27 495	0	27 495
21	Landstinget 2	Byggmästaregatan 4	Lund	Kontor/Butik	62		3 219	0	0	0	0	3 219
22	Länsmannen 1	Åldermang/Måsvägen 23	Lund	Industri/Lager	32		220	0	7 740	0	0	7 960
23	Måsen 17	Starv/ Grisslevägen 1- 19	Lund	Kontor/Butik	46		3 829	0	452	0	0	4 281
24	Postterminalen 1	Fabriksgatan 1	Lund	Projekt & Mark			0	0	0	0	0	0
25	Skiffern 2	Skifferv / Porfyrvägen 7	Lund	Industri/Lager	10		0	0	2 910	0	0	2 910
26	Spettet 11	Byggmästaregatan 5	Lund	Kontor/Butik	21		1 527	0	0	0	0	1 527
27	Töebacken 7	Bondev/Fjelliev/Åldermang	Lund	Kontor/Butik	42		2 845	1 482	448	0	0	4 775
<b>Lund Totalt</b>					<b>1 628</b>		<b>124 035</b>	<b>11 161</b>	<b>29 632</b>	<b>31 924</b>	<b>8 619</b>	<b>205 371</b>



## Köpenhamn

Nr	Fastighets- beteckning	Adress	Kommun	Typ av fastighet	Taxv. Mkr	Tomt- rätt	Kontor m <sup>2</sup>	Butiker m <sup>2</sup>	Industri/ Lager, m <sup>2</sup>	Utbildn/ Vård, m <sup>2</sup>	Övrigt m <sup>2</sup>	Totalt m <sup>2</sup>
1	Borupvang 5	Borupvang 5	Ballerup	Kontor/Butik			8 877	0	0	0	1 396	10 273
2	Industriparken 29	Industriparken 29	Ballerup	Kontor/Butik			3 118	0	0	0	0	3 118
3	Lautrupvang 1 A+B	Lautrupvang 1 A-B	Ballerup	Kontor/Butik			11 619	0	2 939	0	0	14 558
4	Lautrupvang 3	Lautrupvang 3	Ballerup	Kontor/Butik			10 080	0	0	0	3 360	13 440
5	Lautrupvang 8	Lautrupvang 8	Ballerup	Kontor/Butik			7 677	0	0	0	2 096	9 773
6	Lautrupvang 12	Lautrupvang 12	Ballerup	Kontor/Butik			8 135	0	0	0	1 261	9 396
7	Literbuen 6-10	Literbuen 6-10	Ballerup	Kontor/Butik			860	0	10 394	0	386	11 640
8	Literbuen 16-18	Literbuen 16	Ballerup	Kontor/Butik			4 696	0	3 637	0	0	8 333
9	Abildager 8-14	Abildager 8-14	Brøndby	Industri/Lager			0	0	14 512	0	0	14 512
10	Lejrvej 1	Lejrvej 1	Furesø	Industri/Lager			1 402	0	0	0	0	1 402
11	Ejby Industrivej 41	Ejby Industrivej 41	Glostrup	Kontor/Butik			25 480	0	0	0	23 695	49 175
12	Ellekær 2-4	Ellekaer 2-4	Herlev	Kontor/Butik			4 828	0	0	0	0	4 828
13	Ellekær 6	Ellekaer 6	Herlev	Kontor/Butik			4 763	0	1 071	0	0	5 834
14	Ellekær 9	Ellekaer 9	Herlev	Kontor/Butik			6 460	0	689	0	0	7 149
15	Hørkær 14 & 26	Hörkaer 14 & 26	Herlev	Kontor/Butik			4 309	0	0	0	1 070	5 379
16	Hørkær 16-28	Hörkaer 16-28	Herlev	Kontor/Butik			24 194	0	2 189	2 781	5 196	34 360
17	Marielundvej 28-30	Marielundvej 28-30	Herlev	Kontor/Butik			2 372	0	7 298	0	0	9 670
18	Marielundvej 29	Marielundvej 29	Herlev	Industri/Lager			1 720	0	2 014	0	708	4 442
19	Smedeholm 10	Smedeholm 10	Herlev	Kontor/Butik			2 990	0	0	0	216	3 206
20	Stationsalleen 40-46	Stationsalléen 40-46	Herlev	Kontor/Butik			3 664	914	0	0	801	5 379
21	Vasekær 9	Vasekaer 9	Herlev	Projekt & Mark			0	0	0	0	0	0
22	Girostrøget 1	Girostrøget 1	Taastrup	Kontor/Butik			46 296	0			15 153	61 449
<b>Köpenhamn Totalt</b>					<b>0</b>		<b>183 540</b>	<b>914</b>	<b>44 743</b>	<b>2 781</b>	<b>55 338</b>	<b>287 316</b>
<b>Wihlborgs Totalt</b>					<b>10 769</b>		<b>817 462</b>	<b>123 101</b>	<b>617 097</b>	<b>93 683</b>	<b>94 650</b>	<b>1 745 992</b>



# Klarspråk

Siffror ljuger inte.

Siffror berättar sanningen, den kan inte gömmas bakom snygga formuleringar eller vackra luftslott.

Siffror kan också dölja sanningar om man inte ser upp.

Men våra siffror står för vad de är, en redovisning av hur året gått. Självklart följer vi alla vedertagna värderingsprinciper och lagar, fattas bara annat. Här finns inget putsande av siffror, putsar gör vi bara på de hus som behöver en ansiktslyftning.

Att läsa siffror kan vara svårt, men visst är det lättare om man vet att de står för en ärlig bild av verkligheten.

Så väljer vi att tala.

### Marknadsvärdering

Wihlborgs koncernredovisning upprättas i enlighet med International Financial Reporting Standards (IFRS) och vi har valt att redovisa våra fastigheter till verkligt värde, det vill säga marknadsvärdet. Fastigheternas redovisade värde uppgick per den 31 december 2015 till 28 623 Mkr (24 299), värdeökningen var 1 615 Mkr (642) under året.

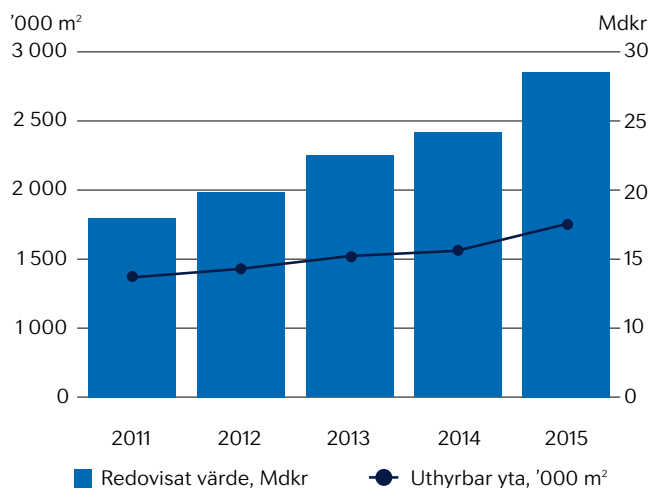
För samtliga förändringsposter, se tabell nedan.

#### Förändring av fastigheternas redovisade värde 2015

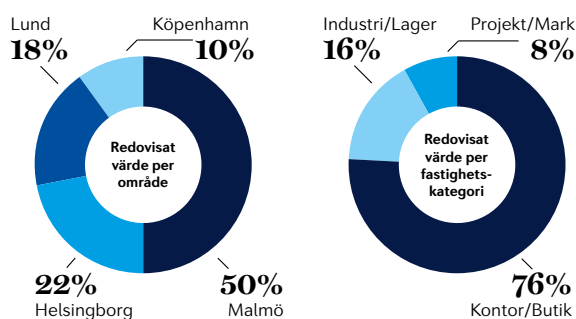
Förändringspost	Koncernen totalt, Mkr
Redovisat värde 1 januari 2015	24 299
Förvärv	2 155
Investeringar	1 047
Avyttringar <sup>1</sup>	-411
Värdeförändring	1 615
Valutaomräkningar	-85
Redovisat värde 31 december 2015	28 623

<sup>1</sup> Inklusive försäkringsersättning totalskadade byggnader samt ersättningar externa projekt.

#### Förändring av fastigheternas redovisade värde samt uthyrbar yta 2011–2015



#### Redovisat värde per fastighetskategori samt per område 2015



Exklusive fastighetsadministration uppgår direktavkastningen för förvaltningsfastigheterna, exklusive projekt, till 5,8 procent (6,2). Nedbrutet per fastighetskategori blir den 5,5 procent (5,9) för kontorsfastigheterna och 7,5 procent (7,9) för industri- och lagerfastigheterna.

### Extern marknadsvärdering

Wihlborgs har vid värdetidpunkten 2015-12-31 låtit göra en extern värdering av hela fastighetsbeståndet, där de individuella marknadsvärdena bedömts. Det svenska beståndet har värderats av Aspect-auktoriserade värderare på Malmöbyggnads Fastighetsekonomi AB och Savills Sweden AB, medan det danska beståndet är värderat av DTZ Egskov & 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:

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

Som underlag för värderingarna har bl a använts kvalitetssäkrad kontrakts- och fastighetsrelaterad information från Wihlborgs, uppgifter som hämtats ur offentliga källor och relevant marknadsinformation. Samtliga bebyggda fastigheter har besiktigats under 2013–2015.

### Värderingsmetoder

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



Karin 11 (Plåtkarin) med sin karakteristiska fasad, förvärvades under Q3.

Fastighetsvärdena påverkas av de antagna marknadsparametrarna som används. Genom att variera ett antal parametrar erhålls ett mått på känsligheten i värderingen. Till exempel ger en sänkning av direktavkastningskravet på 0,25 procent en höjning av avkastningsvärdet om 3,4 procent på de svenska bebyggda fastigheterna. En motsvarande höjning innebär en sänkning av avkastningsvärdet om 3,6 procent. Se tabell nedan för känslighetsanalys.

#### Aggregerad känslighetsanalys, bebyggda svenska fastigheter

Parameter	Antagen ändring, %	Avkastningsvärde ändring, %
Marknadshyresnivå	10	8,7
Marknadshyresnivå	-10	-10,4
Drift- och underhållskostnader	20	-6,8
Drift- och underhållskostnader	-20	6,3
Direktavkastning, restvärde	0,25	-3,6
Direktavkastning, restvärde	-0,25	3,4

Källa: Malmöbryggan Fastighetsekonomi AB

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

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

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

■ Under kalkylperioden bedöms KPI bli 1,4 procent under 2016, i övrigt bedöms inflationen följa Riksbankens långsiktiga mål om två procent.

#### Bedömda kalkylräntor och direktavkastningskrav

Område	Kalkylränta för nuvärdesberäkning av driftnetton, %	Direktavkastningskrav för beräkning av restvärde, %
Västra Hamnen	4,75-7,10	4,5-5,5
Centrum Malmö	5,0-7,7	4,5-6,0
Fosie och Limhamn	6,9-8,6	5,5-7,5
Norra Hamnen och Arlöv	7,3-8,6	5,75-7,25
Centrum Helsingborg	6,4-7,5	4,75-6,0
Berga	6,75-8,5	5,75-6,75
Söder	6,0-8,2	5,75-7,25
Ideon	6,6-7,7	5,25
Övriga Lund	5,75-8,5	5,75-7,5
Köpenhamn	-	6,75-8,25





# Uppskattning av skatten

Att fastighetsbranschen är lågt beskattad är något som ibland hörs i debatten. Vad man då tänker på är att fastighetsbolagen betalar lägre inkomstskatt än andra branscher.

Men det är bara halva sanningen, eller för vår del bara en trettiofemtedel av sanningen, det är så mycket inkomstskatten står för av den sammanlagda skatt vi betalar.

Den betalda inkomstskatten, eller bolagsskatten, uppgår för Wihlborgs del till 4 miljoner, men lägger vi till de för vår bransch unika skatterna fastighetsskatt och stämpelskatt – och sen plussar på med energiskatt och den mervärdesskatt som vi inte får dra av – ja då betalar vi totalt 148 miljoner i skatt för 2015.

Vi hoppas det uppskattas som årets bidrag till vårt gemensamma samhälle.

# Skatter

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

## Inkomstskatt

Den nominella bolagsskatten uppgår i Sverige till 22 procent (22) och i Danmark till 23,5 procent (24,5). Bolagsskatten i Danmark sänks från och med 2016 till 22 procent.

### Pågående utredningar och förslag

Under 2016 förväntas regeringen presentera ett nytt förslag till ränteavdragsbegränsning som troligtvis bygger på att ränteavdragen begränsas till viss procent av EBITDA eller EBIT.

Enligt ett direktiv från regeringen ska effekter av paketering av fastigheter utredas och ny lagstiftning föreslås. Enligt direktiven ska utredningen bedöma om det är befogat att förhindra paketering, generellt eller vid vissa typer av paketeringar. Utgångspunkten är att systemet med skattefrihet för kapitalvinster från näringsbetingade andelar ska vara kvar men med en översyn av regelverket kring underprisöverlåtelser och försäljning av näringsbetingade andelar med paketerade fastigheter. Uppdraget ska redovisas senast mars 2017. Utredningen ska även titta på förvärv genom fastighetsbildningsåtgärder.

### Aktuell skatt

Wihlborgs aktuella skatt uppgick 2015 till 4 Mkr (5). I det skattepliktiga underlaget ingår inte värdeförändringar på fastigheter och derivat. Resultat vid bolagsförsäljning ingår inte heller då detta normalt inte är skattepliktigt/avdragsgillt. Vidare finns möjlighet att skjuta upp beskattningen genom skattemässiga avskrivningar och direktavdrag. Utöver detta finns underskottsavdrag att nyttja. I not 14 på sid 112 framgår hur det skattepliktiga resultatet framräknats.

### Uppskjuten skatt

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

### Skattemässiga avskrivningar

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

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

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

I Danmark sker fördelningen på följande avskrivningsklasser:

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

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

### Skattemässiga direktavdrag för mindre ombyggnationer

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

### Försäljning av fastigheter via bolag

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

### Underskottsavdrag

De underskottsavdrag som har beaktats vid beräkning av uppskjuten skatt uppgår till 1 059 Mkr (1 178).

## 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 2015 till 94 Mkr (87).

## 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 2015 till 6 Mkr (6), denna skatt redovisas som en driftskostnad i årsbokslutet. Ej avdragsgill ingående moms på investeringar uppgår för år 2015 till 8 Mkr (24) 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 2015 erlades 15 Mkr (7) 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 2015 uppgick denna skatt till 1 Mkr (5).

## Energiskatter

Wihlborgs köpte år 2015 energi för 131 Mkr (131) att användas i fastigheterna främst för uppvärmning, kyla, ventilation och

belysning. Av detta belopp avser 20 Mkr (20) energiskatter. Wihlborgs arbetar aktivt för att minska energiförbrukningen, vilket på sikt och med oförändrad skattesats och fastighetsbestånd innebär en lägre kostnad för energiskatter.

## Sammanfattning

Wihlborgs verksamhet genererade 2015 sammanlagt 148 Mkr (154) i olika slag av skatter, vilka beskrivits ovan och specificeras nedan:

Specifikation betalda skatter (Mkr)	2015	2014
Inkomstskatt	4	5
Fastighetsskatt	94	87
Mervärdesskatt	14	30
Stämpelskatt	16	12
Energiskatt	20	20
<b>Summa betalda skatter</b>	<b>148</b>	<b>154</b>

Wihlborgs har, utöver betalda skatter, skulder avseende skatter vars betalning skjutits upp. Uppskjutna inkomstskatt uppgår till 2 199 Mkr (1 627) och stämpelskatt till 30 Mkr (30). Med en bibehållen expansionstakt bedöms de uppskjutna inkomstskatterna inte förfalla till betalning inom en överskådlig framtid.



Gul plåt livar upp fasaden på Delta 6 i Lund.



# Förvaltnings- berättelse

# Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Wihlborgs Fastigheter AB (publ), org nr 556367-0230, får härmed avge redovisning för koncernen och moderbolaget för 2015.

## Året som gått

### Verksamheten

Wihlborgs är ett fastighetsbolag med verksamheten koncentrerad till Öresundsregionen. Fastighetsbeståndet består av 276 (269) kommersiella fastigheter i främst Malmö, Helsingborg, Lund och Köpenhamn med ett redovisat värde på balansdagen om 28 623 Mkr (24 299). Det totala hyresvärdet exklusive projekt och mark per 1 januari 2016 uppgick till 2 150 Mkr (2 025) och de motsvarande kontrakterade hyresintäkterna på årsbasis var 1 959 Mkr (1 845). Detta ger en ekonomisk uthyrningsgrad, exklusive projekt och mark, om 91 procent som är oförändrad jämfört med föregående år.

### Organisation

Wihlborgs operativa organisation består av Förvaltning och Projektutveckling. Förvaltningen har anpassats efter de lokala marknadsmässiga förutsättningarna och är organiserade i fyra regioner, som i sin tur är indelade i tio geografiskt fördelade delområden för att uppnå en effektiv och kundnära förvaltning. All förvaltning sker med egen personal. Projektavdelningen med egna projektledare ansvarar för ny- och ombyggnadsprojekt, upphandlingar och uppföljningar. På huvudkontoret finns centrala funktioner som Ekonomi/Finans, HR/CSR, Inköp, Kommunikation och Miljö. Dessa funktioner driver koncerngemensam utveckling och stöttar förvaltningen med funktionell expertis. Huvudkontoret finns i egna lokaler på Dockanområdet i Malmö. Därutöver finns lokalkontor i Helsingborg, som flyttar från Berga till Knutpunkten till sommaren, Lund samt Köpenhamn. Antalet heltidsanställda

vid årsskiftet uppgick till 122 (113) och ökningen finns framför allt i Köpehamn. Medelåldern ligger oförändrad på 45 år.

### Resultat

Under 2015 ökade koncernens hyresintäkter med 3 procent till 1 910 Mkr (1 856). Intäkter från förtida lösen av hyreskontrakt uppgick till 43 mkr (49). Ökningen av hyresintäkterna är en följd av en fortsatt positiv nettouthyrning, fastighetsförvärv samt färdigställda projekt. Aktivitetsnivån på hyresmarknaden i regionen är fortsatt hög. Nettouthyrningen för helåret 2015 uppgick till 24 Mkr (19). Totala fastighetskostnaderna uppgick till 508 Mkr jämfört med 499 Mkr föregående år. Ökningen är främst hänförlig till fastighetsskatt och fastighetsadministration (personalkostnader och övriga uthyrningskostnader). Driftskostnaderna har, trots ett ökat fastighetsbestånd, minskat något vilket främst är hänförligt till gynnsam väderlek, men även till investeringar i energibesparingsåtgärder. Driftsöverskottet inklusive övriga intäkter ökade med 39 Mkr till 1 445 Mkr (1 406). Exklusive ersättningar för förtida lösen av hyreskontrakt uppgick överskottsgraden till 73 procent, vilket är oförändrat jämfört med förra årsskiftet.

Ränteintäkterna uppgick till 10 Mkr (11). Trots en högre låneskuld jämfört med föregående år har räntekostnaderna minskat från 488 Mkr till 437 Mkr, vilket beror på att de korta marknadsräntorna har sjunkit. Den genomsnittliga räntan uppgick vid årsskiftet till 2,76 procent (3,20) inklusive kostnad för swapräntor samt kreditavtal.

Värdeökningen i fastighetsbeståndet uppgick till 1 615 Mkr (642), varav 232 Mkr (182) som ett resultat av projektutvecklingen, medan förvaltningsportföljen ökat med 1 383 Mkr (460). Avkastningskraven har under året sjunkit ytterligare. Stigande långa marknadsräntor har inneburit en positiv värdeförändring på räntederivatportföljen under året med 269 Mkr, föregående år var värdeförändringen negativ med 1 038 Mkr.

## Kassaflöde och finansiell ställning

Kassaflödet från den löpande verksamheten gav ett överskott om 1 024 Mkr jämfört med 945 Mkr föregående år, främst tack vare ett ökat driftsöverskott och lägre räntor. Stora förvärv i främst Malmö och Köpenhamn har lett till att kassautflödet från investeringsverksamheten uppgick till 2 843 Mkr under året att jämföra med 863 Mkr föregående år. Finansieringen av investeringar och förvärv sker till stor del via lån vilket innebär att lånen under året har ökat med 2 189 Mkr (305). Aktieägarna har erhållit 365 Mkr (327) i utdelning under 2015. Totalt kassaflöde för koncernen under året uppgick till 4 Mkr (60).

Koncernens egna kapital ökade med 1,9 Mdkr till 8 876 Mkr, vilket gav en soliditet vid årets slut om 30,6 procent (28,2). De räntebärande skulderna uppgick vid årets slut till 16 265 Mkr (14 148) vilket innebär en belåningsgrad om 56,8 procent (58,2). Samtliga av koncernens finansiella mål (avkastning på eget kapital, soliditet, räntetäckningsgrad samt belåningsgrad) var uppfyllda vid utgången av 2015.

## Förvärv och försäljningar av fastigheter och dotterbolag

Årets största förvärv skedde i Köpenhamn då två fastigheter om totalt ca 111 000 m<sup>2</sup> förvärvades i Høje Taastrup och Glostrup. Den 1 juli gjordes ett stort förvärv i centrala Malmö då Nora 11 och Karin 11 förvärvades. I övrigt har tre fastigheter förvärvats i Helsingborg samt ytterligare tre i Malmö och en i Köpenhamn. Fem av förvärven skedde via bolagsförvärv. Totalt sett anskaffades 11 fastigheter (10) för 2 155 Mkr (489). 8 fastigheter (5) har avyttrats för 359 Mkr (347), hälften i Malmö och hälften i Helsingborg, varav fem via bolag. För ytterligare information om årets förändringar i fastighetsbeståndet, se avsnitt Förvärv och försäljningar sid 57-59.

## Investeringar i befintliga fastigheter och pågående projekt

Totalt sett har 1 047 Mkr (802) investerats i fastigheterna under 2015. Under året har två större projekt färdigställts; ombyggnation åt Schneider Electric på Lautrupvang 1 i Köpenhamn samt nybyggnation av Floretten 4 i Helsingborg. Vid årsskiftet finns 4 större pågående investeringar; Tillbyggnaden av Terminalen 1 (Knutpunkten) i Helsingborg, samt ombyggnation åt nya hyresgäster i Gängtappen 1, Nora 11 och Kranen 8 i Malmö. Beslutade investeringar i pågående projekt vid årsskiftet uppgick till 1 288 Mkr (928), varav 789 Mkr (660) var investerade. Se sid 51-55 för ytterligare beskrivning av projektverksamheten och kommande projekt.

## Moderbolaget

Moderbolaget innehar inga egna fastigheter utan hanterar frågor kring aktiemarknaden och koncerngemensamma funktioner för administration, förvaltning och finans. Omsättningen uppgående till 147 Mkr (119) avser främst försäljning av tjänster till andra bolag inom koncernen. Resultatet efter skatt i moderbolaget uppgick till 1 474 Mkr (-52). Av ökningen mot föregående år beror 1,3 Mdkr på positiv värdeförändring på derivaten. Moderbolaget har under året investerat 959 Mkr (444) i dotterbolagsaktier, inklusive aktieägartillskott.

## Aktien

Wihlborgsaktien var till och med 31 december 2015 noterad på Nasdaq OMX Stockholms lista för Mid Cap. Från 1 januari 2016 har Wihlborgsaktien flyttats till Large Cap-segmentet. 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 38,5 miljoner aktier (27,1). Börsvärdet 31 december 2015 var 13,1 miljarder kronor jämfört med 11,0 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 2015 är Erik Paulsson med familj som äger 10,1 procent av såväl kapital som röster, vilket är oförändrat jämfört med föregående år. Andelen aktieägare registrerade i utlandet uppgår till 39,4 procent (35,5). De tio största svenska ägarna i Wihlborgs vid årets slut ägde 30,7 procent (33,2) av utestående aktier. Antalet aktieägare vid årsskiftet uppgick till 23 458 stycken (24 507).

## Vinstandelsstiftelse

Anställdas aktieinnehav via Wihlborgs Vinstandelsstiftelse uppgår till 277 970 aktier per den 31 december 2015.

## Bolagsstyrningsrapport

En särskild bolagsstyrningsrapport finns på sid 126-133.

## Styrelse

Wihlborgs styrelse ska enligt bolagsordningen bestå av minst fyra och högst åtta ledamöter. Under 2015 har styrelsen bestått av sju ordinarie ledamöter. Ingen styrelseledamot har rätt till ersättning vid upphörande av uppdraget.

### Ersättning till ledande befattningshavare

Till styrelsens ordförande och ledamöter utgår arvode enligt årsstämans beslut. Till ledningen har årsstämman 2015 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 2015 se not 8. Övriga förmåner avser tjänstebil samt sjukvårdsförsäkring. Inga särskilda rörliga eller aktiekursrelaterade ersättningar utgår till koncernledningen. Pensionsåldern är 65 år. Kostnader för verkställande direktörens pension utgår med en premie om 35 procent av den pensionsgrundande lönen under anställningstiden. För andra ledande befattningshavare gäller ITP-plan eller motsvarande. Med andra ledande befattningshavare avses de fem personer som tillsammans med verkställande direktören utgör koncernledningen. För koncernledningens sammansättning se sid 132.

### Händelser efter räkenskapsårets utgång

Wihlborgs har i januari frånträtt dels fastigheten Bensinpumpen 1 i Malmö, vilken omfattar en tomt på 9 400 m<sup>2</sup> med en byggrätt på 15 000 m<sup>2</sup> förskola och bostäder, dels fastigheten Arlov 19:58 på 2 400 m<sup>2</sup> i Burlöv. I februari har fastigheten Vinkeln 8 som består av 8 000 m<sup>2</sup> kontor och lager och 33 000 m<sup>2</sup> tomt avyttrats.

### Utsikter inför 2016

Wihlborgs affärsmodell bygger på tillväxt genom projektutveckling och fastighetsförvaltning. Vi räknar med ett ökat driftöverskott för 2016 och en ökning av projektportföljen. Balansräkningen är stark och förhoppningen är att förvärva fler fastigheter inom befintliga delområden. Liksom tidigare år kommer nettouthyrningen att vara i fokus även under 2016. Vi ser en god efterfrågan i centrala lägen och planerar nu stationsnära nyproduktioner i centrala Malmö och Lund. Samtidigt kommer det att ske en del omflyttningar inom beståndet i framför allt Malmö under 2016 vilket i viss mån kommer begränsa tillväxten innan nya hyresgäster är på plats.

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

### Risker i kassaflödet

De faktorer som är avgörande för kassaflödet från 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 och fem år innebär förändringar i marknadshyror inte någon omedelbar effekt på hyresintäkterna. I Wihlborgs hyresavtal med längre löptid än tre år finns i de flesta fall indexklausuler som innebär årliga hyresjusteringar baserat antingen på förändringar i konsumentprisindex eller på en fast procentuell höjning.

##### Utfall

Intäkterna i lika bestånd vid utgången av 2015 har ökat med 1,3 procent (1,3) jämfört med samma tidpunkt föregående år trots i princip oförändrad KPI. Ökningen beror dels på kontrakt med fast procentuell ökning per år men även på nyuthyrningar med högre hyra. Hyresnivåerna ligger relativt stabilt trots den ökade konkurrensen i framför allt Malmö. Den genomsnittliga löptiden för Wihlborgs hyreskontrakt uppgick vid årsskiftet till 4,4 år (4,1). I nedanstående tabell visas avtalstidens slut för lokalhyreskontrakten.



### Lokalhyreskontraktens löptider

	Antal avtal	Mkr	Andel, %
2016	832	268	14
2017	548	361	19
2018	422	364	19
2019	252	271	14
2020	93	140	7
2021	27	56	3
>2021	73	459	24
<b>Summa</b>	<b>2 247</b>	<b>1 919</b>	<b>100</b>

### RISK FÖR VAKANSER

#### Beskrivning av risk

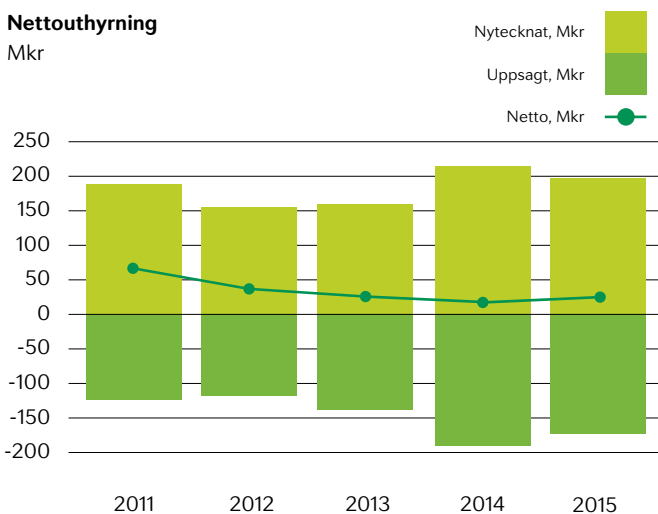
Uthyrningsgraden i beståndet är till stor del beroende av bolagets egna insatser men påverkas även av konjunkturcykler. Koncentration till enstaka marknader ger många möjligheter genom närhet till kunderna och kunskap om marknaden, men kan också vara en risk vid större strukturella förändringar som påverkar en viss stad eller region. T ex är produktionen av nya kontorsytor i Malmö hög för tillfället vilket ger ökad konkurrens om hyresgästerna.

#### Riskhantering

Öresundsregionen bedöms som långsiktigt stark, avseende läge, befolkningstillväxt, sysselsättning och allmänna kommunikationer. Genom lokalkännedom, aktivt engagemang samt hög servicegrad hos personalen som sköter fastigheterna och kontakten med hyresgästerna, skapas långsiktiga hyresförhållanden och därigenom minskad risk för nya vakanser. En viss nivå av vakanser ger möjligheter i form av nyuthyrningar och flexibilitet gentemot befintliga hyresgäster. Mycket fokus läggs i den löpande verksamheten på en positiv nettouthyrning.

#### Nettouthyrning

Mkr



### Utfall

I 8 år i rad har Wihlborgs visat positiv nettouthyrning och aktiviteten på marknaden bedöms fortsatt hög, se tabell över nettouthyrning nedan. Uthyrningsgraden exklusive projekt var vid årsskiftet oförändrat 91 procent och vakansen i kronor under 2015 uppgick till 228 Mkr (199).

### KUNDBEROENDE/KUNDFÖRLUSTER

#### Beskrivning av risk

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

#### Riskhantering

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

### Utfall

Wihlborgs har cirka 2 200 lokalhyresavtal fördelat på kontor, butik, industri/lager, utbildning/vård samt hotell. De tio största hyresgästerna står för 22 procent (20) av hyresintäkterna per 1 januari 2016. 19 procent av intäkterna vid samma tillfälle kommer från kommuner, landsting och myndigheter. Kundförlusterna för 2015 uppgick till 0,3 procent (0,5) av totala intäkterna, vilket motsvarar 6 Mkr (9).

## Räntekostnader

### RÄNTEBINDNINGSTID

#### Beskrivning av risk

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

#### Riskhantering

Wihlborgs använder sig av en kombination av rörliga räntor och utnyttjande av räntederivatinstrument för att anpassa räntebindningstid och räntenivå så att målen för finansieringsverksamheten nås med begränsad ränterisk och utan att lånen

behöver omförhandlas. Räntederivaten värderas till verkligt värde. Om avtalad ränta för derivatet avviker från den framtida förväntade marknadsräntan under löptiden uppkommer en värdeförändring som påverkar företagets balans- och resultaträkning, men inte kassaflödet. Den minskade risken i ränteutbetalningarna genom långa räntebindningar ger ofta en större risk i derivatvärdet på grund av tidsfaktorn. När löptiden för derivaten gått ut är värdet på räntederivaten alltid noll.

### Utfall

Lånens genomsnittliga räntebindningstid, inklusive effekter av derivatinstrument, uppgick till 4,8 år (6,0) vid årsskiftet. Den genomsnittliga räntan, inklusive kostnad för kreditavtal har minskat och uppgick till 2,76 procent (3,20).

## Fastighetskostnader

### Beskrivning av risk

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

### Riskhantering

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

### Utfall

Driftskostnaderna är lägre än föregående år, trots ökat fastighetsbestånd. Detta är främst tack vare gynnsam väderlek men också till följd av investeringar för att minska energiförbrukningen. Ökningen av fastighetsskatt är direkt kopplat till fler fastigheter, liksom till viss del fastighetsadministration som även beror på mer personal samt viss ökning av marknadsföring och mäklarprovisioner.

## Känslighetsanalys

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

### Känslighetsanalys förvaltningsresultat

	Förändring	Årlig resultat-effekt, Mkr
Ekonomisk uthyrningsgrad	+/- 1%-enhet	+/- 23
Hysesintäkter	+/- 1%	+/- 20
Fastighetskostnader	+/- 1%	+/- 5
Marknadsränta	+/- 1%-enhet	- 37/- 10

## Risker i fastighetsvärderingen

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

## Värdeförändringar fastigheter

### Beskrivning av risk

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

### Riskhantering

För information kring uppskattningar och bedömningar vid fastighetsvärderingen se sid 78-79. Vid förvärv gör transaktionsavdelningen analyser av den aktuella fastigheten för att bedöma värdet samt framtida möjligheter och risker. Generellt sett är fastighetsvärden mindre volatila för koncentrerade bestånd av fastigheter i goda lägen. Wihlborgs bestånd är väl koncentrerade till Malmö, Helsingborg, Lund och Köpenhamn.

### Utfall

Wihlborgs värdeförändringar 2015 uppgick till 1 615 Mkr varav 232 Mkr (182) är hänförlig till projektutvecklingen. Värdeuppgången i förvaltningsfastigheterna uppgår till 1 383 Mkr (460). Avkastningskraven har sjunkit något under året. Tabellen nedan visar påverkan på Wihlborgs resultat och ställning om fastighetsvärdet skulle förändrats +/- 5-10 procent.

### Känslighetsanalys värdeförändring fastigheter

	-10 %	-5 %	0	5 %	10 %
Resultat före skatt, Mkr	-3	1 428	2 859	4 290	5 721
Soliditet, %	25,4	28,1	30,6	32,8	34,8
Belåningsgrad fastigheter, %	63,1	59,8	56,8	54,1	51,7

## 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 uthyrat 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 och vid förvärv av fastigheter/bolag begränsas riskerna genom att due diligence genomförs med hjälp av personer såväl internt som externt med relevant kompetens. I de egna projekten som drivs av egna erfarna projektledare, begränsas riskerna för kostnadsökningar dels i avtal gentemot entreprenörer, dels genom regelbunden uppföljning internt mot budget för att upptäcka och hantera eventuella avvikelser i tid.

### Utfall

Under året har elva fastigheter förvärvats, främst i Malmö och Köpenhamn. I början av 2015 färdigställdes ombyggnationen av Schneider Electrics i Köpenhamn, liksom nybyggnationen av Floretten 4 i Helsingborg. Tillbyggnaden av 8 000 m<sup>2</sup> ovanpå Knutpunkten i Helsingborg som ska stå klart kvartal 2 2016 har varit mer komplicerad än väntat och budgeten har utökats. I Malmö pågår tre stora ombyggnationer åt nya hyresgäster som flyttar in under kvartal 2 och 3 2016, dessa går enligt plan. För mer information se avsnittet Projekt och utveckling, sid 51–55.

## Risker i finansiering

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

### Tillgång till kapital

#### Beskrivning av risk

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

#### Riskhantering

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

#### Utfall

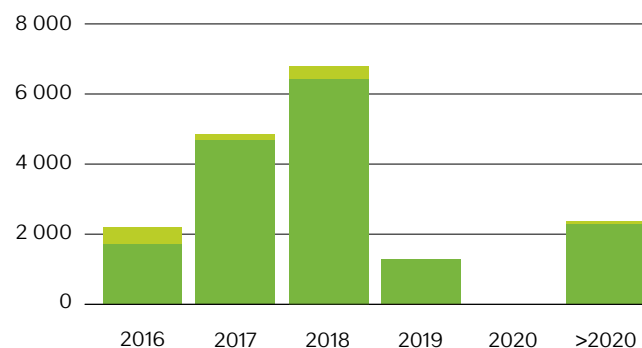
Vid årets slut uppgick belåningsgraden till 56,8 procent (58,2) och det fanns sju huvudsakliga kreditgivare, varav den största motsvarar 19 procent (21) av den totala lånestocken. 84 procent (83) är lån från banker och 16 procent (17) obligationslån (inkl Nya Svensk FastighetsFinansiering). Lånens förfallotider samt outnyttjat låneutrymme framgår av tabellen nedan.

#### Låneförfall

Mkr

Ej utnyttjat, Mkr

Utnyttjat, Mkr



# Övriga risker

## 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

De senaste årens tillväxt samt visst generationsskifte har medfört att flera nya medarbetare börjat på Wihlborgs. Detta har lett till ökat fokus på rutinbeskrivningar och instruktioner för att kompetensöverföringen ska underlättas. Nya medarbetare leder också ofta till positiva idéer om förändringar som i sin tur leder till effektiviseringar och förbättringar.

Under året har även projekt påbörjats där fokus på kontroller av att leverantörerna fakturerar utifrån gällande avtal, vilket gett postiva effekter.

## Miljö

### Beskrivning av risk

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

### Riskhantering

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

### Utfall

På sidan 25 finns beskrivning av utfallet avseende miljömålen.

# Förslag till vinst-disposition m m

Till årsstämman förfogande finns i moderbolaget följande vinstmedel:

Balanserat resultat	1 159 381 737
Årets resultat	1 474 428 701
<b>Summa, kr</b>	<b>2 633 810 438</b>

Styrelsen föreslår att vinsten disponeras enligt följande:

Till aktieägarna utdelas 5,25 kr per aktie	403 497 822
I ny räkning balanseras	2 230 312 616
<b>Summa, kr</b>	<b>2 633 810 438</b>

Wihlborgs har registrerat 76 856 728 aktier. Om antalet utestående aktier ändras innan avstämningsdagen kommer utdelningsbeloppet om 403 497 822 kr att justeras.

## Styrelsens yttrande avseende föreslagen vinstutdelning

### Motivering

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

Moderbolagets egna kapital har beräknats i enlighet med svensk lag och med tillämpning av Rådet för Finansiell Rapporteringsrekommendation RFR 2 Redovisning för juridiska personer. Den föreslagna vinstutdelningen är baserad på 50 procent av det löpande förvaltningsresultatet i koncernen och 50 procent av realiserat resultat från fastighetsförsäljningar reducerat med en schablonskatt om 22 procent, vilket anknyter till Wihlborgs utdelningspolicy. Styrelsen finner att full täckning finns för bolagets bundna egna kapital efter den föreslagna vinstutdelningen. Styrelsen finner även att den föreslagna utdelningen till aktieägarna är försvarlig med hänsyn till de parametrar som anges i 17 kap 3 § andra och tredje styckena i aktiebolagslagen; verksamhetens art, omfattning och risker samt konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

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

# Finansiella rapporter

## RESULTAT OCH TOTALRESULTAT FÖR KONCERNEN

Belopp i Mkr	Not	2015	2014
	1-3		
Hysesintäkter	4	1 910	1 856
Övriga intäkter	5	43	49
Fastighetskostnader	6-8	-508	-499
<b>Driftsöverskott</b>		<b>1 445</b>	<b>1 406</b>
Övriga intäkter	9	8	9
Central administration och marknadsföring	7-8,10-11	-51	-50
Ränteutgifter		10	11
Räntekostnader		-437	-488
Andel i joint ventures resultat		0	0
<b>Förvaltningsresultat</b>		<b>975</b>	<b>888</b>
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	12	1 615	642
Värdeförändring derivat	13	269	-1 038
<b>Resultat före skatt</b>		<b>2 859</b>	<b>492</b>
Aktuell skatt	14	-4	-5
Uppskjuten skatt	14	-577	-92
<b>Årets resultat</b>		<b>2 278</b>	<b>395</b>
<b>Övrigt totalresultat</b>	15		
Poster som kommer att återföras till årets resultat			
Årets omräkningsdifferenser vid omräkning av utländska verksamheter		-23	29
Årets säkring valutarisk i utlandsverksamheten		23	-29
Skatt hänförligt till poster som kan komma att återföras till årets resultat		-4	5
<b>Årets övrigt totalresultat</b>		<b>-4</b>	<b>5</b>
<b>Årets totalresultat</b>		<b>2 274</b>	<b>400</b>
Årets resultat hänförligt till:			
Moderbolagets aktieägare		<b>2 278</b>	<b>395</b>
Innehav utan bestämmande inflytande		-	-
Årets totalresultat hänförligt till:			
Moderbolagets aktieägare		<b>2 274</b>	<b>400</b>
Innehav utan bestämmande inflytande		-	-
DATA PER AKTIE (UTSPÄDNINGSEFFEKT FINNS EJ, DÅ INGA POTENTIELLA AKTIER FÖREKOMMER)			
Vinst per aktie, kr		29,64	5,14
Utdelning per aktie (2015, föreslagen utdelning)		5,25	4,75
Antal aktier vid periodens utgång, miljoner		76,9	76,9
Genomsnittligt antal aktier, miljoner		76,9	76,9

<b>FINANSIELL STÄLLNING FÖR KONCERNEN</b>			
Belopp i Mkr	Not	2015	2014
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
Förvaltningsfastigheter	16	28 623	24 299
Inventarier	17	8	7
Andelar i joint ventures	18	6	6
Andra långfristiga värdepappersinnehav	20	21	1
Långfristiga fordringar	21	212	183
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>28 870</b>	<b>24 496</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
Kundfordringar	22	21	26
Övriga fordringar		31	17
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	23	36	68
Likvida medel	24	75	71
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>163</b>	<b>182</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>29 033</b>	<b>24 678</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	25		
Aktiekapital		192	192
Övrigt tillskjutet kapital		2 178	2 178
Reserver	15	46	50
Balanserat resultat inklusive årets resultat		6 460	4 547
<b>Eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare</b>		<b>8 876</b>	<b>6 967</b>
<b>Innehav utan bestämmande inflytande</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>8 876</b>	<b>6 967</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Uppskjuten skatteskuld	26	2 199	1 627
Andra avsättningar	27	39	37
Långfristiga räntebärande skulder	28	15 083	14 148
Derivatinstrument	29	879	1 148
Övriga långfristiga skulder		15	16
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>18 215</b>	<b>16 976</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Kortfristiga räntebärande skulder	28	1 182	-
Leverantörsskulder		148	96
Aktuella skatteskulder		4	5
Övriga skulder		142	182
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	30	466	452
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 942</b>	<b>735</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>29 033</b>	<b>24 678</b>

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

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL FÖR KONCERNEN

Belopp i Mkr	Not	Aktie- kapital	Övrigt tillskjutet kapital	Reserver	Balanserat resultat	Totalt eget kapital	Innehav utan bestämmande inflytande	Summa eget kapital
	15, 25	┌───┐	hänförligt till moderbolagets aktieägare			└───┘		
<b>Eget kapital 1 januari 2014</b>		<b>192</b>	<b>2 178</b>	<b>45</b>	<b>4 479</b>	<b>6 894</b>	<b>-</b>	<b>6 894</b>
<b>Årets totalresultat</b>								
Årets resultat		-	-	-	395	395	-	395
Övrigt totalresultat		-	-	5	-	5	-	5
<b>Årets totalresultat</b>		<b>-</b>	<b>-</b>	<b>5</b>	<b>395</b>	<b>400</b>	<b>-</b>	<b>400</b>
<b>Transaktioner med koncernens ägare</b>								
Lämnad utdelning		-	-	-	-327	-327	-	-327
<b>Summa transaktioner med koncernens ägare</b>		<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-327</b>	<b>-327</b>	<b>-</b>	<b>-327</b>
<b>Eget kapital 31 december 2014</b>		<b>192</b>	<b>2 178</b>	<b>50</b>	<b>4 547</b>	<b>6 967</b>	<b>-</b>	<b>6 967</b>
<b>Årets totalresultat</b>								
Årets resultat		-	-	-	2 278	2 278	-	2 278
Övrigt totalresultat		-	-	-4	-	-4	-	-4
<b>Årets totalresultat</b>		<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-4</b>	<b>2 278</b>	<b>2 274</b>	<b>-</b>	<b>2 274</b>
<b>Transaktioner med koncernens ägare</b>								
Lämnad utdelning		-	-	-	-365	-365	-	-365
<b>Summa transaktioner med koncernens ägare</b>		<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-365</b>	<b>-365</b>	<b>-</b>	<b>-365</b>
<b>Eget kapital 31 december 2015</b>		<b>192</b>	<b>2 178</b>	<b>46</b>	<b>6 460</b>	<b>8 876</b>	<b>-</b>	<b>8 876</b>



**KASSAFLÖDEN FÖR KONCERNEN**

Belopp i Mkr	Not	2015	2014
<b>LÖPANDE VERKSAMHETEN</b>			
Driftsöverskott		1 445	1 406
Övriga intäkter		8	9
Central administration		-51	-50
Avskrivningar		1	1
Erhållen ränta		10	5
Erlagd ränta		-431	-486
Betald inkomstskatt		-5	-18
<b>Kassaflöden före förändring av rörelsekapital</b>		<b>977</b>	<b>867</b>
<b>FÖRÄNDRING AV RÖRELSEKAPITAL</b>			
Förändring av rörelsefordringar		24	22
Förändring av rörelseskulder		23	56
<b>Summa förändring av rörelsekapital</b>		<b>47</b>	<b>78</b>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>1 024</b>	<b>945</b>
<b>INVESTERINGSVERKSAMHETEN</b>			
Förvärv av fastigheter		-2 155	-489
Investeringar i befintliga fastigheter		-1 047	-802
Avyttring av fastigheter		411	376
Förändring övriga anläggningstillgångar		-52	52
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-2 843</b>	<b>-863</b>
<b>FINANSIERINGSVERKSAMHETEN</b>			
Lämnad utdelning		-365	-327
Upptagna lån		6 567	3 406
Amortering låneskuld		-4 378	-3 101
Förändring övriga långfristiga skulder		-1	-
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>1 823</b>	<b>-22</b>
Förändring likvida medel		4	60
Likvida medel vid periodens början		71	11
<b>Likvida medel vid periodens slut</b>	24	<b>75</b>	<b>71</b>

## Finansiella rapporter

### RESULTATRÄKNING FÖR MODERBOLAGET

Belopp i Mkr	Not	2015	2014
	1-2		
Nettoomsättning	32	147	119
Rörelsekostnader	8,11,32	-127	-122
<b>Rörelseresultat</b>		<b>20</b>	<b>-3</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Resultat från andelar i koncernföretag	33	1 283	752
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar	34	342	343
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	35	-504	-588
Värdeförändring derivat	13	269	-1 038
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>1 410</b>	<b>-534</b>
Bokslutsdispositioner	36	119	256
<b>Resultat före skatt</b>		<b>1 529</b>	<b>-278</b>
Skatt på årets resultat	14	-55	226
<b>Årets resultat</b>		<b>1 474</b>	<b>-52</b>

### RAPPORT ÖVER RESULTAT OCH ÖVRIGT TOTALRESULTAT FÖR MODERBOLAGET

<b>Årets resultat</b>	<b>1 474</b>	<b>-52</b>
<b>Årets övrigt totalresultat</b>	-	-
<b>Årets totalresultat</b>	<b>1 474</b>	<b>-52</b>

<b>BALANSRÄKNING FÖR MODERBOLAGET</b>			
Belopp i Mkr	Not	2015	2014
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Inventarier	17	3	3
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	37	8 624	8 029
Fordringar hos koncernföretag		10 954	9 028
Andelar i joint ventures	18	36	36
Fordringar hos joint ventures	19	17	45
Andra långfristiga värdepappersinnehav	20	21	1
Andra långfristiga fordringar	21	207	176
Uppskjuten skattefordran	38	213	268
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		20 072	17 583
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>20 075</b>	<b>17 586</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
Kundfordringar		1	1
Övriga fordringar		1	2
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	23	7	620
Kassa och bank	24	0	33
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>9</b>	<b>656</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>20 084</b>	<b>18 242</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	25		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		192	192
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 159	1 576
Årets totalresultat		1 474	-52
<i>Summa fritt eget kapital</i>		2 633	1 524
<b>Summa eget kapital</b>		<b>2 825</b>	<b>1 716</b>
<b>Avsättningar</b>			
Avsättningar till pensioner	27	9	7
<b>Långfristiga skulder</b>			
Långfristiga räntebärande skulder	28	11 983	12 152
Skulder till koncernföretag		3 196	3 061
Derivatinstrument	29	879	1 148
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>16 058</b>	<b>16 361</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Kortfristiga räntebärande skulder	28	1 076	-
Leverantörsskulder		3	3
Övriga skulder		9	60
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	30	104	95
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 192</b>	<b>158</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>20 084</b>	<b>18 242</b>
<b>Ställda säkerheter</b>	31	<b>14 681</b>	<b>13 930</b>
<b>Eventualförpliktelser/ansvarförbindelser</b>	31	<b>2 052</b>	<b>2 108</b>

## FÖRÄNDRING I EGET KAPITAL FÖR MODERBOLAGET

Belopp i Mkr	Not	Aktie- kapital	Bundna reserver	Fritt eget kapital	Summa eget kapital
	25				
<b>Eget kapital 1 januari 2014</b>		<b>192</b>	<b>0</b>	<b>1 903</b>	<b>2 095</b>
Lämnad utdelning		-	-	-327	-327
Årets totalresultat		-	-	-52	-52
<b>Eget kapital 31 december 2014</b>		<b>192</b>	<b>0</b>	<b>1 524</b>	<b>1 716</b>
<b>Eget kapital 1 januari 2015</b>		<b>192</b>	<b>0</b>	<b>1 524</b>	<b>1 716</b>
Lämnad utdelning		-	-	-365	-365
Årets totalresultat		-	-	1 474	1 474
<b>Eget kapital 31 december 2015</b>		<b>192</b>	<b>0</b>	<b>2 633</b>	<b>2 825</b>

## KASSAFLÖDESANALYS FÖR MODERBOLAGET

Belopp i Mkr	Not	2015	2014
<b>LÖPANDE VERKSAMHETEN</b>			
Rörelseresultat		20	-3
Avskrivningar		0	1
Erhållen ränta och utdelning		2 460	676
Erlagd ränta		-516	-576
<b>Kassaflöden före förändring av rörelsekapital</b>		<b>1 964</b>	<b>98</b>
<b>FÖRÄNDRING AV RÖRELSEKAPITAL</b>			
Förändring av rörelsefordringar		2	5
Förändring av rörelseskulder		-48	0
<b>Summa förändring av rörelsekapital</b>		<b>-46</b>	<b>5</b>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>1 918</b>	<b>103</b>
<b>INVESTERINGSVERKSAMHETEN</b>			
Förvärv av anläggningstillgångar		0	0
Lämnade aktieägartillskott		-485	-116
Förvärv av andelar i koncernföretag		-477	-328
Försäljning andelar i koncernföretag		144	0
Förändring fordringar på koncernföretag		-1 931	-30
Förändring övriga finansiella anläggningstillgångar		-23	16
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-2 772</b>	<b>-458</b>
<b>FINANSIERINGSVERKSAMHETEN</b>			
Lämnad utdelning		-365	-327
Upptagna lån		4 415	2 673
Amortering låneskuld		-3 485	-2 147
Förändring övriga långfristiga skulder och avsättningar		137	-71
Erhållna koncernbidrag		119	256
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>821</b>	<b>384</b>
Förändring likvida medel		-33	29
Likvida medel vid periodens början		33	4
<b>Likvida medel vid periodens slut</b>	24	<b>0</b>	<b>33</b>

# Noter

Belopp i Mkr om inget annat anges.

## Not 1 - Väsentliga redovisningsprinciper

### Allmän information

Koncernredovisningen och årsredovisningen för Wihlborgs Fastigheter AB (moderbolaget) för räkenskapsåret 2015 har godkänts av styrelsen och verkställande direktören för publicering den 9 mars 2016 och föreläggs årsstämman den 28 april 2016 för fastställande. Moderbolaget är ett svenskt aktiebolag (publ) med säte i Malmö. Moderbolagets funktionella valuta är svenska kronor som även utgör rapporteringsvalutan för moderbolaget och koncernen.

### Överensstämmelse med normgivning och lag

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

### Grunder för redovisningen

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

### Användning av bedömningar och uppskattningar

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

Dessa bedömningar baseras på erfarenheter och de olika antaganden som ledningen och styrelsen bedömer vara rimliga under rådande omständigheter. Faktiskt utfall kan skilja sig från dessa bedömningar om andra antaganden görs eller om förutläggningarna 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 12 och 16.

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, såvida inte något annat anges nedan.

### Nya redovisningsregler

#### Ändringar från 1 januari 2015

Nya standarder som trätt ikraft 2015 har inte haft någon påverkan på Wihlborgs finansiella rapportering.

#### Nya standarder och tolkningar från 1 januari 2016

IAS 1 – utformning av finansiella rapporter med ikraftträdande 1 januari 2016 innebär förtydliganden kring väsentlighet, uppdelning av poster och delsummor, struktur på noter samt upplysning om redovisningsprinciper. Förändringarna bedöms inte få någon väsentlig påverkan på Wihlborgs rapporter. Likaså har förändringar i IAS 34 Delårsrapportering gjorts som främst påverkar utformningen, dock inte redovisningen, av Wihlborgs delårsrapporter för 2016. Övriga förändringar som träder ikraft från 1 januari 2016, förväntas inte få någon väsentlig påverkan på koncernens finansiella rapporter när de tillämpas första gången.

#### Nya eller ändrade IFRS standarder och nya tolkningar vilka ännu inte trätt ikraft

Företagsledningens bedömning är att tillämpningen av IFRS 9 Finansiella instrument, som träder ikraft 2018 kan påverka de redovisade beloppen i de finansiella rapporterna vad gäller koncernens finansiella tillgångar och skulder. Företagsledningen har ännu inte genomfört en detaljerad analys av effekterna vid tillämpning första gången.

IFRS 16 Leases, som skall ersätta IAS 17 Leasingavtal, introducerar en "right of use model" och innebär för leasetagaren att i stort sett samtliga leasingavtal skall redovisas i balansräkningen. Klassificeringen i operationella och finansiella leasingavtal skall inte göras. I resultaträkningen redovisas avskrivningar på tillgången och räntekostnader på skulden. Standarden innebär mer omfattande upplysningskrav jämfört med nuvarande standard. För leasegivare innebär IFRS 16 inga större skillnader jämfört med IAS 17. IFRS 16 är tillämplig för räkenskapsår som börjar 1 januari 2019. Standarden är ännu inte antagen av EU. För Wihlborgs del innebär IFRS 16 ingen väsentlig påverkan på balans- och resultaträkning.

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

### Definition av segment

Wihlborgs redovisar fyra geografiska marknadsområden; Malmö, Helsingborg, Lund och Köpenhamn. Varje marknadsområde motsvarar ett rörelsesegment vars intäkter och kostnader följs upp regelbundet genom rapportering till verkställande direktören som är koncernens högste verkställande beslutsfattare. Koncernledningen följer upp driftsresultatet samt värdeförändringar i fastigheter, övriga resultatposter fördelas ej per marknadsområde. På tillgångssidan sker uppföljning av investeringar i fastigheterna samt deras verkliga värden.

### Koncernredovisning

Koncernredovisningen omfattar moderbolaget Wihlborgs Fastigheter AB och samtliga bolag i vilka moderbolaget direkt eller indirekt har ett bestämmande inflytande. Bestämmande inflytande innebär direkt eller indirekt en rätt att utforma ett företags finansiella och operativa strategier i syfte att erhålla ekonomiska fördelar. Koncernredovisningen bygger på redovisningshandlingar upprättade för samtliga koncernbolag per 31 december och har upprättats enligt förvärvsmetoden. De koncernbolag som 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 balans-

dagens 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.

### Samarbetsarrangemang

Bolag där Wihlborgs har ett långsiktigt ägarengagemang, och tillsammans med en eller flera samarbetspartner har ett bestämmande inflytande delas från och med 2014 upp i antingen joint venture eller gemensamma verksamheter beroende på om koncernen har direkt rätt till tillgångar och åtagande i skulder (gemensam verksamhet) eller inte (joint venture). Bedömningen utgår från strukturen på investeringen, den legala formen, avtalsmässiga överenskommelser samt övriga faktorer och omständigheter. Joint Venture redovisas i koncernens resultat- och balansräkningar enligt kapitalandelsmetoden vilket innebär att i koncernens resultaträkning redovisas årligen Wihlborgs andel av resultatet. I balansräkningen justeras värdet av andelarna med resultatandelen samt med eventuella utdelningar. Justering sker i resultaträkningen för eventuella internvinster.

I koncernredovisningen ingår Wihlborgs direkta del av tillgångar, skulder, intäkter och kostnader för Gemensamma verksamheter. De tillgångar, skulder, intäkter och kostnader som inte kan fördelas direkt på delägarna fördelas utifrån ägarandelen. I koncernen sker eliminering av interna mellanhavanden.

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

### Transaktioner i utländsk valuta

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

### Säkring av nettoinvestering i en utlandsverksamhet

För att reducera valutarisker avseende nettotillgångar i utlandsverksamheter har lån upptagits i utländsk valuta. Vid bokslutstillfällena omräknas lån till balansdagskurs. Den effektiva delen av periodens valutakursförändringar avseende säkringsinstrumenten redovisas i övrigt totalresultat för att möta omräkningsdifferenserna avseende nettotillgångarna i utlandsverksamheterna. De ackumulerade omräkningsdifferenserna från både nettoinvestering och säkringsinstrument löses upp och redovisas i årets resultat när utlandsverksamhet avyttras. I de fall säkringen inte är helt effektiv redovisas den ineffektiva delen i årets resultat.

### Intäkter

Hysesintäkter i fastighetsförvaltningen aviseras i förskott och resultatförs i den period som de avser. I hyresintäkterna ingår

fakturerade tillägg såsom till exempel el, värme och fastighets-skatt. I de fall hyresgäst under viss tid medges en reducerad hyra och under annan tid en högre hyra, periodiseras denna under- respektive överhyra linjärt över kontraktets löptid såvida hyresreduktionen ej beror på successiv inflyttning eller liknande. Inkomster i samband med förtidsinlösta hyreskontrakt intäkts-förs omgående om inga kvarstående förpliktelser finns gentemot hyresgästen. Intäkter från fastighetsförsäljningar redovisas när de väsentliga riskerna och förmånerna förknippade med ägandet av fastigheterna övergått till köparen, och då det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna som är förknippade med försäljningen kommer att tillfalla Wihlborgs. Detta innebär vanligtvis att redovisning sker vid köparens tillträde.

### Leasing

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

### Kostnader

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

### Ersättning till anställda

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

Samtliga anställda, utom verkställande direktören kan er-hålla 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 resultat-räkningen 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 resultat-räkningen, 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 resultat-förs 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. 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 effektiv-räntemetoden. Wihlborgs aktiverar ränteutgifter som är hänförliga till produktionen av större ny-, till- och ombyggnationer i koncernredovisningen. I enskilda bolags redovisning belastar samtliga låneutgifter resultatet för det år till vilket de hänförs. Vid beräkning av låneutgift att aktivera har låneportföljens genomsnittliga räntesats använts.

Utgifter för uttagna pantbrev kostnadsförs inte utan aktiveras som fastighetsinvestering.

### Inkomstskatter

Skatt på årets resultat inkluderar såväl aktuell som uppskjuten inkomstskatt för svenska och utländska koncernenheter. Aktuell skatt baseras på årets skattepliktiga resultat, vilket skiljer sig från årets redovisade resultat genom att det justerats för ej skattepliktiga intäkter, ej avdragsgilla kostnader samt för förändring av temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden för tillgångar och skulder. Koncernens aktuella skatt har beräknats utifrån de skattesatser som gällt på balansdagen.

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

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

### Bokslutsdispositioner och obeskattade reserver

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

### Fastigheter

Samtliga fastigheter i koncernen klassificeras som förvaltningsfastigheter då de innehas i syfte att generera hyresintäkter eller värdeökning eller en kombination av dessa. Förvaltningsfastigheterna redovisas till verkligt värde i balansräkningen i enlighet med IAS 40. Värdeförändringen redovisas på särskild rad i resultaträkningen. Koncernens fastigheter redovisas i balansräkningen som anläggningstillgångar. I och med att fastigheterna redovisas till verkligt värde redovisas inte några avskrivningar i koncernredovisningen. Förvaltningsfastigheterna värderas kvartalsvis enligt en intern värderingsmodell. Värderingen av förvaltningsfastigheterna har kategoriserats som tillhörande nivå 3 i verkligtvärdehierarkin, då ej observerbara indata som använts i värderingen har en väsentlig påverkan på bedömt värde. Vid årsskiftet värderas samtliga fastigheter genom oberoende externa värderingsmän med erkända och relevanta kvalifikationer. För bebyggda fastigheter används en värderingsmodell som bygger på en långsiktig avkastningsvärdering utifrån nuvärdet av framtida betalningsströmmar med differentierade avkastningskrav per fastighet, beroende på bland annat läge, ändamål, skick och standard. För obebyggda fastigheter, som utgör ca 2 procent av fastighetsbeståndet, sker värderingen enligt ortsprismetoden, nivå 2 i verkligtvärdehierarkin. För fastigheter som förvärvats genom tillgångsförvärv har det redovisade värdet justerats ner med ett belopp lika med den eventuella rabatt man erhöll för den uppskjutna skatten vid förvärvstillfället.

Tillkommande utgifter i samband med om- och tillbyggnader läggs till det redovisade värdet endast om det är sannolikt att de framtida ekonomiska fördelar som är förknippade med tillgången kommer att komma företaget till del och anskaffningsvärdet kan beräknas på ett tillförlitligt sätt. Alla andra tillkommande utgifter redovisas som kostnad i den period de uppkommer. Avgörande för bedömningen när en tillkomman-

de utgift läggs till det redovisade värdet är om utgiften avser utbyten av hela eller delar av identifierade komponenter, varvid utgifterna aktiveras. Även utgifter för helt nya komponenter läggs till det redovisade värdet. I större projekt aktiveras räntan under projektiden. Utgifter för reparationer kostnadsförs i den period som de uppkommer.

På sid 78–79 samt not 16 finns ytterligare information om värderingen av fastighetsbeståndet och redogörelse för 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, se not 29 för klassificering.

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

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

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

*Derivatinstrument* värderas löpande till verkligt värde i enlighet med IAS 39. Värdeförändringarna redovisas i resultaträkningen. Principerna om säkringsredovisning i enlighet med IAS 39 har inte tillämpats avseende räntederivat. Värdering av derivatinstrumenten sker till nuvärdet av kommande kassaflöden. Vid fastställande av kommande kassaflöden har förväntade marknadsräntor under derivatportföljens återstående löptid använts. För de stängningsbara swapar som finns i portföljen



har optionsmomentet inte åsatts något värde, då stängning endast kan ske till par och därmed inte ger upphov till någon resultat effekt för Wihlborgs. Bankerna beslutar om stängning sker. De stängningsbara swaparna värderas till verkligt värde i enlighet med nivå 3 och övriga swapar i enlighet med nivå 2.

*Leverantörsskulder* har kort förväntad löptid och redovisas till anskaffningsvärde.

### Inventarier

Tillgångarna upptas i balansräkningen till ackumulerade anskaffningsvärden med avdrag för ackumulerade avskrivningar enligt plan samt nedskrivningar. Årlig avskrivning sker linjärt med 20 procent på anskaffningsvärdet.

### 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.

### Moderbolagets redovisningsprinciper

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

### Aktier i dotterbolag

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

### Koncernbidrag

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

### Aktieägartillskott

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

## Not 2 - Finansiell riskhantering

### Finanspolicy

Wihlborgs finansverksamhet styrs av den finanspolicy som styrelsen årligen fastställer. Finanspolicyn 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 finanspolicyn. De övergripande målen för finansfunktionen är att:

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

### Hantering av finansiella risker

#### Likviditets- och finansieringsrisk

Med likviditets- och finansieringsrisk avses risken att inte kunna uppfylla betalningsförpliktelser som en följd av otillräcklig likviditet eller svårigheter att uppta nya lån. Wihlborgs ska kunna genomföra affärer när tillfälle ges och alltid kunna möta sina åtaganden. Refinansieringsrisken ökar om bolagets kreditvärdighet försämras eller en stor del av skuldportföljen förfaller vid ett eller några enstaka tillfällen.

Likviditetsrisken hanteras dels genom regelbundna likviditetsprognoser och dels genom att Wihlborgs har tillgång till krediter eller likvida medel som kan lyftas med kort varsel för att jämna ut svängningar i betalningsflöden. Checkräkningskrediten uppgick vid årsskiftet till 211 Mkr, varav 84 Mkr var utnyttjade.

Finansieringsrisk är risken för att finansiering saknas eller är mycket oförmånlig vid en viss tidpunkt. Enligt finanspolicyn sätts målet för kapitalstrukturen för att tillgodose avkastning på eget kapital, möjlighet att erhålla erforderlig lånefinansiering och säkerställa utrymme för investeringar. Merparten av de räntebärande skulderna, som vid årsskiftet uppgick till 16 265 Mkr (14 148) är upptagna i moderbolaget mot ställande av säkerheter i form av reversfordringar på dotterbolagen, med däri pantförskrivna fastighetsinteckningar. Säkerheterna kompletteras i merparten av fallen med villkor i avtalen med kreditgivarna om belåningsgrad och räntetäckningsgrad, så kallade finansiella covenantar. Covenanterna till kreditgivarna är utfärdade med betryggande marginal till Wihlborgs mål för kapitalstruktur. Målen är att uppvisa en soliditet om lägst 30 procent samt en belåningsgrad om högst 60 procent. Per den 31 december var soliditeten 30,6 procent (28,2) och belåningsgraden 56,8 procent (58,2), vilket ger en stabil plattform för framtida expansion.

I syfte att begränsa refinansieringsrisken ska Wihlborgs eftersträva att slutförfallodatum på krediter sprids ut så långt det är

marknadsmässigt möjligt. Wihlborgs har ett totalt kreditutrymme om 17 189 Mkr (15 612), varav 16 265 Mkr (14 148) var utnyttjat per 31 december 2015. Genom långfristiga kreditlöften har Wihlborgs tillgång till finansiering säkerställt. Den genomsnittliga kapitalbindningstiden inklusive lånelöfte uppgick oförändrat till 4,1 år. I nedanstående tabell visas de kreditfaciliteter som fanns vid årsskiftet.

## Kreditfaciliteter

	2015		2014	
	Belopp, Mkr	Utnyttjat, Mkr	Belopp, Mkr	Utnyttjat, Mkr
Långfristiga bindande låneavtal i bank	13 762	13 301	12 283	10 933
Kortfristiga bindande låneavtal i bank	1 931	1 630	1 350	1 350
Checkkredit	211	49	194	80
<b>Summa låneavtal</b>	<b>15 904</b>	<b>14 980</b>	<b>13 827</b>	<b>12 363</b>
Obligation säkerställd, ram 880 Mkr (1880)	785	785	1 785	1 785
Obligation icke-säkerställd, ram 4 000	500	500	-	-
	<b>17 189</b>	<b>16 265</b>	<b>15 612</b>	<b>14 148</b>

För förfallostrukturen vid årets slut hänvisas till tabellen nedan.

## Förfallostruktur kreditramavtal

	2015-12-31		2014-12-31	
	Avtal, Mkr	Utnyttjat	Avtal, Mkr	Utnyttjat
0-1 år	2 106	1 680	1 350	1 350
1-2 år	4 875	4 727	5 340	4 715
2-3 år	6 768	6 418	6 390	5 551
3-4 år	1 290	1 290	0	0
4-5 år	0	0	906	906
> 5 år	2 150	2 150	1 626	1 626
	<b>17 189</b>	<b>16 265</b>	<b>15 612</b>	<b>14 148</b>

## Ränterisk

Räntekostnaderna är den enskilt största kostnadsposten för Wihlborgs. Hur mycket och hur snabbt en ränteförändring får genomslag i resultatet beror på vald räntebindningstid.

En känslighetsanalys avseende räntekostnaderna visar att vid en ökning respektive minskning av marknadsräntan med 1 procentenhet skulle räntekostnaderna öka med 37 Mkr respektive 10 Mkr. Att en räntenedgång medför en ökad räntekostnad beror på att den rörliga räntebasen (STIBOR) i ett antal bankavtal inte kan gå lägre än noll, medan den rörliga räntan i räntederivaten kan gå under noll.

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 finanspolycyn ska ränte-

täckningsgraden alltid överstiga 2,0 gånger, per årsskiftet var räntetäckningsgraden 3,2 gånger (2,8).

Genom en kombination av lån med kort räntebindning och utnyttjande av finansiella instrument i form av ränteswappar kan räntebindningstiden samt räntenivån anpassas så att målen för finansverksamheten nås med begränsad ränterisk. Detta utan att underliggande lån behöver omförhandlas. För att hantera ränterisken och uppnå en jämn utveckling av finansnettot har den genomsnittliga räntebindningen för Wihlborgs räntebärande låneskuld anpassats efter bedömd risknivå och ränteförväntningar. Wihlborgs har ett ränteråd som tar fram förslag till styrelsen om räntebindningstider och räntenivåer som underlag för beslut. Nedanstående tabell visar ränteförfallostruktur per 31 december 2015.

## Ränteförfallostruktur 2015

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

## Ränteförfallostruktur 2014

	Exkl derivat	Räntederivat	Netto, Mkr	Snittränta, %
2015	13 738	-9 500	4 238	1,48
2016	0	0	0	0,00
2017	0	0	0	0,00
2018	0	0	0	0,00
2019	0	1 000	1 000	3,24
>2019	410	8 500	8 910	3,92
	<b>14 148</b>	<b>0</b>	<b>14 148</b>	<b>3,14</b>

Wihlborgs räntederivatportfölj består av sammanlagt 9,5 miljarder kronor fördelat på elva olika ränteswappar. För mer detaljerad information, se nedanstående tabell. Genom höjda marknadsräntor har undervärdet på Wihlborgs räntederivatportfölj minskat till 879 Mkr, vilket inneburit en positiv värdeförändring om 269 Mkr (-1 038) under året.

## Räntederivatportfölj

Belopp, Mkr	Ränta %	Kan stängas	Avslut
<b>Stängningsbara swappar</b>			
500	2,63	kvartalsvis	2026
500	2,72	kvartalsvis	2026
500	2,34	kvartalsvis	2026
500	2,58	kvartalsvis	2027
1 000	1,96	kvartalsvis	2021

<b>Räntederivatportfölj, forts</b>			
Belopp, Mkr	Ränta %		Avslut
<b>Ränteswappar</b>			
2 000	2,70		2021
1 000	2,04		2022
1 000	2,01		2022
1 000	3,40		2024
500	3,32		2024
<b>Tröskelswap</b>			
1 000	3,07	Tröskel 4,75 %	2021

#### Framtida likviditetsflöden

Framtida likviditetsflöde hänförligt till krediter framgår nedan. Vid beräkningen av krediter samt de rörliga benen i ränteswapparna har Stiborräntan per bokslutsdagen använts. Utestående låneskuld och kreditmarginal har antagits vara desamma per bokslutsdagen fram till respektive kredits förfall, då de antagits slutamorteras.

#### Framtida likviditetsflöden krediter, beräknade per 2015-12-31

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

#### Framtida likviditetsflöden krediter, beräknade per 2014-12-31

	Förfall krediter	Ränta krediter	Ränta derivat	Totalt
2015	1 350	209	223	1 782
2016	4 715	171	223	5 109
2017	5 551	67	223	5 841
2018	–	42	223	265
2019	906	33	223	1 162
>2019	1 626	455	735	2 816
	<b>14 148</b>	<b>977</b>	<b>1 850</b>	<b>16 975</b>

Övriga långfristiga skulder avser förutbetalda parkeringsintäkt till och med år 2036. Leverantörsskulder och övriga skulder är kortfristiga och förfaller inom ett år. Wihlborgs åtaganden kopplade till de finansiella skulderna möts till största delen av hyresintäkter som i huvudsak förfaller kvartalsvis.

#### Motpartsrisk

Med motpartsrisk avses risken att motpart inte kan fullgöra leverans eller betalning. I finansverksamheten uppstår motpartsrisk framförallt vid placering av likviditetsöverskott, vid tecknande av ränteswapavtal samt vid erhållande av långfristiga kreditlöften. För att reducera motpartsrisken anges i finanspoliticy 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 samt Nya SvenskFastighetsFinansiering vara långgivare så länge Wihlborgs har ett delägarskap i bolagen. Enligt finanspoliticy ska fördelningen av lån mellan olika kreditinstitut vara sådan att det åtminstone finns fyra till sex huvudsakliga kreditgivare och inget kreditinstitut bör svara för mer än 30 procent av den andel av den totala lånestocken. Vid årsskiftet fanns sju huvudsakliga kreditgivare, varav den största motsvarar 19 procent av lånestocken. Utöver dessa har Wihlborgs sedan tidigare gett ut egna säkerställda obligationer uppgående till 785 Mkr. I början av 2015 emitterades även 500 Mkr i icke-säkerställd obligation i ett Medium Term-Note program.

Beträffande Wihlborgs kundfordringar genomförs sedvanliga kreditprövningar innan en ny hyresgäst accepteras och vid behov kompletteras hyresavtalet med borgen, hyresdeposition eller bankgaranti. Fordringar äldre än tre månader reserveras för i räkenskaperna om ingen avbetalningsplan eller liknande uppgörelse gjorts med hyresgästen. På motsvarande sätt prövas kreditvärdigheten på de eventuella reversfordringar som uppstår i samband med avyttring av fastigheter och bolag. Den maximala kreditexponeringen avseende kundfordringar och reversfordringar motsvaras av dess redovisade värde, se not 22 för åldersfördelning kundfordringar.

#### Valutarisk/omräkningsexponering

Med valutarisk avses risken för påverkan på Wihlborgs resultat- och balansräkning till följd av förändrade valutakurser. Wihlborgs äger fastigheter i Danmark via dotterbolaget Wihlborgs A/S. För att till största delen eliminera effekterna av förändrade valutakurser är fastigheterna i Danmark finansierade i danska kronor dels direkt i det danska bolaget dels via lån i moderbolaget i Danska kronor. I not 15 framgår beloppen för omräkning av nettoinvestering samt säkringen av valutarisk.

#### Operationell risk

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

## Not 3 - Rörelsesegment

Koncernens verksamhet är koncentrerad till kommersiella fastigheter i Öresundsregionen. I den interna rapporteringen till koncernledningen följs verksamheten upp per marknadsområde vilket utgör koncernens enda uppdelning i segment. Marknadsområdena är Malmö, Helsingborg, Lund och Köpenhamn.

### Redovisning av segment

Marknadsområden	Malmö		Helsingborg		Lund		Köpenhamn		Totalt	
	2015	2014	2015	2014	2015	2014	2015	2014	2015	2014
Poster fördelade per segment										
Hysesintäkter	903	895	508	494	370	356	129	111	1 910	1 856
Övriga intäkter	36	0	6	2	1	47	0	0	43	49
Fastighetskostnader	-226	-217	-145	-152	-100	-101	-37	-29	-508	-499
<b>Driftsöverskott</b>	<b>713</b>	<b>678</b>	<b>369</b>	<b>344</b>	<b>271</b>	<b>302</b>	<b>92</b>	<b>82</b>	<b>1 445</b>	<b>1 406</b>
Värdeförändring fastigheter	930	299	315	130	375	191	-5	22	1 615	642
<b>Segmentsresultat</b>	<b>1 643</b>	<b>977</b>	<b>684</b>	<b>474</b>	<b>646</b>	<b>493</b>	<b>87</b>	<b>104</b>	<b>3 060</b>	<b>2 048</b>
POSTER EJ FÖRDELADE PER SEGMENT										
Övriga intäkter	-	-	-	-	-	-	-	-	8	9
Central administration	-	-	-	-	-	-	-	-	-51	-50
Räntenetto m m	-	-	-	-	-	-	-	-	-427	-477
Värdeförändring derivat	-	-	-	-	-	-	-	-	269	-1038
Skatt på årets resultat	-	-	-	-	-	-	-	-	-581	-97
<b>Nettoresultat</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>2 278</b>	<b>395</b>
FASTIGHETSVÄRDEN OCH INVESTERINGAR PER SEGMENT										
Fastigheter	14 139	12 096	6 377	5 518	5 242	4 832	2 865	1 853	28 623	24 299
Årets fastighetsförvärv	882	27	247	115	0	47	1 026	300	2 155	489
Övriga investeringar i fastigheter	445	139	443	394	76	161	73	108	1 047	802

### Hysesintäkter och fastighetsvärde per land

	Hysesintäkter		Fastighetsvärde	
	2015	2014	2015	2014
Danmark	129	111	2 865	1 853
Sverige	1 781	1 745	25 758	22 446
	<b>1 910</b>	<b>1 856</b>	<b>28 623</b>	<b>24 299</b>

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

## Not 4 - Hyresintäkter

	Koncernen	
	2015	2014
Hysesintäkter, brutto	2 138	2 055
Outhyrt	-228	-199
	<b>1 910</b>	<b>1 856</b>

I hyresintäkter, brutto ingår förutom kallhyra, vidaredebiterade tillägg för bland annat uppvärmning, elektricitet, VA och fastighetskatt, samt avdrag för lämnade hyresrabatter. Av hyresintäkterna utgör 52 Mkr (50) omsättningsbaserade lokalhyror. Hyror och hyresrabatter som endast debiteras under viss del av ett kontrakts löptid har periodiserats linjärt över respektive kontrakts hela löptid.

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

	Koncernen	
	2015	2014
Inom ett år	1 939	1 753
Mellan 1 och 5 år	4 343	3 668
Senare än 5 år	2 814	2 206
<b>Totalt</b>	<b>9 096</b>	<b>7 627</b>

Av ovan redovisade framtida icke uppsägningsbara hyresbetalningar avser 564 Mkr (344) 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 - Övriga intäkter

Avser engångsersättningar från hyresgäster i samband med förtida utflyttning.

## Not 6 - Fastighetskostnader

	Koncernen	
	2015	2014
Värme, elektricitet och VA	141	141
Övriga driftskostnader	94	99
Reparation och underhåll	78	77
Fastighetsskatt	94	87
Tomträttsavgäld	5	5
Fastighetsadministration	96	90
<b>Totalt</b>	<b>508</b>	<b>499</b>

### Tomträttsavgäld

Tomträttsavgäld avser den avgift som ägaren till en byggnad på kommunalt ägd mark årligen betalar till kommunen. Avgälden för dessa beräknas för närvarande så att kommunen erhåller en realränta på markens uppskattade marknadsvärde. Tomträttsavgälden är fördelad över tiden och omförhandlas oftast med 10 till 20 års intervall. Av Wihlborgs 11 tomträttsavtal förfaller två 2017 respektive 2020 och resterande mellan 2028-2048.

Avtalade framtida tomträttsavgälder*	Koncernen	
	2015	2014
Avtalade tomträttsavgälder år 1	5	5
Avtalade tomträttsavgälder mellan år 2 och 5	18	18
Avtalade tomträttsavgälder senare än 5 år	106	111
<b>Totalt</b>	<b>129</b>	<b>134</b>

\* Finns ej i moderbolaget

## Not 7 - Kostnadsslag

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

	Koncernen	
	2015	2014
Ersättningar till anställda	93	89
Värme, elektricitet och VA	141	141
Reparation och underhåll	78	77
Fastighetsskatt	94	87
Övrigt	153	155
<b>Totalt</b>	<b>559</b>	<b>549</b>

## Not 8 - Anställda, personalkostnader och ledande befattningshavares ersättningar

Medelantalet anställda	2015		2014	
	2015	varav män	2014	varav män
Moderbolaget, Sverige	92	58	91	58
Dotterföretag, Sverige	5	0	6	0
Dotterföretag, Danmark	22	15	19	13
<b>Koncernen totalt</b>	<b>119</b>	<b>73</b>	<b>116</b>	<b>71</b>

Könsfördelning styrelse och ledande befattningshavare	Styrelse		Ledande befattningshavare <sup>1</sup>	
	2015	2014	2015	2014
Män	4	4	2	3
Kvinnor	3	3	3	2
<b>Totalt</b>	<b>7</b>	<b>7</b>	<b>5</b>	<b>5</b>

<sup>1</sup> Från september 2014, 2 personer.

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader	Koncernen		Moderbolag	
	2015	2014	2015	2014
Styrelsearvode	0,9	0,9	0,9	0,9
Verkställande direktör				
Löner och andra ersättningar	4,2	3,9	4,2	3,9
Förmåner	0,1	0,1	0,1	0,1
Övriga ledande befattningshavare				
Löner och andra ersättningar	4,0	4,7	4,0	4,7
Förmåner	0,1	0,1	0,1	0,1
Övriga anställda	53,9	51,1	41,7	39,9
<b>Summa</b>	<b>63,2</b>	<b>60,8</b>	<b>51,0</b>	<b>49,6</b>
Pensionkostnader (exkl särskild löneskatt)				
Verkställande direktör	1,5	1,4	1,5	1,4
Övriga ledande befattningshavare	1,6	1,3	1,6	1,3
Övriga anställda	6,4	6,8	5,7	6,3
Övriga sociala kostnader	20,1	19,0	19,6	17,9
<b>Summa</b>	<b>29,6</b>	<b>28,5</b>	<b>28,4</b>	<b>26,9</b>

## Ersättning till ledande befattningshavare

### Principer

Till styrelsens ordförande och ledamöter utgår arvode enligt årsstämans beslut och är oförändrade jämfört med föregående år. Styrelsens ordförande har erhållit 230 tkr och övriga ledamöter, förutom verkställande direktören, 135 tkr vardera. Ersättning till verkställande direktören och andra ledande befattningshavare utgörs av grundlön, övriga förmåner och pension. Med andra ledande befattningshavare avses koncernledningen, som förutom VD består av ekonomi- och finanschef, kommunikationschef, projekt- och utvecklingschef (från och med februari 2015) samt HR-chef. Till koncernledningen utgår inga särskilda rörliga eller aktiekursrelaterade ersättningar.

### Ersättningar och övriga förmåner under året

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

För ett antal tjänstemän i Sverige tryggas ITP 2-planens förmånsbestämda pensionsåtaganden för ålders- och familjepension genom en försäkring i Alecta. Enligt ett uttalande från Rådet för finansiell rapportering, UFR 3 Klassificering av ITP-planer som finansieras genom försäkring i Alecta, är detta en förmånsbestämd plan som omfattar flera arbetsgivare. För räkenskapsåret 2015 har bolaget inte haft tillgång till information för att kunna redovisa sin proportionella andel av planens

förpliktelser, förvaltningstillgångar och kostnader vilket medfört att planen inte varit möjlig att redovisa som en förmånsbestämd plan. Pensionsplanen ITP 2 som tryggas genom en försäkring i Alecta redovisas därför som en avgiftsbestämd plan. Premien för den förmånsbestämda ålders- och familjepensionen är individuellt beräknad och är bland annat beroende av lön, tidigare intjänad pension och förväntad återstående tjänstgöringstid. Förväntade avgifter nästa rapportperiod för ITP2-försäkringar som är tecknade i Alecta uppgår till 2,3 Mkr (2,0). Den kollektiva konsolideringsnivån utgörs av marknadsvärdet på Alectas tillgångar i procent av försäkringsåtagandena beräknade enligt Alectas försäkringstekniska metoder och antaganden, vilka inte överensstämmer med IAS 19. Den kollektiva konsolideringsnivån ska normalt tillåtas variera mellan 125 och 155 procent. Om Alectas kollektiva konsolideringsnivå understiger 125 procent eller överstiger 155 procent ska åtgärder vidtas i syfte att skapa förutsättningar för att konsolideringsnivån återgår till normalintervallet. Vid låg konsolidering kan en åtgärd vara att höja det avtalade priset för nyteckning och utökning av befintliga förmåner. Vid hög konsolidering kan en åtgärd vara att införa premiereduktioner. Vid utgången av 2015 uppgick Alectas överskott i form av den kollektiva konsolideringsnivån till 153 procent (144 procent).

### Avgångsvederlag

För verkställande direktören gäller en ömsesidig uppsägningstid om sex månader. Vid uppsägning från Wihlborgs sida har VD rätt till ett avgångsvederlag motsvarande 18 månadslöner. Avgångsvederlaget avräknas mot andra inkomster. Vid uppsägning från verkställande direktörens sida utgår inget avgångsvederlag. Mellan bolaget och andra ledande befattningshavare gäller en ömsesidig uppsägningstid om 4-6 månader. Vid uppsägning från bolagets sida erhålls ett avgångsvederlag upp till 12 månader. Avgångsvederlaget avräknas mot andra inkomster. Vid uppsägning från övriga ledande befattningshavares sida utgår inget avgångsvederlag.

### Beredningsunderlag

Ersättningar till verkställande direktören för verksamhetsåret 2015 har beslutats av styrelsen. Andra ledande befattningshavares ersättningar har beslutats av verkställande direktören.

### Vinstandelsstiftelse

Wihlborgs har en vinstandelsstiftelse som omfattar samtliga anställda förutom verkställande direktören. Avsättningen till vinstandelsstiftelsen kan maximalt uppgå till ett prisbasbelopp per anställd och år och baseras på en kombination av Wihlborgs resultat exklusive värdeförändringar på fastigheter och derivat, avkastningskrav på eget kapital samt utdelning till aktieägare. Vinstandelsstiftelsen ska placera sina tillgångar i aktier i Wihlborgs Fastigheter AB. Utbetalning till de anställda sker i enlighet med fastställda stadgar i stiftelsen. I personalkostnader för 2015 ingår avsättning till vinstandelsstiftelsen med 4,0 Mkr (4,0).

## Not 9 – Övriga intäkter

Avser andra intäkter än intäkter hänförliga till egen fastighetsförvaltning.

## Not 10 – Central administration och marknadsföring

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

## Not 11 – Arvode och kostnadsersättning till revisorerna, tkr

	Koncernen		Moderbolag	
	2015	2014	2015	2014
<b>Deloitte AB</b>				
Revisionsuppdrag	2 250	2 200	2 250	2 200
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	420	435	420	435
Skatterådgivning	157	141	157	141
Andra uppdrag	106	–	106	–
<b>Aaen &amp; Co. statsautoriserade revisorer p/s</b>				
Revisionsuppdrag	67	64	–	–
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	29	102	–	–
Skatterådgivning	32	70	–	–
Andra uppdrag	133	158	–	–

Arvodet för svenska dotterbolag faktureras moderbolaget.

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

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

## Not 12 – Värdeförändring förvaltningsfastigheter

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

	Koncernen	
	2015	2014
Värdeförändring sålda fastigheter	55	24
Värdeförändring fastighetsbestånd 31 dec	1 560	618
	<b>1 615</b>	<b>642</b>

Realiserad värdeförändring, det vill säga skillnad mellan å ena sidan sålda fastigheters försäljningspris och å andra sidan totalt investerat kapital i dessa fastigheter, uppgår till 141 Mkr (157). Med totalt investerat kapital avses ursprunglig investering eller förvärv ökat med de investeringar som skett på respektive fastighet under återstående innehavstid. För att fastställa varje periods värdeförändring värderas fastigheterna varje kvartalsskifte. Intern värdering sker per 31 mars, 30 juni och 30 september. För att säkerställa den interna värderingen vid dessa tidpunkter värderas ett mindre urval av fastigheterna externt. Urvalet av fastigheter görs med fokus på fastigheter med stora förändringar i hyresnivåer, vakansgrader eller med omfattande investeringar. Vid varje årsskifte värderas alla fastigheter externt. Malmöbyggnads Fastighetsekonomi AB och Savills Sweden AB har per 2015-12-31 tillsammans 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 A/S. Ytterligare information lämnas i not 16.

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

## Not 13 – Värdeförändring derivat

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

## Not 14 - Skatt på årets resultat

	Koncernen		Moderbolag	
	2015	2014	2015	2014
Aktuell skatt på årets resultat	-4	-5	-	-
Justering aktuell skatt tidigare år	-	-	-	-
<b>Summa aktuell skatt</b>	<b>-4</b>	<b>-5</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Uppskjuten skatt	-577	-92	-55	226
<b>Summa skatt</b>	<b>-581</b>	<b>-97</b>	<b>-55</b>	<b>226</b>
Nominell skatt på resultat före skatt	-629	-108	-336	61
Skatteeffekter justeringsposter				
- Utdelning från koncernbolag	-	-	331	174
- Nedskrivning/reversering andelar i koncernbolag	-	-	-68	-9
- Försäljning fastighet via bolag	32	46	-	-
- Omstrukturering koncern	-	-14	-	-
- Resultat försäljning dotterbolag	-	-	19	-
- Ej avdragsgilla kostnader	-15	-27	-1	0
- Omräkning skatt i Danmark	11	-	-	-
- Övriga justeringsposter	20	6	-	-
<b>Summa skatt exkl. aktuell skatt tidigare år</b>	<b>-581</b>	<b>-97</b>	<b>-55</b>	<b>226</b>
Justering aktuell skatt tidigare år	-	-	-	-
	<b>-581</b>	<b>-97</b>	<b>-55</b>	<b>226</b>

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

Den nominella skattesatsen är 22 procent (22) i Sverige och 23,5 procent (25) i Danmark. Från och med 1 januari 2015 sänks bolagsskatten i Danmark till 22 procent, vilket enbart marginellt påverkat beräkningen av den uppskjutna skatten i årets bokslut.

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

Detta beror främst på att:

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

### Beräkning aktuell skatt på årets resultat i koncernen

	2015	2014
Resultat före skatt	2 859	492
Värdeförändringar	-1 884	396
Skattemässiga avskrivningar fastigheter	-614	-464
Direktavdrag hyresgästanpassningar och komponentbyten m m	-335	-184
Omstrukturering koncern	-	63
Skattepliktigt resultat fastighetsförsäljningar	75	6
Övrigt	38	6
Skattepliktigt resultat före underskottsavdrag	139	315
Underskottsavdrag, ingående balans	-1 178	-1 469
Underskottsavdrag, utgående balans	1 059	1 178
Skattepliktigt resultat	20	24
<b>Aktuell skatt på årets resultat</b>	<b>-4</b>	<b>-5</b>

## Not 15 - Redogörelse för övrigt totalresultat samt förändring reserver

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

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

	Ingående Balans	Årets förändring omräkningsreserv	Överfört till årets resultat	Utgående Balans
<b>2015</b>				
Omräkning nettoinvesteringar i utländska verksamheter	33	-23	-	10
Säkring av valutarisk i utlandsverksamheten	28	23	-	51
Skatt hänförligt till säkring av valutarisk i utlandsverksamheten	-11	-4	-	-15
	<b>50</b>	<b>-4</b>	<b>-</b>	<b>46</b>



2014	Ingående Balans	Årets förändring omräkningsreserv	Överfört till årets resultat	Utgående Balans
Omräkning netto-investeringar i utländska verksamheter	4	29	-	33
Säkring av valutarisk i utlandsverksamheten	57	-29	-	28
Skatt hänförligt till säkring av valutarisk i utlandsverksamheten	-16	5	-	-11
	<b>45</b>	<b>5</b>	<b>-</b>	<b>50</b>

I syfte att minimera den påverkan valutakursförändringar har på omräkning av utländska verksamheters nettotillgångar till svenska kronor har historiskt används såväl terminsaffärer i valuta som lån i utländsk valuta. För närvarande används enbart lån i utländsk valuta för denna säkring.

## Not 16 - Förvaltningsfastigheter

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

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

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

Beslutade investeringar uppgår till 1 288 Mkr (928), varav 789 Mkr (660) var nedlagt vid årsskiftet.

Av fastigheternas redovisade värden beräknas 131 Mkr (116) avse aktiverade låneutgifter. Vid beräkning av låneutgift att aktivera har en räntesats motsvarande den genomsnittliga räntan på låneportföljen använts. Per 2015-12-31 uppgick räntesatsen till 2,76 procent (3,20).

Fastighetsbeståndets skattemässiga restvärde uppgick vid årets slut till 13 274 Mkr (11 818).

	2015	2014
Taxeringsvärde svenska fastigheter	10 769	9 613
Redovisat värde svenska fastigheter	25 758	22 466

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

Verkligt värde har fastställts med en kombinerad tillämpning av ortsprismetod, utifrån redovisade jämförelseköp, och

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

Verkligt värde av förvaltningsfastigheter har bedömts av externa, oberoende fastighetsvärderare, med relevanta, professionella kvalifikationer och med erfarenhet av såväl aktuella marknadsområden som typ av fastigheter som värderats. I Sverige har värderingarna utförts av Malmöbyggen Fastighetsekonomi AB och Savills Sweden AB. I Danmark har fastigheterna värderats av DTZ Egeskov & Lindquist A/S. Ytterligare information kring värderingarna av fastighetsinnehavet samt finns på sid 77-79.

### Årets förändring av redovisat värde

	Koncernen	
	2015	2014
Redovisat värde årets ingång	24 299	22 584
Omklassificering <sup>1</sup>	-	51
Fastighetsförvärv	2 155	489
Investeringar	1 047	802
Avyttrade fastigheter <sup>2</sup>	-411	-376
Värdeförändring	1 615	642
Valutaomräkningar	-82	107
<b>Redovisat värde</b>	<b>28 623</b>	<b>24 299</b>

<sup>1</sup>Avser fastigheter och fastighetsvärde som tillkommit pga omklassificering av samarbetsarrangemang

<sup>2</sup>Inklusive försäkringsersättning totalskade fastighet samt ersättningar externa projekt.

### Aggregerad känslighetsanalys, bebyggda svenska fastigheter

Parameter	Antagen ändring, %	Avkastningsvärde ändring, %	
		2015	2014
Marknadshyresnivå	10	8,7	9,3
Marknadshyresnivå	-10	-10,4	-10,5
Drift- och underhållskostnader	20	-6,8	-7,3
Drift- och underhållskostnader	-20	6,3	6,4
Direktavkastning, restvärde	0,25	-3,6	-3,4
Direktavkastning, restvärde	-0,25	3,4	2,8

Källa: Malmöbyggen Fastighetsekonomi AB

## Sammanfattning värderingsantaganden

Värdetidpunkt	2015-12-31	2014-12-31
Verkligt värde	28 623 Mkr	24 299 Mkr
Kalkylperiod	I normalfallet 5 år för de svenska fastigheterna och 10 år för de danska fastigheterna. För vissa fastigheter har dock andra kalkylperioder motiverats med hänsyn till kontraktslängderna.	
Bedömt direktavkastningskrav, restvärde	Mellan 4,5 procent (4,75) och 8,25 procent (8,25).	
Kalkylränta	Mellan 4,75 procent (5) och 8,6 procent (9).	
Långsiktig vakansgrad	Normalt mellan 3 procent (5) och 12 procent (12).	
Drift- och underhållskostnader	I värdebedömningen normaliseras drift- och underhållskostnader med hänsyn till aktuella fastighetstyper, värdeår och läge.	
Inflationsantagande	KPI bedöms öka med 2 procent per år utom år 2016 då KPI endast bedöms öka med 1,4 procent (0,40).	

## Not 17 - Inventarier

	Koncernen		Moderbolag	
	2015	2014	2015	2014
Ingående anskaffningsvärde	40	43	10	10
Investeringar	2	1	0	0
Försäljningar och utrangeringar	-0	-4	-0	-0
Utgående anskaffningsvärden	42	40	10	10
Ingående avskrivningar	-33	-36	-7	-6
Försäljningar och utrangeringar	0	4	0	0
Årets avskrivning	-1	-1	-0	-1
Utgående avskrivningar	-34	-33	-7	-7
<b>Redovisat värde</b>	<b>8</b>	<b>7</b>	<b>3</b>	<b>3</b>

## Not 18 - Andelar i joint ventures och innehav i gemensamma verksamheter

IFRS 11 Samarbetsarrangemang tillämpas sedan 1 januari 2014. Det har inneburit att samarbetsarrangemang ska bedömas vara joint venture eller gemensam verksamhet beroende på om koncernen har direkt rätt till tillgångar och åtagande i skulder eller inte. Bedömningen utgår från strukturen på investeringen, den legala formen, avtalsmässiga överenskommelser samt övriga faktorer och omständigheter. För Wihlborgs del innebär detta att Dockan Exploatering AB, Nyckel 0328 AB

samt Nya Svensk FastighetsFinansiering AB klassifieras som gemensamma verksamheter vilket fått till följd att Wihlborgs andel av tillgångar, skulder, intäkter och kostnader i dessa bolag konsolideras in i koncernredovisningen.

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

	Koncernen		Moderbolag	
	2015	2014	2015	2014
Redovisat värde vid årets ingång	6	124	36	53
Omklassiferingar	-	-118	-	-
Resultatandel	-	-	-	-
Återbetalt aktieägartillskott	-	-	-	-17
Uppskjuten skatt	-	-	-	-
<b>Redovisat värde vid årets utgång</b>	<b>6</b>	<b>6</b>	<b>36</b>	<b>36</b>

Namn/Org nr	Säte	Kapitalandel, %	Koncernen	Moderbolag
Dockan Exploatering AB 556594-2645	Malmö	33,3	-	31
Hälsostaden Ängelholm Holding AB/556790-5723	Ängelholm	33,3	5	5
Medeon AB 556564-5198	Malmö	40,0	0	0
Ideon AB 556862-4026	Lund	60,0	1	-
			<b>6</b>	<b>36</b>

### Beskrivning av andelar klassificerade som Joint Ventures

- Hälsostaden Ängelholm Holding AB ska verka för att utveckla sjukhusområdet i Ängelholm till en Hälsostad med stort utbud av sjukhus tjänster och hälsofrämjande verksamheter. En större om- och nybyggnation har igångsatts 2013 i norra sjukhusområdet och beräknas pågå till år 2018. Investeringen är beräknad till 700 Mkr och finansieras genom Nordiska Investeringsbanken (NIB) och Europeiska Investeringsbanken.
- Medeon AB marknadsför Medeon Science Park, en forskningspark i Malmö med inriktning på life science (läkemedel, medicinteknik, bioteknik och hälsovård).
- Ideon AB, som ägs tillsammans med Lunds Universitets Innovationssystem AB och Lunds kommun skall stärka och utveckla Ideon som en kreativ och aktiv forskningsby i nära kontakt med universitet och högskolor.

### Beskrivning av innehav klassificerade som gemensam verksamhet

- Dockan Exploatering AB bedriver exploateringsverksamhet inom Dockanområdet i Malmö. Bolaget har till uppgift att förse delägarna med byggbar mark.
- Nyckel 0328 AB bedriver via sitt dotterbolag, Svensk FastighetsFinansiering AB, finansieringsverksamhet genom upptagande av lån på kapitalmarknaden och utlåningsverksamhet genom utgivande av kontantlån. Bolaget ägs gemensamt av Fabege, Wihlborgs och Peab. Wihlborgs ägarandel uppgår till 33,33 procent.

- I januari 2015 lanserades Nya Svensk FastighetsFinansiering AB, ett nybildat finansbolag med ett säkerställt MTN-program om 8 Mdkr. Bolaget ägs av Catena AB, Diös Fastigheter AB, Fabege AB, Platzer Fastigheter Holding AB och Wihlborgs Fastigheter AB till 20 procent vardera. Syftet är att bredda basen för bolagets upplåningsstruktur i ett läge där kapitalmarknaden har stor efterfrågan på obligationer. Vid årets slut hade obligationer emitterats för 3 528 Mkr, varav Wihlborgs andel uppgick till 1 343 Mkr.

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

Resultat	2015	2014
Intäkter	83	81
Kostnader	-83	-81
	<b>0</b>	<b>0</b>
Tillgångar		
Anläggningstillgångar	606	403
Omsättningstillgångar	26	12
	<b>632</b>	<b>415</b>
Skulder och eget kapital		
Eget kapital	71	17
Långfristiga skulder	549	382
Kortfristiga skulder	12	16
	<b>632</b>	<b>415</b>
Redovisat värde	<b>6</b>	<b>6</b>

## Not 19 - Fordringar hos joint ventures

	Koncernen		Moderbolag	
	2015	2014	2015	2014
Förfallotidpunkt mellan 1-5 år från balansdagen	-	-	17	45
Förfallotidpunkt senare än 5 år från balansdagen	-	-	-	-
Redovisat värde	-	-	<b>17</b>	<b>45</b>

## Not 20 - Andra långfristiga värdepappersinnehav

	Koncernen		Moderbolag	
	2015	2014	2015	2014
Ingående värde	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>1</b>
Aktieägartillskott	20	-	20	-
Redovisat värde	<b>21</b>	<b>1</b>	<b>21</b>	<b>1</b>

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

Fastighets AB ML4 ska utveckla, äga och förvalta forskningsanläggningen MAX IV i Lund och ägs tillsammans med Peab Sverige AB. Anläggningen började byggas 2011 och färdigställdes 2015 då hyresgästen Lunds Universitet flyttade in, hyreskontraktet löper på 25 år. Investeringen uppgick till knappt 2 Mdkr och under 2015 har ett 24-årigt låneavtal om 1,5 Mdkr tecknats med Nordiska Investeringsbanken (NIB). Som säkerhet för lånet har banken pant i hyresavtalet med Lunds Universitet samt i hyresinbetalningarna, panträtt i försäkringsfordringar samt inteckning i tomrätt och byggnader. NIB har även säkerhet genom pantsättning av samtliga aktier i Fastighets AB ML4. För det fall att Lunds Universitet underlåter att erlägga hyresbetalningar med hänvisning till tvingande lagstiftning i Jordabalken/Hyreslagen har Wihlborgs ingått en fyllnadsborgen för 50 procent av obetalda, förfallna betalningar avseende räntor och amorteringar som Fastighets AB ML4 underlåtit att betala. Vid årsskiftet uppgick 50 procent av (obetalad men ej förfallen) skuld till 748 Mkr. Båda ägarbolagen har dessutom lånat ut 200 Mkr vardera till Fastighets AB ML4, vilka förfaller samtidigt som lånet till NIB återbetalas. Lånet redovisas som långfristig fordran i såväl koncernens som moderbolagets rapport över finansiell ställning.

## Not 21 - Långfristiga fordringar

	Koncernen		Moderbolag	
	2015	2014	2015	2014
Förfallotidpunkt mellan 1-5 år från balansdagen	5	178	-	171
Förfallotidpunkt senare än 5 år från balansdagen	207	5	207	5
Redovisat värde	<b>212</b>	<b>183</b>	<b>207</b>	<b>176</b>

Av fordringarna ovan är 207 Mkr (176) räntebärande fordringar.

## Not 22 - Kundfordringar

Åldersfördelning – förfallna kundfordringar	Koncernen	
	2015	2014
Kundfordringar som är varken förfallna eller nedskrivna	13	5
Kundfordringar som är förfallna		
0–30 dagar	2	5
31–60 dagar	2	3
61–90 dagar	1	2
>90 dagar	19	32
Varav reserverat (exklusive moms)	-16	-21
<b>Summa</b>	<b>21</b>	<b>26</b>

Totalt uppgick årets kostnad för konstaterade och befarade kundförluster till 6 Mkr (9).

## Not 23 - Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	Koncernen		Moderbolag	
	2015	2014	2015	2014
Hysesintäkter	7	8	-	-
Försäkringsersättningar	-	40	-	-
Anteciperade utdelningar	-	-	-	612
Ränteintäkter	-	4	-	4
Övrigt	29	16	7	4
<b>Summa</b>	<b>36</b>	<b>68</b>	<b>7</b>	<b>620</b>

## Not 24 - Likvida medel

Likvida medel utgörs av banktillgodohavanden. Outnyttjade checkräkningskrediter som ej ingår i likvida medel uppgår till 126 Mkr (114), varav i moderbolaget 126 Mkr (114).

## Not 25 - Eget kapital

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

Alla aktier har lika rösträtt, en röst per aktie. Kvotvärde per aktie är 2,50 kr (2,50). Under år 2015 har aktieägarna erhållit utdelning per aktie med 4,75 kr (4,25) eller totalt 365 Mkr (327).

Efter balansdagen har styrelsen föreslagit följande utdelning

Per aktie	5,25 kr
Totalt	403 Mkr

Utdelningen blir föremål för fastställelse på årstämman den 28 april 2016.

Den föreslagna utdelningen anknuter till utdelningspolicy och är baserad på:

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

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

	Mål 2015	Utfall 2015	Genomsnitt 2011–2015
Räntabilitet på eget kapital ska överstiga den riskfria räntan med minst sex procentenheter, %	6,3	28,8	15,4
Soliditet, %	>30,0	30,6	29,7
Belåningsgrad, %	<60,0	56,8	58,6
Räntetäckningsgrad, ggr	>2,0	3,2	2,8

Till långgivarna har lämnats garantier (financial covenants) gällande soliditet och räntetäckningsgrad. Det finns en betryggande marginal mellan nivån på lämnade garantier och uppställda mål respektive utfall 2015. På sidan 14 och 135 finns ytterligare information om koncernens finansiella mål, utdelningspolicy med mera, samt definitioner till dessa.

## Not 26 - Uppskjuten skatteskuld

	Koncernen	
	2015	2014
Uppskjuten skatt har beräknats på nettot av:		
- Underskottsavdrag	-233	-259
- Skillnad redovisat och skattemässigt värde avseende fastigheter	2 576	2 054
- Skillnad redovisat och skattemässigt värde avseende derivat	-193	-253
- Andra temporära skillnader	48	67
- Obeskattade reserver	1	18
<b>Summa</b>	<b>2 199</b>	<b>1 627</b>

De underskottsavdrag som har beaktats vid beräkning av uppskjuten skatt uppgår till 1 059 Mkr (1 178). Av dessa är 8 Mkr (5) koncernbidrags- eller fusionsspärrade underskott.

Vid beräkning av uppskjuten skatt på outnyttjade underskottsavdrag, har underskott behäftade med betydande osäkerhet exkluderats. Ej beaktade underskott uppgår till 540 Mkr (460).

## Not 27 - Andra avsättningar

	Koncernen		Moderbolag	
	2015	2014	2015	2014
Stämpelskatt, fastighetsförvärv	30	30	-	-
Avsättningar till pensioner	9	7	9	7
<b>Redovisat värde</b>	<b>39</b>	<b>37</b>	<b>9</b>	<b>7</b>

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

## Not 28 - Räntebärande skulder

	Koncernen		Moderbolag	
	2015	2014	2015	2014
Förfallotidpunkt upp till				
1 år från balansdagen	1 680	1 350	1 574	1 000
Förfallotidpunkt mellan				
1 och 5 år från balansdagen	12 435	11 172	11 092	10 743
Förfallotidpunkt senare än				
5 år från balansdagen	2 150	1 626	393	409
	<b>16 265</b>	<b>14 148</b>	<b>13 059</b>	<b>12 152</b>
- varav långfristig del	15 083	14 148	11 983	12 152
- varav kortfristig del	1 182	-	1 076	-
	<b>16 265</b>	<b>14 148</b>	<b>13 059</b>	<b>12 152</b>

I belopp ovan ingår utnyttjad del av checkräkningskredit med 84 Mkr (80) för koncernen och för moderbolaget med 49 Mkr (61). Beviljad kreditlimit för checkräkningskredit uppgår för koncernen till 211 Mkr (194) och för moderbolaget till 175 Mkr (175). Kortfristig del av lån har helt eller delvis reducerats med utnyttjade långfristiga kreditavtal. I låneportföljen ingår förutom lån från banker och kreditinstitut även lån från finansbolaget Nya Svensk FastighetsFinansiering AB med 1 343 Mkr (-) och obligationslån om 1 285 Mkr (1 785).

## Not 29 - Derivatinstrument

	Koncernen		Moderbolag	
	2015	2014	2015	2014
Fördelning värde utifrån derivatinstrumentens slutförfallotidpunkt				
Mindre än 1 år från balansdagen	-	-	-	-
Mellan 1 och 5 år från balansdagen	-	-	-	-
Senare än 5 år från balansdagen	879	1 148	879	1 148
	<b>879</b>	<b>1 148</b>	<b>879</b>	<b>1 148</b>
varav redovisas som				
Långfristig fordran				
- Räntederivat, övervärde	-	-	-	-
Långfristig skuld				
- Räntederivat, undervärde	879	1 148	879	1 148

Derivatinstrument klassificeras som långfristiga skulder i balansräkningen och värderas löpande i enlighet med IAS 39 till verkligt värde enligt nivå 2 med undantag av de stängningsbara swapparna som värderas enligt nivå 3 (IFRS 7). Räntederivaten beräknas ej regleras med kontanter. Se även not 1 - Redovisningsprinciper.

Värdeförändringen på räntederivat redovisas i resultaträkning- en på separat rad benämnd "Värdeförändring derivat".

Årets värdeförändringar för räntederivat uppgår till 269 Mkr (-1 038) som samtliga är orealiserade.

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

	Koncernen/ moderbolaget	
	2015	2014
<b>Swapar värde IFRS 7, nivå 3</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
Ingående verkligt värde 150101, skuld	<b>327</b>	<b>183</b>
Ändring från nivå 3 till nivå 2, ej längre stängningsbar	-	-125
Värdeförändringar	-92	269
Förfall	-	-
<b>Utgående verkligt värde 151231 skuld, nivå 3</b>	<b>235</b>	<b>327</b>
<b>Utgående verkligt värde 151231 skuld, nivå 2</b>	<b>644</b>	<b>821</b>

## Not 30 - Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	Koncernen		Moderbolag	
	2015	2014	2015	2014
Förskottsbetalda hyror	277	271	-	-
Räntekostnader	85	78	82	76
Tillkommande kostnader sålda fastigheter	14	15	-	-
Övrigt	90	88	22	19
	<b>466</b>	<b>452</b>	<b>104</b>	<b>95</b>

## Not 31 - Ställda säkerheter och eventalförpliktelser/ansvarsförbindelser

Ställda säkerheter	Koncernen		Moderbolag	
	2015	2014	2015	2014
Fastighetsinteckningar	16 607	15 583	-	-
Andelar i koncernföretag	1 944	1 873	1 102	823
Andra andelar	21	1	21	1
Kapitalförsäkring	7	5	7	5
Reverser	-	-	13 551	13 100
Bankmedel	-	1	-	1
	<b>18 579</b>	<b>17 463</b>	<b>14 681</b>	<b>13 930</b>

### Eventalförpliktelser/ansvarsförbindelser

Borgensåtagande för dotterbolag	-	-	1 878	1 327
Övriga ansvarsförbindelser	174	781	174	781
	<b>174</b>	<b>781</b>	<b>2 052</b>	<b>2 108</b>

## 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	2015	2014
Personalkostnader	86	83
Administrationskostnader	41	39
	<b>127</b>	<b>122</b>

## Not 33 - Resultat från andelar i koncernföretag

	Moderbolaget	
	2015	2014
Utdelning på andelar	1 506	793
Nedskrivning andelar	-308	-41
Resultat försäljning andelar	85	-
	<b>1 283</b>	<b>752</b>

Nedskrivning av andelar i koncernföretag sker när redovisat värde i moderbolaget överstiger det verkliga värdet på ett enskilt koncernföretag. I de fall nedskrivna andelars värde ökat och överstiger redovisat värde i moderbolaget reverseras dessa nedskrivningar helt eller delvis. Under 2015 har nedskrivning av andelsvärdet skett i 13 koncernföretag.

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

	Moderbolaget	
	2015	2014
Ränteintäkter, koncernbolag	332	333
Ränteintäkter, övriga	10	10
	<b>342</b>	<b>343</b>

## Not 35 - Räntekostnader och liknande resultatposter

	Moderbolaget	
	2015	2014
Räntekostnader, koncernbolag	112	123
Räntekostnader, övriga	392	465
	<b>504</b>	<b>588</b>

## Not 36 - Bokslutsdispositioner

Avser i sin helhet erhållna koncernbidrag från andra koncernbolag. Koncernbidrag redovisas i enlighet med alternativregeln i RFR2. Alternativregeln innebär att såväl erhållna som lämnade koncernbidrag redovisas som bokslutsdisposition.

## Not 37 - Andelar i koncernföretag

	Moderbolaget	
	2015	2014
Ingående anskaffningsvärde	9 706	9 261
Förvärv	474	328
Lämnade aktieägartillskott /nyemissioner	485	117
Försäljning	-56	-
Utgående anskaffningsvärde	10 609	9 706
Ingående nedskrivningar	-1 677	-1 635
Årets nedskrivningar	-308	-42
Årets reverseringar	-	-
Utgående nedskrivningar	-1 985	-1 677
<b>Redovisat värde</b>	<b>8 624</b>	<b>8 029</b>

Dotterbolag Namn	Org nr	Redovisat värde
Balken 10 i Malmö AB	556705-3334	19
Bastionen Syd AB	556072-2042	115
Berga V5, AB	556742-9443	1
Bruksгатans Fastighets AB	556401-0675	22
Bunium Fastigheter AB	556700-5474	24
Exab Utvecklings AB	556353-2828	0
Fastighets AB Altimeter	556786-2213	5
Fastighets AB Bergakniven	556742-7454	11
Fastighets AB Flygvärdinnan 5	556708-8512	19
Fastighets AB Fortet	556090-5621	97
Fastighets AB Hundstjärnan	556824-7679	0
Fastighets AB Kastrullen	556754-8812	0
Fastighets AB Kvävet	556222-8071	7
Fastighets AB Oxigenium	556754-8820	207
Fastighets AB Plinius	556033-6538	23
Fastighets AB Rentabel i likvidation	556252-6284	1
Fastighets AB Stillman	556082-1752	39
Fastighets AB Yxstenen	556691-4437	7
FR Förvaltning AB i likvidation	556281-3559	0
Första Fastighets AB Ideon	556233-7765	842
Förvaltnings AB Haspen	556466-2533	17
Hilab Fastigheter AB	556112-0345	16
Hundlokan 10 i Malmö AB	556730-4489	31
Ishavet Malmö AB	556928-0737	15
Kalinehuset AB	556129-5824	129
Kniven 2 AB	556706-9355	4
Kolgafour AB	556627-7843	7
Lund Lagret 1 AB	556730-3820	35
Lunds Byggmästaregille, AB i likvidation	556058-9888	1
M2 Fastigheter AB	556101-4332	379
Malmö Börshus AB	556115-8543	109
Medeon Fastigheter AB	556034-1140	31
Neptuninnan AB	556743-5465	96

Dotterbolag Namn	Org nr	Redovisat värde
Ringcentralen i Hälsingborg Fastighets AB	556115-9483	0
Spillepengen Fastighets AB	556107-5002	67
Studentkåren 6 Fastighets AB	556730-3499	129
Tågarp 16:19 Fastighets AB	556692-9336	8
Utvecklings AB Kranen	556286-9999	117
Weraco AB	556509-6418	58
Wihlborgs A/S	14 12 50 43	328
Wihlborgs Ametisten 5 AB	556686-0457	7
Wihlborgs Armborstet 6 AB	556966-7081	15
Wihlborgs Boplatsgatan 5 AB	556675-2449	0
Wihlborgs Borgeby AB	556675-2639	0
Wihlborgs Bronsdolken AB	556232-5919	4
Wihlborgs Bytarebacken AB	556822-0171	257
Wihlborgs Cinder AB	556518-5732	6
Wihlborgs Cityfastighet AB	556862-2848	1
Wihlborgs Erik Menved 37 AB	556704-3699	417
Wihlborgs Fastigheter i Helsingborg AB	556101-6295	424
Wihlborgs Fastigheter i Nordvästra Skåne AB	556271-3924	3
Wihlborgs Fisker 18 AB	556675-2357	145
Wihlborgs Flintan 3 AB	556675-2647	5
Wihlborgs Flounderone AB	556727-7909	20
Wihlborgs Forskaren 3 AB	556690-0667	128
Wihlborgs Fosieberg AB	556188-3223	50
Wihlborgs Fosiering AB	556721-4225	21
Wihlborgs Gallerian AB	556704-3632	181
Wihlborgs Gjuteriet 18 AB	556717-2282	0
Wihlborgs Gåsebäck AB	556303-1326	9
Wihlborgs Gäddan 6 AB	556704-3681	1
Wihlborgs Gängtappen 1 AB	556776-3585	324
Wihlborgs Gängtappen 2 AB	556813-3572	147
Wihlborgs Havskryssaren AB	556703-0613	54
Wihlborgs Holding AB	556701-2827	0
Wihlborgs Ideon Fastigheter AB	556239-8718	194
Wihlborgs Karin 13 AB	556761-8987	148
Wihlborgs Kirseberg AB	556691-4874	0
Wihlborgs Kranen 10 AB	556824-7703	33
Wihlborgs Kranen AB	556704-6387	112
Wihlborgs Kroksabeln 12 AB	556654-0331	101
Wihlborgs Kärnan Södra 9 AB	556824-7661	76
Wihlborgs Lönngatan AB	556704-3657	10
Wihlborgs Mauritzborg AB	556753-3483	339
Wihlborgs Mobergsgården Västra 8 AB	556831-9130	23
Wihlborgs Motorsegelaren AB	556703-0605	0
Wihlborgs Musköten 17 AB	559021-1081	21
Wihlborgs Måsen 17 AB	556627-7835	2
Wihlborgs Nils 24 AB	556704-3731	0
Wihlborgs Nora 11 AB	556761-9001	194
Wihlborgs Obligation Holding AB	556240-3633	147
Wihlborgs Olsgård 8 AB	556775-6019	10
Wihlborgs Pajao 1 AB	559012-4995	0
Wihlborgs Pajao 2 AB	559020-7774	0
Wihlborgs Pajao 3 AB	559020-7766	0
Wihlborgs Pajao 4 AB	559020-7758	0

Dotterbolag Namn	Org nr	Redovisat värde
Wihlborgs Pajao 7 AB	559025-2622	0
Wihlborgs Pajao 8 AB	559025-2598	0
Wihlborgs Pajao 9 AB	559025-2614	0
Wihlborgs Polisett AB	556703-0589	87
Wihlborgs Rikken AB	556701-5028	202
Wihlborgs Ritaren 1 AB	556675-2605	1
Wihlborgs Rosengård AB	556699-7986	48
Wihlborgs Rubinen AB	556862-2855	3
Wihlborgs Skrovet 3 AB	556468-5385	170
Wihlborgs Skrovet 4 AB	556173-9417	5
Wihlborgs Skrovet 5 AB	556237-6268	145
Wihlborgs Skrovet 6 AB	556681-1898	281
Wihlborgs Spanien 5 AB	556710-4574	0
Wihlborgs Sparven 15 AB	556704-3624	292
Wihlborgs Spettet 11 AB	556761-9050	12
Wihlborgs Stenåldern 7 AB	556120-9759	0
Wihlborgs Stridsyxan 4 AB	556825-9948	4
Wihlborgs Stångbettet 15 AB	556683-1615	14
Wihlborgs Sufflören 3 AB	556704-3640	6
Wihlborgs Sunnanå 12:27 AB	556766-4098	50
Wihlborgs Sydporten AB	556726-0202	36
Wihlborgs Tegelvägen 4 AB	556824-7653	0
Wihlborgs Terminalen 1 AB	556726-1663	78
Wihlborgs Terminalen 3 AB	556962-9859	62
Wihlborgs Tyfonen 1 AB	556692-2570	1
Wihlborgs Uvenine AB	556695-2502	30
Wihlborgs Vikingen 10 AB	556675-3082	30
Wihlborgs Väktaren 3 AB	556743-6109	173
Wihlborgs Zirkonen 2 AB	556788-4852	17
Wihlborgs Östersjön 1 AB	556637-7361	138
Wihlborgsporten AB	556630-3797	87
Wihlodia AB	556301-8109	2
WJ Bygg AB	556060-0529	5
		<b>8 624</b>

Nedskrivning av andelar i koncernföretag sker när redovisat värde i moderbolaget överstiger det verkliga värdet på enskilt koncernföretag. I de fall nedskrivna andelars värde ökat och överstiger redovisat värde i moderbolaget reverseras dessa nedskrivningar helt eller delvis.

Av ovan redovisade dotterbolag utgör 10 st moderbolag i underkoncerner. Samtliga dotterbolag är helägda bolag och alla har säte i Malmö utom Wihlborgs A/S som har säte i Köpenhamn. Totalt finns i koncernen 155 (153) bolag.

## Not 38 - Uppskjuten skattefordran

	Moderbolaget	
	2015	2014
Uppskjuten skatt har beräknats på:		
– Underskottsavdrag	13	4
– Skillnad redovisat och skattemässigt värde avseende derivat	193	253
– Övriga temporära skillnader	7	11
	<b>213</b>	<b>268</b>

Moderbolaget hade vid årets slut outyttjade underskottsavdrag uppgående till 60 Mkr (18).



## Not 39 – Verkliga värden för finansiella tillgångar och skulder

### Koncernen

	Finansiella tillgångar/skulder värderade till verkligt värde via resultatet		Finansiella tillgångar som kan säljas		Låne- och kundfordringar		Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	
	2015	2014	2015	2014	2015	2014	2015	2014
<i>Tillgångar</i>								
Långfristiga fordringar					212	183		
Finansiella placeringar			21	1				
Derivat								
Kundfordringar					21	26		
Övriga fordringar					31	17		
Kassa och bank					75	71		
<i>Skulder</i>								
Räntebärande skulder							-16 265	-14 148
Derivat	-879	-1 148						
Leverantörsskulder							-148	-96
Övriga skulder							-157	-198

### Moderbolaget

	Finansiella tillgångar/skulder värderade till verkligt värde via resultatet		Finansiella tillgångar som kan säljas		Låne- och kundfordringar		Övriga skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	
	2015	2014	2015	2014	2015	2014	2015	2014
<i>Tillgångar</i>								
Långfristiga fordringar					11 178	9 249		
Finansiella placeringar			21	1				
Kundfordringar					1	1		
Övriga fordringar					1	2		
Kassa och bank					0	33		
<i>Skulder</i>								
Räntebärande skulder							-16 255	-15 213
Derivat	-879	-1 148						
Leverantörsskulder							-3	-3
Övriga skulder							-9	-60

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

## Not 40 – Närstående relationer

### Samarbetsarrangemang

Koncernen och moderbolaget har närståenderelation med joint venture företag samt gemensamma verksamheter, se not 18.

### Koncernbolag

Moderbolaget har närståenderelation med sina dotterföretag, se not 37.

### 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 8. En av styrelseledamöterna har fakturerat sitt styrelsearvode via bolaget InPower AB.

Samtliga transaktioner med närstående är prissatta på marknadsmässiga villkor.

### Sammanställning över närståendetransaktioner

TRANSAKTIONER MED SAMARBETSARRANGEMANG	Koncernen	
	2015	2014
Försäljning till samarbetsarrangemang	1	2
Fakturering från samarbetsarrangemang	6	7
Förvärv av fastighet från samarbetsarrangemang	17	3
Ränteintäkter från samarbetsarrangemang	1	2
Räntekostnader till samarbetsarrangemang	2	37
Fordran på samarbetsarrangemang per 31 december	0	45
Skuld till samarbetsarrangemang per 31 december	513	691
TRANSAKTIONER MED JOINT VENTURE FÖRETAG	Moderbolaget	
	2015	2014
Försäljning till samarbetsarrangemang	1	0
Fakturering från samarbetsarrangemang	–	0
Ränteintäkter från samarbetsarrangemang	1	2
Fordran på samarbetsarrangemang per 31 december	–	45
Skuld till samarbetsarrangemang per 31 december	–	–
TRANSAKTIONER MED KONCERNBOLAG		
Försäljning till koncernbolag	114	105
Inköp från koncernbolag	5	5
Ränteintäkter från koncernbolag	333	333
Utdelning från koncernbolag	1 506	793
Räntekostnader till koncernbolag	114	123
Fordran på koncernbolag per 31 december	10 954	9 028
Skuld till koncernbolag per 31 december	3 196	3 060

# Årsredovisningens undertecknande

Koncernens rapport över resultat och rapport över finansiell ställning samt moderbolagets resultat- och balansräkning blir föremål för fastställelse på årsstämman den 28 april 2016.

Styrelsen och verkställande direktören försäkrar att årsredovisningen har upprättats i enlighet med god redovisningssed i Sverige och koncernredovisningen har upprättats i enlighet med de internationella redovisningsstandarder som avses i Europaparlamentets och rådets förordning (EG) nr 1606/2002 av den 19 juli 2002 om tillämpning av internationella redovisningsstandarder.

Årsredovisningen respektive koncernredovisningen ger en rättvisande bild av moderbolagets och koncernens ställning och resultat.

Förvaltningsberättelsen för moderbolaget respektive koncernen ger en rättvisande översikt över utvecklingen av moderbolagets och koncernens verksamhet, ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som moderbolaget och de företag som ingår i koncernen står inför.

Malmö den 9 mars 2016



Erik Paulsson  
Ordförande



Per-Ingemar Persson  
Vice ordförande



Anders Jarl  
Verkställande direktör



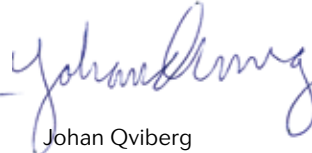
Tina Andersson  
Styrelseledamot



Helen Olausson  
Styrelseledamot



Sara Karlsson  
Styrelseledamot



Johan Qviberg  
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 10 mars 2016  
Deloitte AB



Torbjörn Svensson  
Auktoriserad revisor

# Revisionsberättelse

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

### Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Wihlborgs Fastigheter AB (publ) för räkenskapsåret 2015-01-01 – 2015-12-31. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår i den tryckta versionen av detta dokument på sidorna 85-123.

#### *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.

#### *Revisorns 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 så 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 2015 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 2015 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 2015-01-01 - 2015-12-31.

#### *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.

#### *Revisorns ansvar*

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

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

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i bolaget för att kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören är ersättningskyldig mot bolaget. Vi har även

granskat om någon styrelseledamot eller verkställande direktören på annat sätt har handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Vi anser att de revisionsbevis vi har 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 10 mars 2016



Torbjörn Svensson  
Auktoriserad revisor

# Bolagsstyrningsrapport

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

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

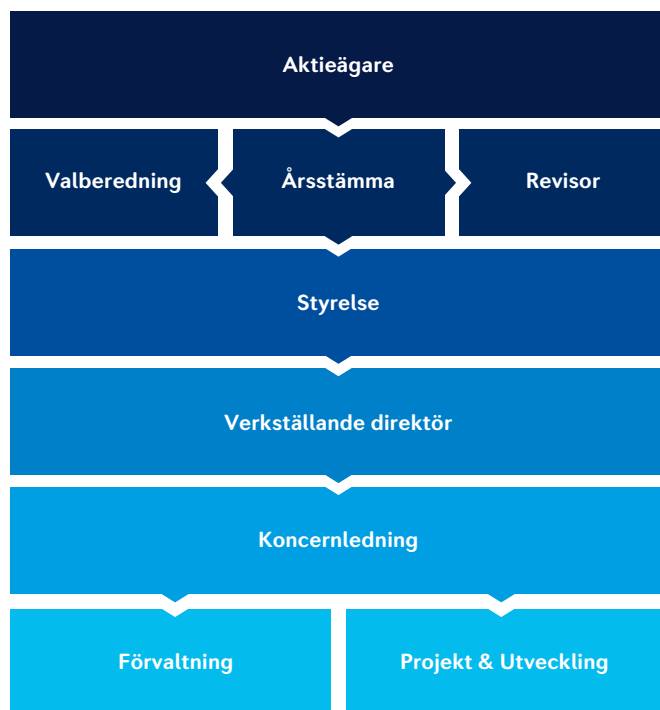
Wihlborgskoncernens ledning och ansvar är fördelat mellan styrelsen och verkställande direktören enligt aktiebolagslagen, andra lagar och förordningar, Nasdaq OMX Stockholms regelverk för emittenter, svensk kod för bolagsstyrning, bolagsordningen och interna styrinstrument som styrelsens arbetsordning,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

man rösta för fulla antalet av denne ägda och företrädde aktier. Samtliga aktier äger lika rätt till andel i Wihlborgs vinst.

Den största ägaren i Wihlborgs är Erik Paulsson med familj som äger 10,1 procent av de utestående aktierna. De tio största ägarna ägde vid utgången av december 2015 30,7 procent. Antalet aktieägare uppgick till 23 458 vilket är ca 1 000 färre än vid föregående årsskifte. Andelen juridiska personer av ägandet uppgår till 78 procent och fysiska personer till 22 procent.

Andelen utländska ägare uppgick vid utgången av december till 39,4 procent vilket är en ökning med 3,9 procentenheter sedan förra årsskiftet.

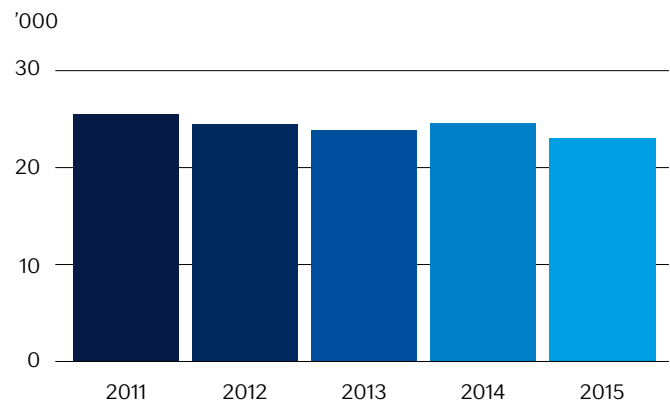
Ytterligare information om aktien och aktieägare kan utläsas på sid 29–31.



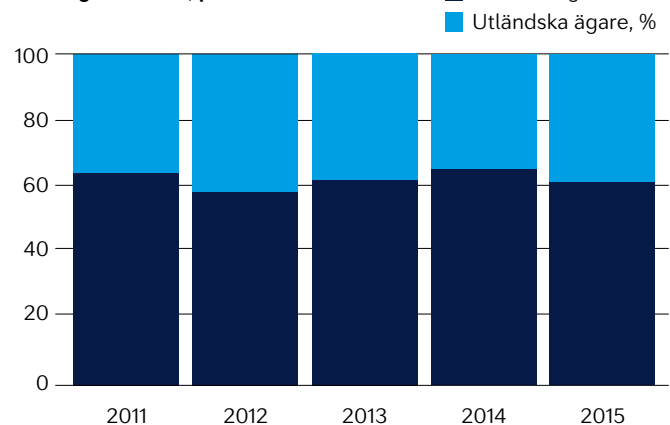
## Aktieägare

Wihlborgsaktien noterades på Stockholmsbörsen den 23 maj 2005. Wihlborgs återfinns sedan januari 2016 på Nordiska listans Large Cap-segment. Vid årets utgång uppgick aktiekapitalet till 192 Mkr. Antal registrerade och utestående aktier uppgick till 76 856 728 med ett kvotvärde om 2,50 kr per aktie. Varje aktie berättigar till en röst och varje röstberättigad får vid bolagsstäm-

Antal aktieägare, per 31 december



Aktieägarstruktur, per 31 december



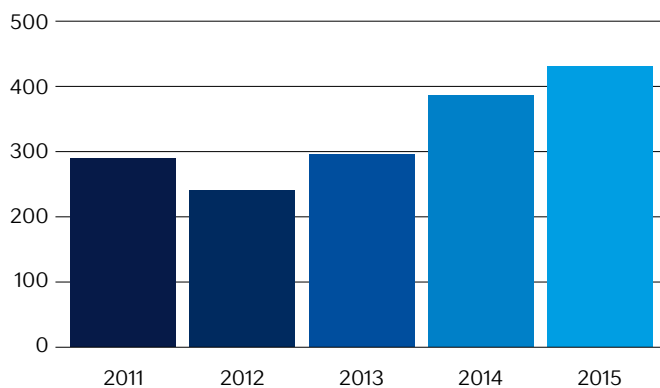
## Bolagsordning

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 2015

Wihlborgs årsstämma ägde rum den 29 april 2015. På stämman deltog 430 aktieägare som företrädde 46,2 procent av antalet utestående aktier. Stämmoprotokollet finns tillgängligt på Wihlborgs hemsida, [www.wihlborgs.se](http://www.wihlborgs.se)

### Antal närvarande årsstämmor 2011–2015



De viktigaste besluten var i korthet:

**Val av styrelseledamöter och revisorer** – Antalet ledamöter beslutades till sju stycken. Till styrelseledamöter omvaldes Tina Andersson, Anders Jarl, Sara Karlsson, Helen Olausson, Erik Paulsson, Per-Ingemar Persson och Johan Qviberg. Till styrelsens ordförande utsågs Erik Paulsson. Beslutades utse Deloitte AB till revisor med Torbjörn Svensson som huvudansvarig revisor.

**Valberedningen** – En valberedning ska bildas genom att de tre största aktieägarna, minst sex månader före årsstämma utser var sin ledamot. Om någon av de tre största ägarna skulle avstå från att utse en ledamot ska den därpå i storleksordning nästkommande aktieägaren istället ha rätt att utse en ledamot. I valberedningen ska även ingå en ledamot som företräder de mindre aktieägarna. Valberedningen kan därutöver besluta att bolagets styrelseordförande ska ingå i valberedningen. Namnet på valberedningens ledamöter samt de ägare som utsett dessa ska offentliggöras senast sex månader före årsstämma och baseras på det kända ägandet vid utgången av augusti respektive år. Valberedningens mandatperiod sträcker sig fram till dess att ny valberedning utsetts. Ordförande i valberedningen ska vara

den ledamot som utsetts av den största aktieägaren, om inte valberedningen enas om annat.

**Förvärv och överlåtelse av egna aktier** – Beslutades att ge styrelsen bemyndigande att till nästa årsstämma förvärva och överlåta Wihlborgsaktier motsvarande maximalt tio procent av utestående aktier.

**Nyemission** – Beslutades att ge styrelsen bemyndigande att till nästa årsstämma besluta om nyemission, motsvarande maximalt tio procent av utestående aktier.

## Valberedningen och förslag inför årsstämman 2016

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

I enlighet med årsstämmans beslut offentliggjordes namnen på valberedningens ledamöter i oktober 2015. I valberedningen ingår Bo Forsén som företrädare Erik Paulsson, Anna Ohlsson-Leijon från SEB Fonder, Eva Gottfridsdotter-Nilsson från Länsförsäkringar Fonder och Krister Eurén som representant för de mindre aktieägarna. Ledamöterna för de tre största ägarna i valberedningen representerar 19 procent av rösterna i Wihlborgs. I valberedningen har Bo Forsén utsetts till ordförande.

Valberedningen har sammanträtt två gånger. Som underlag för sitt arbete har valberedningen haft samtal med styrelsens ledamöter samt möten med ordförande, och VD. Valberedningen har informerats om bolagets strategi, riskhantering och kontrollfunktioner. Valberedningen har också tagit del av styrelsens egen utvärdering, vilken genomförts i form av en enkät som besvarats av samtliga styrelseledamöter.

Inför årsstämman den 28 april 2016 föreslår valberedningen att styrelsen består av sju ledamöter. Valberedningen föreslår vidare omval av styrelseledamöterna Tina Andersson, Anders Jarl, Sara Karlsson, Helen Olausson, Erik Paulsson, Per-Ingemar Persson och Johan Qviberg. Till styrelsens ordförande föreslås Erik Paulsson. Arvodet till styrelsen föreslås utgå med totalt 905 000 kronor (905 000). Till styrelsens ordförande utgår ett arvode om 230 000 kronor (230 000) och till övriga ledamöter 135 000 kronor (135 000), förutom till VD Anders Jarl.

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

## Valberedningen inför årsstämman 2016

Namn	Företrädare	Andel av Röster 2015-08-31	Andel av Röster 2015-12-31
Bo Forsén	Erik Paulsson med familj, privat och via bolag	10,1	10,1
Eva Gottfridsdotter-Nilsson	Länsförsäkringar Fonder	4,4	4,7
Anna Ohlsson-Leijon	SEB Fonder	4,1	4,4

## Övriga beslut inför årsstämman 2016

Inför årsstämman den 28 april har styrelsen föreslagit:

- En utdelning om 5,25 kr per aktie med avstämningsdag den 2 maj
- Riktlinjer för ersättning till koncernledningen
- Bemyndigande för styrelsen att till nästa årsstämma förvärva och överlåta Wihlborgsaktier motsvarande maximalt tio procent av utestående aktier
- Bemyndigande för styrelsen att till nästa årsstämma besluta om nyemission, motsvarande maximalt tio procent av utestående aktier.

## Styrelsen

Styrelsens övergripande uppgift är att för ägarnas räkning förvalta bolagets angelägenheter på ett sådant sätt att ägarnas intresse av långsiktigt god kapitalavkastning tillgodoses på bästa möjliga sätt enligt en fastställd arbetsordning. Enligt Wihlborgs bolagsordning ska styrelsen bestå av minst fyra och högst åtta ledamöter. Vid årsstämman i april 2015 omvaldes Erik Paulsson till ordförande i styrelsen och i det efterföljande styrelsemötet utsågs Per-Ingemar Persson till vice ordförande. Bolagets ekonomi- och finanschef, Arvid Liepe, har arbetat som styrelsens sekreterare.

I Wihlborgs styrelse finns kompetens och erfarenhet från områden som är av stor betydelse för att kunna stödja, följa och kontrollera verksamheten i ett ledande fastighetsbolag i Sverige. Bland ledamöterna finns djupa kunskaper om fastigheter, fastighetsmarknaden, finansiering och affärsutveckling.

Styrelsen uppfyller kodens och Stockholmsbörsens noteringskrav att högst en styrelseledamot får arbeta operativt i den löpande verksamheten. Verkställande direktören Anders Jarl ingår i styrelsen. Majoriteten av styrelsen är oberoende i förhållande till bolaget och bolagsledningen. Under 2015 har styrelsen haft åtta styrelsemöten inklusive konstituerande- och per capsulam sammanträden. Av de åtta 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 8
Per-Ingemar Persson, vice ordf	ja	ja	8 av 8
Tina Andersson	ja	ja	8 av 8
Anders Jarl	nej	ja	8 av 8
Sara Karlsson	ja	ja	7 av 8
Helen Olausson	ja	ja	8 av 8
Johan Qviberg	ja	ja	8 av 8

## Styrelsens arbete

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

## Kommittéer och utskott

Wihlborgs saknar särskilda revisions- och ersättningsutskott eftersom styrelsens fulla kompetens därmed kan tillvaratas inom dessa frågor samtidigt som sammanträdena effektiviseras. För att följa kreditmarknadens utveckling finns ett ränteråd i Wihlborgs. Ränterådet sammanträder varannan månad och lämnar fortlöpande förslag och rapporter till styrelsen. Ränterådet består av Tina Andersson, Per-Ingemar Persson, Anders Jarl samt ekonomi- och finanschefen Arvid Liepe. Rådet saknar beslutanderätt i finansfrågor.

## Arbetsordning och instruktioner

Styrelsen följer en arbetsordning innehållande instruktioner avseende arbetsfördelning och ekonomisk rapportering. Arbetsordningen, som utgör ett komplement till aktiebolagslagens bestäm-



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

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

## Koncernledningen

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

Koncernledningen utgörs av:

Anders Jarl, VD

Ulrika Hallengren, projekt- och utvecklingschef

Margareta Lantz, kommunikationschef

Arvid Liepe, ekonomi- och finanschef

Anna Nambord, HR- och CSR-chef

Under 2015 har Iréne Johansson ingått i koncernledningen som Informationschef. Hon går i pension 2016 och har ersatts av kommunikationschef Margareta Lantz.

## Principer för anställningsvillkor för VD och koncernledning

Enligt koden för bolagsstyrning ska styrelsen på årsstämman presentera förslag till principer för ersättning och andra anställ-

ningsvillkor för koncernledningen. Styrelsen i Wihlborgs föreslår att ersättningar och andra anställningsvillkor ska vara marknads- mässiga och konkurrenskraftiga. Ersättningen utgår med en fast lön för samtliga i koncernledningen. Eventuell ersättning utöver den fasta lönen ska vara maximerad och relaterad till den fasta lönen och ska utges i kontanter. I förekommande fall ska ersättning utöver den fasta lönen vara baserad på utfall i förhållande till uppsatta mål och sammanfalla med aktieägarnas intresse. Villkoren för övriga förmåner ska där de förekommer utgöra en begränsad del av ersättningarna och utgöras i huvudsak av bilförmån.

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

Pensionsåldern är 65 år för samtliga i koncernledningen. Kostnaden för verkställande direktörens pension utgår med en premie om 35 procent av den pensionsgrundande lönen per år under anställningstiden. För övriga i koncernledningen gäller ITP-planen eller motsvarande. För verkställande direktören och övriga i koncernledningen gäller en ömsesidig uppsägningstid om fyra till sex månader. Avgångsvederlag för VD uppgår till 18 månadslöner och för övriga i koncernledningen till upp till 12 månader. Avgångsvederlaget ska avräknas mot andra inkomster.

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

### Ersättningar och övriga förmåner 2015, tkr

	Lön	Övriga förmåner	Pension	Summa
Verkställande direktör	4 161	72	1 452	5 691
Övriga i koncernledningen	4 015	131	1 556	5 702

Övriga förmåner utgörs av ersättning för bil och drivmedel.

## Revision

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

Valberedningen lämnar förslag på revisorer till årsstämman.

Vid årsstämman 2015 omvaldes Deloitte AB med huvudansvarig revisor Torbjörn Svensson som Wihlborgs revisor för en period om ett år och nästa val blir därför i samband med årsstämman 2016. Han saknar uppdrag i bolag vilka är närstående till Wihlborgs större ägare eller verkställande direktör. Torbjörn Svensson är, vid sidan av Wihlborgs revisionsuppdrag, revisor i följande större uppdrag: Mellby Gård, Braganza, Fairford samt Copenhagen Malmö Port.

Vid styrelsesammanträdet som behandlar bokslutet är Torbjörn Svensson personligen närvarande och lämnar en

## Styrelsen



**Erik Paulsson**

Styrelseordförande  
Båstad, född 1942  
Invald i styrelsen 2004

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

*Innehav i Wihlborgs*  
7 768 058 aktier i eget innehav  
och bolag.



**Helen Olausson**

Styrelseledamot  
Stockholm, född 1968  
Invald i styrelsen 2007

*Huvudsaklig sysselsättning*  
VD EkoNord Invest AB, VD Årehus AB.

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

*Innehav i Wihlborgs*  
1 000 aktier.



**Tina Andersson**

Styrelseledamot  
Malmö, född 1969  
Invald i styrelsen 2014

*Huvudsaklig sysselsättning*  
Affärsområdeschef Consumer &  
Marknadsdirektör Duni AB.

*Övriga styrelseuppdrag*  
Styrelseledamot i Midsona AB.

*Innehav i Wihlborgs*  
1 000 aktier via bolag.



**Per-Ingemar Persson**

Vice styrelseordförande  
Lund, född 1956  
Invald i styrelsen 2010

*Huvudsaklig sysselsättning*  
Koncerndirektör Veidekke ASA (tom  
31.12.2015), Egen rådgivningsverksamhet.

*Övriga styrelseuppdrag*  
Styrelseordförande i Northern environmental  
and water solutions.  
Styrelseledamot i ELUKonsult AB.

*Innehav i Wihlborgs*  
2 000 aktier i privat kapitalförsäkring.



**Anders Jarl**

Styrelseledamot  
Malmö, född 1956  
Invald i styrelsen 2004

*Huvudsaklig sysselsättning*  
Verkställande direktör i Wihlborgs.

*Övriga styrelseuppdrag*  
Styrelseledamot i Platzer Fastigheter AB.

*Innehav i Wihlborgs*  
468 180 aktier i eget innehav  
och bolag.



**Johan Qviberg**

Styrelseledamot  
Stockholm, född 1981  
Invald i styrelsen 2004

*Huvudsaklig sysselsättning*  
VD Quinary Investment AB.

*Övriga styrelseuppdrag*  
Styrelseordförande i Ingager AB.  
Styrelseledamot i eWork AB,  
Nattaro Labs AB och Svolder AB.

*Innehav i Wihlborgs*  
780 000 aktier.



**Sara Karlsson**

Styrelseledamot  
Båstad, född 1969  
Invald i styrelsen 2007

*Huvudsaklig sysselsättning*  
Entreprenör Båstad Företagsby.

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

*Innehav i Wihlborgs*  
21 880 aktier med familj.

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.

Inför årsstämman 2016 har valberedningen föreslagit omval av Deloitte AB som revisor med Torbjörn Svensson som huvudansvarig revisor.

#### Arvode och kostnadsersättning till revisorerna, tkr

Koncernen	2015	2014
Deloitte AB		
Revisionsuppdrag	2 250	2 200
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	420	435
Skatterådgivning	157	141
Andra uppdrag	106	–
Aaen & Co. statsautoriserade revisorer p/s		
Revisionsuppdrag	67	64
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	29	102
Skatterådgivning	32	70
Andra uppdrag	133	158

## Koden för bolagsstyrning

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

Wihlborgs avvikelser har varit följande:

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

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

Styrelsens motiv till att inte inrätta något revisions- och ersättningsutskott är att styrelsens fulla kompetens därmed kan tillvaratas samtidigt som sammanträdena effektiviseras.

## Intern kontroll avseende den finansiella rapporteringen

Enligt aktiebolagslagen och svensk kod för bolagsstyrning ansvarar styrelsen för den interna kontrollen. Wihlborgs tillämpar COSO, Internal Control – Integrated Framework, som är ett internationellt erkänt och vedertaget ramverk för att beskriva bolagets kontrollstruktur. COSO beskriver den interna kontrollen som uppdelad på fem komponenter: kontrollmiljö,

riskbedömning, kontrollaktiviteter, information och kommunikation samt uppföljning.

Kontrollmiljön utformas av styrelsen, koncernledningen och bolagets personal i syfte att uppnå att bolaget tillämpar lagar och förordningar, har en effektiv organisation och att bolaget har en god finansiell rapportering.

*Kontrollmiljön* – har en stark betydelse för organisationen och är grunden för en god intern kontroll.

För att kunna säkerställa en god intern kontroll och göra en korrekt riskbedömning finns en arbetsordning. Av denna framgår ansvarsfördelningen mellan styrelsen och verkställande direktören för att uppnå en effektiv bedömning av risker i verksamheten och den finansiella rapporteringen. En årlig uppdatering sker av arbetsordningen och de etiska riktlinjerna som gäller för styrelsen och bolagets anställda.

Styrelsen har i sin arbetsordning klarlagt beslutsdelegeringen till ledningen för den finansiella rapporteringen. Organisationsstrukturen hos Wihlborgs möjliggör en effektiv intern kontroll. Bolagets organisation i förvaltningsområden med en fastighetschef i ledningen har ett definierat ansvar med befogenheter. Detta har beskrivits i en instruktion för tecknande av hyresavtal, attestregler och projektanmälningar. Koncernrapporteringen för Wihlborgs cirka 150 dotterbolag är standardiserad. Internredovisningen stäms av mot den externa redovisningen vid varje rapporttillfälle. I enlighet med Wihlborgs personalpolicy har medarbetare som jobbar med ekonomiska frågor individuella utbildningsplaner för att säkerställa kompetensen inom området.

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

Wihlborgs har signerat Global Compact till FN vilket innebär att bolaget skrivit under tio principer inom områdena mänskliga rättigheter, arbetsrätt, miljö och bekämpning av korruption. Signeringen innebär att bolaget årligen kommer att rapportera om nuläget i den så kallade Communication On Progress. Wihlborgs har valt att hållbarhetsredovisa enligt GRI (Global Reporting Initiative). Hållbarhetsredovisningen sker enligt GRI:s nya riktlinjer (G4) på tillämpningsnivån Core avseende verksamhetsåret 2015. Redovisningen är integrerad med den redovisning som krävs för Global Compact.

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

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

I samråd med ledningen och revisorerna bedöms riskerna årligen.

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

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

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

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

Styrelsen får information om risker för fel i den finansiella

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

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

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

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

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

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

## Koncernledning



### Anders Jarl

Verkställande direktör  
Malmö, född 1956  
Anställd i Wihlborgs sedan 2001

*Innehav i Wihlborgs*  
468 180 aktier i eget innehav och via bolag.



### Ulrika Hallengren

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

*Innehav i Wihlborgs*  
7 128 aktier via bolag.



### Iréne Johansson

Informationschef t o m 31/12 2015  
Malmö, född 1953  
Anställd i Wihlborgs sedan 1992

*Innehav i Wihlborgs*  
8 588 aktier i eget innehav och via bolag.



### Margareta Lantz

Kommunikationsschef fr o m 1/12 2015  
Lund, född 1964  
Anställd i Wihlborgs sedan 2015

*Innehav i Wihlborgs*  
7 128 aktier via bolag.



### Arvid Liepe

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

*Innehav i Wihlborgs*  
14 256 aktier via bolag.



### Anna Nambord

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

*Innehav i Wihlborgs*  
7 128 aktier via bolag.

Malmö den 9 mars 2016



Erik Paulsson  
Ordförande



Anders Jarl  
Verkställande direktör



Sara Karlsson



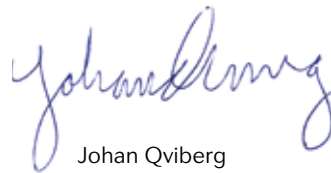
Tina Andersson



Helen Olausson



Per-Ingemar Persson



Johan Qviberg

## Revisors yttrande om bolagsstyrningsrapporten

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

Det är styrelsen som har ansvaret för bolagsstyrningsrapporten för år 2015, som ingår i den tryckta versionen av detta dokument på sidorna 126-133 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

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

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

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

Malmö den 10 mars 2016

Deloitte AB



Torbjörn Svensson  
Auktoriserad revisor

## Flerårsöversikt

	2015	2014	2013	2012	2011
<b>Totalresultat, Mkr</b>					
Hysesintäkter	1 910	1 856	1 704	1 497	1 428
Driftsöverskott	1 445	1 406	1 238	1 099	1 042
Förvaltningsresultat	975	888	749	685	656
Värdeförändringar	1 884	-396	616	4	179
Skatt	-581	-97	-302	134	-170
Årets resultat	2 278	395	1 063	823	665
Årets totalresultat	2 274	400	1 063	826	663
<b>Finansiell ställning, Mkr</b>					
Förvaltningsfastigheter	28 623	24 299	22 584	19 876	18 046
Övriga anläggningstillgångar	247	197	469	382	234
Kortfristiga fordringar	88	111	126	89	97
Likvida medel	75	71	11	102	206
S:a tillgångar	29 033	24 678	23 190	20 449	18 583
Eget kapital	8 876	6 967	6 894	6 138	5 600
Uppskjuten skatteskuld	2 199	1 627	1 598	1 314	1 459
Övriga långfristiga skulder	16 016	15 349	13 350	12 412	10 974
Kortfristiga skulder	1 942	735	1 348	585	550
S:a eget kapital och skulder	29 033	24 678	23 190	20 449	18 583
<b>Finansiella nyckeltal</b>					
Avkastning på eget kapital, %	28,8	5,7	16,3	14,0	12,3
Avkastning på totalt kapital, %	11,3	8,4	6,4	6,2	8,6
Soliditet, %	30,6	28,2	29,7	30,0	30,1
Räntetäckningsgrad, ggr	3,2	2,8	2,6	2,7	2,8
Belåningsgrad fastigheter, %	56,8	58,2	60,8	59,3	58,1
Skuldsättningsgrad, ggr	1,8	2,0	2,0	1,9	1,9
<b>Aktierelaterade nyckeltal</b>					
Resultat per aktie, kr	29,64	5,14	13,83	10,71	8,65
Resultat före skatt per aktie, kr	37,20	6,40	17,76	8,96	10,86
Förvaltningsresultat per aktie, kr	12,69	11,55	9,75	8,91	8,54
Kassaflöde från löpande verksamhet per aktie, kr	13,32	12,30	10,02	9,72	8,94
Eget kapital per aktie I, kr	115,49	90,65	89,7	79,86	72,86
Eget kapital per aktie II, kr	144,10	111,82	110,49	96,96	91,85
Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV) per aktie, kr	155,54	126,76	111,92	104,23	97,32
Börskurs per aktie, kr	171	142,75	115,25	101,50	91,00
Utdelning per aktie, kr (år 2015 = föreslagen utdelning)	5,25	4,75	4,25	4,00	3,75
Aktiens direktavkastning, %	3,1	3,3	3,7	3,9	4,1
Aktiens totalavkastning, %	23,1	27,5	17,5	15,7	-3,1
P/E-tal I, ggr	5,8	27,8	8,3	9,5	10,5
P/E-tal II, ggr	17,3	15,8	15,2	15,5	14,5
Antal aktier vid periodens slut, tusental	76 857	76 857	76 857	76 857	76 857
Genomsnittligt antal aktier, tusental	76 857	76 857	76 857	76 857	76 857
<b>Fastighetsrelaterade nyckeltal</b>					
Antal fastigheter	276	269	264	253	247
Fastigheternas redovisade värde, Mkr	28 623	24 299	22 584	19 876	18 046
Direktavkastning, % – Alla fastigheter	5,1	5,6	5,9	5,6	5,8
Direktavkastning, % – Exkl projektfastigheter	5,5	5,9	6,0	6,1	6,2
Uthyrbar yta, m <sup>2</sup>	1 745 992	1 551 666	1 523 125	1 425 072	1 365 170
Hysesintäkter, kr per m <sup>2</sup>	1 136	1 201	1 199	1 085	1 057
Driftsöverskott, kr per m <sup>2</sup>	832	876	876	786	760
Ekonomisk uthyrningsgrad, % – Alla fastigheter	88	91	91	92	91
Ekonomisk uthyrningsgrad, % – Exkl projektfastigheter	91	91	91	92	92
Överskottsgrad, %	73	73	73	72	72
<b>Medarbetare</b>					
Antal anställda vid periodens slut	122	113	111	87	87

## Definitioner

### Finansiella nyckeltal

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

#### Avkastning på eget kapital

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

#### Avkastning på totalt kapital

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

#### Soliditet

Eget kapital i procent av balansomslutningen.

#### Räntetäckningsgrad

Förvaltningsresultat ökat med räntekostnader dividerat med räntekostnader.

#### Belåningsgrad fastigheter

Räntebärande skulder i procent av fastigheternas redovisade värde.

#### Skuldsättningsgrad

Räntebärande skulder dividerat med eget kapital.

### Aktierelaterade nyckeltal

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

#### Resultat per aktie

Resultat dividerat med genomsnittligt antal utestående aktier.

#### Resultat före skatt per aktie

Resultat före skatt dividerat med genomsnittligt antal utestående aktier.

#### Förvaltningsresultat per aktie

Förvaltningsresultat dividerat med genomsnittligt antal utestående aktier.

#### Kassaflöde från löpande verksamhet per aktie

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

#### Eget kapital per aktie I

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

#### Eget kapital per aktie II

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

#### Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV) per aktie

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

#### Aktiens direktavkastning

Föreslagen utdelning i procent av börskursen vid årets slut.

#### Aktiens totalavkastning

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

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

Börskurs per aktie dividerat med resultat per aktie.

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

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

### Fastighetsrelaterade nyckeltal

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

#### Antal fastigheter

Totalt antal fastigheter i Wihlborgs ägo vid periodens slut.

#### Fastigheternas redovisade värde

Redovisat värde för koncernens fastighetsbestånd vid periodens slut.

#### Hyresvärde

Hyresintäkter plus bedömd marknadshyra på outhyrda ytor.

#### Direktavkastning

Driftsöverskott i procent av fastigheternas redovisade värde vid periodens slut.

#### Uthyrbar yta

Total yta som är tillgänglig för uthyrning.

#### Hyresintäkter per m<sup>2</sup>

Hyresintäkter på årsbasis dividerat med uthyrbar yta.

#### Driftsöverskott per m<sup>2</sup>

Driftsöverskott dividerat med uthyrbar yta.

#### Ekonomisk uthyrningsgrad

Hyresintäkter i procent av hyresvärde.

#### Överskottsgrad

Driftsöverskott i procent av hyresintäkter.



På Wihlborgs huvudkontor möts du av vår glada receptionist Helén Svensson.



# 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** t o m 31 maj 2016

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

**Helsingborg** fr o m 1 juni 2016

Wihlborgs Fastigheter AB  
Terminalgatan 1  
252 78 Helsingborg  
Telefon: 042-490 46 00  
Fax: 042-490 46 01

**Lund**

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

**Danmark**

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

# Hos oss bor arbetsglädjen

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



[wihlborgs.se](http://wihlborgs.se)