

Wihlborgs Årsredovisning 2005

WIHLBORGS FASTIGHETER AB
ÅRSREDOVISNING 2005



ØRESUNDSREGIONEN
STÖRSTA BEFOLKNINGSKONCENTRATIONEN
I NORDEN

Wihlborgs är det ledande fastighetsbolaget i Öresund med fastigheter till ett samlat marknadsvärde om 8 miljarder kronor. Den uthyrningsbara ytan uppgår till ca en miljon kvadratmeter med ett sammanlagt hyresvärde om 839 miljoner kronor. Fastighetsbeståndet består i huvudsak av kommersiella lokaler.

Bolaget är noterat på Stockholmsbörsens O-lista.

Inbjudan till Årsstämma

Årsstämma i Wihlborgs Fastigheter AB (publ) äger rum onsdagen den 26 april 2006 klockan 17.00 på Slagthuset, Jörgen Kocksgatan 7A i Malmö.

Aktieägare som önskar delta i stämman skall dels vara införda i den av VPC AB förda aktieboken senast torsdagen den 20 april 2006, dels anmäla sitt deltagande per brev till Wihlborgs Fastigheter AB, Box 97, 201 20 Malmö, eller per telefon 040-690 57 70, telefax 040-23 45 52 eller e-post till annika.nordbeck@wihlborgs.se .

Anmälan skall vara Wihlborgs tillhanda senast torsdagen den 20 april 2006 klockan 16.00.

Vid anmälan skall 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 VPC AB.

Begäran om sådan registrering måste göras i god tid före den 20 april 2006.

Ekonomisk information 2006

Delårsrapport januari-mars: 26 april

Halvårsrapport januari-juni: 10 augusti

Delårsrapport januari-september: 2 november



Produktion: Wihlborgs i samarbete med Annonnsbyrå Pannan AB, Lund 2006. Svanenmärkt, licensnummer 341 115.
Fotografer: Marcus Carlsson, Bertil Hagberg, Stefan Larsson.
Tryckeri: Markaryds Grafiska AB



Innehåll

- | | | | |
|----|--|----|----------------------------------|
| 1 | Året i sammandrag | 60 | Koncernledning |
| 2 | VD har ordet | 63 | Bolagsordning |
| 4 | Historik | 64 | Flerårsöversikt och Definitioner |
| 5 | Affärsidé, mål och strategi | | |
| 6 | Organisation och medarbetare | | |
| 7 | Miljö | | |
| 8 | Aktien | | |
| 10 | Marknadsöversikt | | |
| 13 | Fastighetsbestånd | | |
| 24 | Projekt och utveckling | | |
| 26 | Värderingsprinciper | | |
| 27 | Förteckning över fastighetsförvärv och försäljningar | | |
| 28 | Fastighetsförteckning | | |
| 36 | Risker och skattesituation | | |
| 37 | Förvaltningsberättelse | | |

Finansiella rapporter

- | | |
|----|---|
| 39 | Resultaträkning |
| 40 | Balansräkning |
| 42 | Förändring i eget kapital |
| 43 | Kassaflödesanalys |
| 44 | Redovisningsprinciper |
| 48 | Finansiella instrument och finansiell riskhantering |
| 49 | Noter |
| 57 | Revisionsberättelse |
| 58 | Bolagsstyrningsrapport |
| 58 | Styrelse |

2005

Året i sammandrag

Den 9 maj 2005 beslutade bolagsstämman i Fabège AB att dela ut fastighetsinnehavet i Öresund under namnet Wihlborgs Fastigheter AB.

Härigenom bildades ett geografiskt fokuserat fastighetsbolag med inriktning på kommersiella fastigheter i Öresundsregionen.

Koncernen har utgjort en ekonomisk enhet från och med den 31 december 2004.

Wihlborgs aktie noterades på Stockholmsbörsens O-lista den 23 maj 2005.

- Hyresintäkterna 2005 uppgick till 736 Mkr (709 proforma 2004)
- Årets resultatet efter skatt uppgick till 470 Mkr (333 proforma 2004)
- Vinsten per aktie ökade till 24,66 kr (17,81 proforma 2004)
- Styrelsen föreslår en utdelning om 7,00 kr (0 proforma 2004) per aktie samt en aktiesplit 2:1, innebärande att en gammal aktie ersätts med två nya
- Soliditeten ökade till 34,8 procent (29,5)

Nyckeltal ¹⁾	2005	Proforma 2004
Hyresintäkter, Mkr	736	709
Driftsöverskott, Mkr	497	472
Resultat efter finansiella poster, Mkr	649	463
Avkastning på eget kapital, %	18,2	15,5
Soliditet, %	34,8	29,6
Räntetäckningsgrad, ggr	4,9	3,5
Vinst per aktie, kr	24,66	17,81
Kassaflöde per aktie, kr	16,73	12,41
Utdelning per aktie, kr	7,00	0

1) För definitioner se sidan 64.

2005 ett starkt första år

Bästa aktieägare,

■ När jag blickar tillbaka på året som gått kan jag konstatera att 2005 blev så bra som jag vågade hoppas på. Det blev ett starkt år för Wihlborgs som aktör i den expansiva Öresundsregionen. Genom förvärv och koncentration till våra utvalda delmarknader har vi stärkt vår position. Vi har också tagit ett ytterligare steg till att vara det ledande och mest lönsamma fastighetsbolaget på Öresundsmarknaden. En stor del i vårt starka år har även varit det positiva mottagandet på marknaden efter vår avskiljning från Fabege.

I prospektet inför noteringen på Stockholmsbörsens O-lista, sa jag att Wihlborgs stod väl rustat för att dra nytta av en ekonomisk expansion i Öresundsregionen. Att vi med vår företagskultur att vara nära kunderna, har goda möjligheter för att kunna göra lönsamma affärer och öka värdet på fastighetsbeståndet. Så här i inledningen av 2006 kan jag bara konstatera att det blev precis så. Utvecklingen i Öresundsregionen har präglats av ökad konsumtion, ökad efterfrågan på kommersiella fastigheter och en stark hyresmarknad.

Låt mig lyfta fram några intressanta siffror för att belysa detta:

- Resultatet ökade från 333 Mkr till 470 Mkr
- Nettouthyrningen för 2005 slutade på 39 Mkr
- 184 kontrakt nytecknades till en årshyra av 75 Mkr

Fortsätter vi att sätta siffror på hur ekonomin utvecklas beräknas den regionala tillväxten i Öresundsområdet till 2,7 procent. Detta kan jämföras med Stockholm 3,1 procent och Göteborg 2,3 procent (källa: Öresundsinstitutet). Låga räntor, ökad sysselsättning inom handel, transport och kommunikation har lett till en stark byggkonjunktur. Hyresnivåerna för moderna kontorsfastigheter i centrala Malmö ligger stabilt på 1 500–1 800 kronor per kvadratmeter. För äldre kontorslokaler är hyresnivån kring 1 000–1 400 kronor per kvadratmeter. Hyresnivåerna för industri- och lagerlokaler ligger fortsatt på 600–800 kronor per kvadratmeter.

Wihlborgs fastighetsbestånd består av kommersiella fastigheter i Malmö, Helsingborg, Lund och Köpenhamn. Per den 31 december 2005 ägde vi 197 fastigheter med en uthyrbara yta om cirka 995 000 kvadratmeter. Hälften av fastigheterna finns i Malmö och knappt en tredjedel i Helsingborg. Fastighetsvärdet är åtta miljarder kronor, en ökning med åtta procent. Wihlborgs totala hyresvärde uppgick till 839 Mkr. Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 90 procent, varav i Malmö till 92 procent, i Helsingborg

till 91 procent och Övriga Öresundsregionen till 87 procent. Stark lokal marknadskänedom och en offensiv strategi gör att vi kan hålla ett högt affärstempo. Under 2005 gjorde vi en rad transaktioner för att förbättra fastighetsportföljen. 184 nya avtal tecknades till ett värde av 75 Mkr. Samtidigt har vi haft 35 uppsägningar vilket gör att våra nettointäkter för året ökade med 20 Mkr. Viktigaste händelsen är hyresavtalet med Teleca som innebär att Wihlborgs uppför en ny kontorsbyggnad på Dockanområdet i Malmö. Avtalet omfattar 9 000 kvadratmeter av byggnadens totala uthyrningsyta på 10 200 kvadratmeter. Investeringen uppgår totalt till 230 Mkr och ett årligt hyresvärde på 19 Mkr.

På sälj- och köpsidan vill jag främst framhålla försäljningen av fastigheten Bergedorf i Hamburg. Därmed återstår endast en fastighet i Tyskland som vi har för avsikt att sälja. Wihlborgs har också genom förvärvet av Töebacken 7–8 och Måsen 16–17 ökat närvaron i Lund. Vårt fastighetsvärde här har ökat från 274 Mkr till 420 Mkr. I Helsingborg konverteras fastigheten Svea, ett f.d. hotell, till moderna kontorslokaler och i fastigheten Hästhagen byggs ABB verkstadslokaler om för logistikverksamhet.

Framtiden fortsätter att se ljus ut för Wihlborgs. Vi verkar i en region som präglas av stabil tillväxt och optimism. Oberoende siffror pekar på hög konsumtion, ökad sysselsättning och ökad efterfrågan på lokaler. Detta utgör bra grogrund för att Wihlborgs ska kunna växa ytterligare inom de utvalda delmarknaderna. Vi räknar med att Dockanområdet i Malmö, det hetaste området i hela södra Sverige, fortsätter att dra till sig kunder. Vi ser en stor potential i Helsingborg och tittar även hela tiden över sundet. Hittills har prisnivåerna varit för höga i Köpenhamn.

Wihlborgs ska vara ännu mer aktivt och offensivt under 2006. Vi ska bli ännu bättre på att erbjuda befintliga kunder attraktiva lösningar och vi ska vara med när det gäller förvärv. Vi har finansiella resurser, som gör att vi kan vara med och köpslå när attraktiva affärstillfällen dyker upp.

Riksbankens höjning av styrräntan ser ut att bana vägen för ett mer transaktionsvilligt klimat på fastighetsmarknaden. Normalt brukar höjda räntor vara negativt för fastighetsmarknaden, eftersom det sänker värdet på fastigheterna. Vi har redan märkt att förväntningarna på ytterligare höjningar gör att villigheten att sälja ökat. Detta gynnar Wihlborgs, eftersom vi har en betydande kompetens när det gäller att förädla värdet på fastigheter. Vi räknar inte med att räntorna höjs så kraftigt att det punkterar fastighetsmarknaden, även



Fotograf: Andreas Offesson

om prisökningstakten bromsas in. Vi utgår ifrån att det är fråga om en anpassning av räntorna till en mindre expansiv penningpolitik. Därför ser jag ljust på Wihlborgs möjligheter att skapa värden för aktieägarna genom att göra bra affärer även under 2006.

Så förhoppningsvis är Wihlborgs ett fortsatt givet alternativ för dem som vill äga aktier i ett fastighetsbolag i den expansiva Öresundsregionen.

Avslutningsvis vill jag tacka alla medarbetare för goda insatser under 2005. Medarbetarnas insatser under året har varit en förutsättning för Wihlborgs positiva utveckling.

Anders Jarl
Verkställande direktör

Historik

Den ordinarie bolagstämman den 9 maj 2005 beslutade i enlighet med styrelsens förslag att ändra firma från Wihlborgs Fastigheter AB till Fabege AB. Detta skedde som en följd av förestående utdelning av bolagets fastighetsbestånd i Öresundsregionen under firma Wihlborgs Fastigheter AB. Nedan presenteras historiken bakom utvecklingen av fastighetsbeståndet i Öresundsregionen. Det bolag som nedan benämns Wihlborgs Fastigheter AB avser nuvarande Fabege.

1924

Byggmästare O P Wihlborg grundade 1924 ett byggnadsbolag i Malmö som givit namn åt Wihlborgs Fastigheter AB. Under många år var bolaget verksamt som byggare, ägare och förvaltare av fastigheter i Malmö.

1985

Byggverksamheten avyttras, bolaget blir ett traditionellt fastighetsbolag och Active-koncernen blir huvudägare.

1990

Wihlborgs börsnoteras på Stockholmsbörsens O-lista. Peab blir ny huvudägare.

1993

I samband med en nyemission om 371 Mkr förvärvar Wihlborgs 33 fastigheter i Sverige, varav 22 fastigheter i Malmö och Helsingborg.

Bergaliden blir ny huvudägare i Wihlborgs.

1995

Fastighets AB Stillman förvärvas och Wihlborgs tillförs fastigheter belägna i Malmö, Lund och Landskrona med en total uthyrbar yta om 44 000 kvm.

1996

Wihlborgs förvärvar 76 fastigheter med en total uthyrbar yta om 178 000 kvm från Retrieva (numera Kungsleden).

Wihlborgs och Fastighets AB Storheden genomför en bytesaffär, i vilken bolaget övertar 35 fastigheter i Skåne med en uthyrbar yta om 78 100 kvm.

Styrelsen i Wihlborgs avger ett offentligt erbjudande om förvärv av M2 Fastigheter den 22 november 1996, vilket innebär förvärv av fastigheter med en uthyrbar yta om totalt 364 000 kvm.

Bolaget etableras i Danmark genom förvärv av två fastigheter.

1997

Under våren slutför Wihlborgs förvärvet av M2 Fastigheter.

Styrelsen i Wihlborgs lämnar den 14 september 1997 ett offentligt erbjudande om förvärv av Klöver Fastigheter.

1998

Wihlborgs slutför förvärvet av Klöver och tillförs fastigheter i Malmö, Helsingborg, övriga Sverige och Holland med en uthyrbar yta om totalt 934 000 kvm.

Den 14 april 1998 avger Wihlborgs ett bud på Fastighets AB Storheden. Stockholmsområdet blir därmed en viktig del av bolagets verksamhet.

2000

JM, Peab och Wihlborgs bildar ett gemensamt exploateringsbolag för utveckling av Dockanområdet i Västra Hamnen i Malmö.

2004

Wihlborgs förvärvar det Stockholmsbaserade fastighetsbolaget Fabege.

I december föreslår styrelsen i Wihlborgs att på den ordinarie bolagsstämman den 9 maj 2005 genom Lex ASEA dela ut och särnotera fastighetsbeståndet i Öresundsregionen.

2005

Det utdelade bolaget får namnet Wihlborgs Fastigheter AB och det utdelande bolaget namnändrar till Fabege AB.

Affärsidé, mål och strategi

Wihlborgs fokuserar på kommersiella fastigheter i Öresundsregionen. Förutsättningar för en långsiktigt god värdetillväxt skapas genom att verksamheten karakteriseras av en tydlig kassaflödesorienterad strategi, där skapande och realisering av förädlingsvärden är en viktig del. Tillsammans med en tydlig utdelningspolicy är det övergripande målet att skapa en god totalavkastning för aktieägarna.

Affärsidé

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

Övergripande mål och strategi

Wihlborgs skall vara det ledande och mest lönsamma fastighetsbolaget på Öresundsmarknaden. För att uppnå detta mål skall 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 skall utgöra en central del av verksamheten.
- Aktivt och effektivt förvalta fastighetsbeståndet med fokus på god kostnadseffektivitet och hög uthyrningsgrad genom att vara marknadsledande inom respektive delmarknad.
- Stärka kundrelationerna genom ett aktivt engagemang och en hög servicegrad som skapar förutsättningar för långsiktiga hyresförhållanden.
- Aktivt bearbeta hyresmarknaden för att nå nya kunder samt stärka varumärket för att bli kundernas förstahandsval.

Finansiella mål

Wihlborgs skall uppvisa:

- Räntabilitet på eget kapital som överstiger den riskfria räntan med minst fyra procentenheter.¹⁾
- Soliditet om lägst 25 procent och högst 35 procent.
- Räntetäckningsgrad uppgående till minst 2,0.

Ovanstående finansiella mål skall uppnås genom ett aktivt arbete med såväl tillgångar och skulder som kapitalstruktur. Wihlborgs skall alltid ha en kapitalstruktur som ger bästa avkastning till aktieägarna med beaktande av risk.

Utdelningspolicy

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

- Utdelningen skall utgöra 50 procent av resultatet från löpande förvaltning.²⁾
- Härutöver skall 50 procent av realiserat resultat från fastighetsförsäljningar delas ut.³⁾



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

2) Resultat före skatt, exklusive realiserade och orealiserade värdeförändringar, belastat med 28 procent schablonskatt.

3) Skillnaden mellan försäljningspris och totalt investerat kapital belastas med 28 procent schablonskatt.

Organisation och medarbetare

Wihlborgs karaktäriseras av en platt organisation med korta beslutsvägar. Wihlborgs organisation skall verka för att både öka resultatet från den löpande förvaltningen och samtidigt skapa nya affärer.

LEGAL STRUKTUR

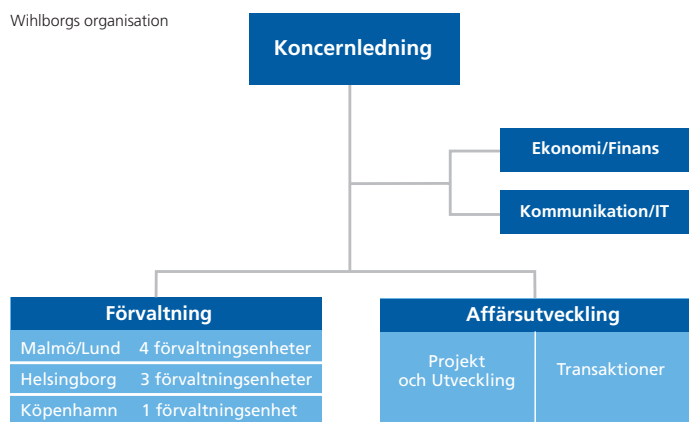
Wihlborgs Fastigheter AB (publ), org nr 556367-0230, är moderbolag i en koncern med 68 helägda koncernbolag och två joint ventures.

Joint Ventures

Wihlborgs äger 40 procent av Medeon AB, vilket är ett marknadsföringsbolag som drivs tillsammans med Malmö Stad.

Wihlborgs äger även 33,3 procent av Dockan Exploatering AB. Bolaget bedriver exploateringen av den nya stadsdelen Dockan, belägen i Västra Hamnen i Malmö. JM och Peab äger lika stora delar i Dockan Exploatering.

Wihlborgs organisation



OPERATIV STRUKTUR

Den operativa organisationen består av Förvaltningen och funktionen Affärsutveckling.

Förvaltningen är anpassad efter de lokala marknadsmässiga förutsättningarna och är organiserad i åtta geografiskt fördelade förvaltningsenheter. Avsikten är att skapa förutsättningar för en effektiv och kundnära förvaltning. Medarbetarna skall hela tiden finnas nära kunderna och på så sätt möta hyresgästernas förväntningar och krav. Varje förvaltningsenhet har en förvaltningschef med tydligt resultatansvar.

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

Projekt och Utveckling har en central roll när det gäller förbättringar i fastighetsportföljen och ansvarar för ny- och ombyggnadsprojekt samt upphandlingar och uppföljningar.

Investeringar i fastigheter bereds och utvärderas av respektive förvaltningschef tillsammans med en projektledare. Investeringar överstigande 10 Mkr skall godkännas av styrelsen.

Transaktioner ansvarar för bolagets samtliga köp och försäljningar av fastigheter. Transaktionsenheten utvärderar ständigt potentiella affärer. Utvärderingen sker ofta i samråd med Förvaltningen för att tillvarata den kompetens de besitter vad avser lokal marknadskänedom etc. Vid utvärdering av fastighetsförvärv analyseras bland annat fastighetens långsiktiga avkastning, tekniska standard, utvecklingsmöjligheter och hyresgäststruktur.

Utöver den operativa organisationen finns de koncerngemensamma funktionerna Ekonomi/Finans samt Kommunikation och IT.

Koncernledningen består av verkställande direktör, ekonomi- och finanschef, fastighetschef, informationschef samt VD-assistent. Koncernledningen har bland annat det övergripande ansvaret för strategifrågor och affärsutveckling, ekonomistyrning och resultatuppföljning samt informationsfrågor.

MEDARBETARE

Medarbetarnas kompetens och engagemang är avgörande för koncernens utveckling och för kvaliteten i de tjänster kunderna erbjuds. Personalpolicyn är uppbyggd och starkt kopplad till företagets verksamhet. Medarbetarna uppmuntras till nytänkande och egna initiativ och detta är en viktig drivkraft för företagets utveckling.

Per den 1 januari 2006 uppgick antalet anställda medarbetare till 68 personer. Andelen medarbetare med akademisk utbildning uppgick till 25 procent. Medelåldern bland de anställda var 49 år och andelen kvinnor uppgick till 32 procent. Den största åldersgruppen, som omfattar 24 medarbetare, var mellan 46–55 år gamla. Bolagets personalomsättning uppgick under 2005 till 6,1 procent.

Sjukfrånvaro

Wihlborgs har en låg sjukfrånvaro och under 2005 uppgick den till 1,3 procent. Någon långtidssjukfrånvaro, dvs. 60 dagar eller mer, har inte förekommit.

Friskvård

Hälsa är en resurs både för individen och företaget, därför har friskvård en viktig betydelse för Wihlborgs verksamhet

Miljö

Wihlborgs miljöarbete är målinriktat och långsiktigt och bedrivs som en integrerad del av både fastighetsförvaltning och affärsutveckling.



och lönsamhet. Samtliga medarbetare har erbjudits friskvårdsprofiler och uppföljningar. Dessutom erbjuds gemensam träning i form av olika motionspass.

Folksams hållbarhetsbolag

Folksam har gett 228 svenska börsföretag ett hållbarhetsbetyg, som baseras på vad de gjort för att öka jämställdheten, minska ohälsotalet och minska klimatpåverkan. I Skåne län har Wihlborgs placerat sig som bästa företag med ett genomsnittsbetyg på 3,78 av 5 möjliga att jämföras med landets genomsnitt på 2,55. Sett över hela landet placerades Wihlborgs som åtta.

Kompetensutveckling

Wihlborgs uppmuntrar medarbetarna till vidareutveckling. Organisationen anpassas kontinuerligt till pågående förändringar, vilket skapar nya möjligheter för medarbetarna att utvecklas och agera i nya roller.

Incitamentsprogram

Anställda inom koncernen, exkluderat verkställande direktören, omfattas av en vinstandelsstiftelse. Syftet med vinstandelsstiftelsen är att stimulera medarbetarna att nå uppsatta mål i verksamheten.

En hel andel vid maximal avsättning motsvarar aktier i Wihlborgs till ett värde om ett basbelopp, f. n. 39 700 kr. Samtliga anställda får lika delar i stiftelsen, oberoende av position i bolaget. För deltidsanställda eller anställda endast under del av året justeras andelstalet.

Samtliga medel som avsatts till vinstandelsstiftelsen skall investeras i aktier i Wihlborgs.

Miljöarbetet är en strategisk fråga och utgår från väl förankrade beslut i ledningen. Miljöfrågorna integreras i det dagliga arbetet och verksamheten bedrivs resurseffektivt. Wihlborgs arbetar målmedvetet med att minska företagets påverkan på miljön, bland annat genom att minska energiförbrukningen. Wihlborgs väljer de produkter och tjänster som belastar miljön minst. Kunskap och kompetens om miljö utvecklas successivt hos alla medarbetare.

Som ett exempel på ett energiprojekt under 2005 kan nämnas fastigheten Slagthuset i Malmö. Tekniken har byggts om och finjusterats i hela fastigheten. Detta har medfört en höjd komfort för hyresgästerna och minskad fjärrvärmeförbrukning med 25 procent.

En naturlig del av Wihlborgs miljöarbete är att arbeta med miljöprogram vid alla större om- och nybyggnationer samt renoveringar. Eftersom Wihlborgs påverkar miljön indirekt via sina externa underentreprenörer och leverantörer, ställs även krav på att dessa har erforderliga miljörutiner.

Vid fastighetsköp genomförs alltid en miljöinventering. För att underlätta och driva miljöarbetet finns en arbetsgrupp bestående av representanter från både fastighetsförvaltning och affärsutveckling. Arbetsgruppen ansvarar inför koncernledningen för att projektmålen nås inom fastställda ramar.

För att underlätta det dagliga arbetet ställs höga krav på att miljörelaterad information är tillgänglig för medarbetarna. Wihlborgs har därför utvecklat och färdigställt en miljö-databas som innehåller information om PCB, köldmedia, radon, oljeavskiljare m.m. för respektive fastighet.

Wihlborgs redovisar sitt miljöarbete till Folksams Klimatindex. Syftet med Folksams undersökning är att mäta och redovisa företagens koldioxidutsläpp samt åtgärder för att minska dessa utsläpp. I redovisningen av Folksams Klimatindex 2005 fick Wihlborgs ett positivt klimatomdöme: "Företaget bedriver ett väl godkänt klimatarbete samt redovisar sina koldioxidutsläpp med en väl godkänd svars kvalitet".

Aktien

■ Wihlborgsaktien noterades på Stockholmsbörsens O-lista den 23 maj 2005. Vid årets utgång uppgick aktiekapitalet till 192 Mkr fördelat på 19 214 182 aktier. Varje aktie berättigar till en röst och varje röstberättigad får vid bolagsstämman rösta för fulla antalet av denne ägda och företrädde aktier. Samtliga aktier äger lika rätt till andel i Wihlborgs vinst.

Bolaget har under 2005 ej återköpt några egna aktier, ej heller har styrelsen utnyttjat sitt bemyndigande att besluta om en nyemission på högst 10 procent av utestående aktier.

Börsvärde och omsättning

Under 2005 omsattes totalt 8,1 miljoner aktier motsvarande 55 000 aktier per dag från den 23 maj 2005. Detta motsvarar en omsättningshastighet om 45 procent av det genomsnittliga antalet utestående aktier.

Vid årets slut var kursen på Wihlborgs 192 kronor, vilket med samtliga utestående aktier motsvarar ett börsvärde om 3,7 miljarder kronor. Högsta och lägsta notering för Wihlborgs-aktien under 2005 var 160 respektive 220 kronor.

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 28 procent. Styrelsens förslag till utdelning för 2005 är 7,0 kronor (0). Detta motsvarar en direktavkastning på 3,6 procent baserat på aktiekursen vid årets slut

Bifaller årsstämman styrelsens förslag om dels 7 kronors utdelning dels avstämningsdagen den 2 maj, kommer utdelningen att utbetalas den 5 maj 2006. Wihlborgsaktien kommer att handlas inklusive utdelning till och med årsstämmodagen onsdagen den 26 april 2006.

Aktiesplit 2:1

Styrelsen har föreslagit årsstämman en aktiesplit med villkor 2:1. Detta innebär att varje gammal aktie ersätts med två nya genom att antalet aktier ökar från 19 214 182 aktier till 38 428 364 aktier.

Ägarstruktur

De största ägarna i Wihlborgs är Brinova Fastigheter AB och Maths O Sundqvist med familj och bolag som äger 10,1 respektive 6,0 procent av aktierna. De tio största ägarna ägde vid utgången av december 2005 41,3 procent och antalet aktieägare uppgick till 31 681.

Andelen utländska ägare uppgick vid utgången av december till 23,2 procent. Av det utländska ägandet svarar USA för 22 procent, Frankrike för 15 procent, Luxemburg för 14 procent och Storbritannien för 11 procent.

Information till aktieägarna

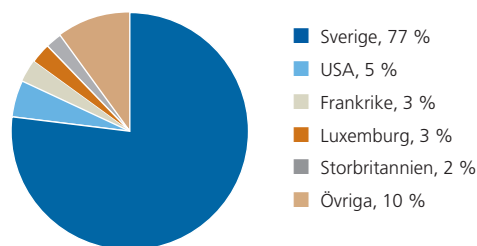
Samtliga Wihlborgs aktieägare har fått förfrågan om de önskar tryckt finansiell information från Wihlborgs. Till de aktieägare som önskar, distribuerar Wihlborgs årsredovisning och tre kvartalsrapporter. Bokslutskommuniké trycks inte. Samtliga finansiella rapporter och pressmeddelanden finns tillgängliga på Wihlborgs hemsida www.wihlborgs.se. Här finns också aktuell information om Wihlborgs aktiekursutveckling.

Kontakterna med aktiemarknaden sker vid de kvartalsvisa ekonomiska rapporteringarna, genom pressmeddelanden och företagspresentationer i olika sammanhang med investerare, analytiker, aktiesparare med flera.

Aktieutveckling 2005



Aktieägare fördelning per land, 2005-12-31



WIHLBORGSFAKTA / Aktien

Kortnamn	WIHL
Noterad sedan	2005
Marknadsplats	Stockholmsbörsen
Lista	O-listan
Handelspost	100 aktier

De största ägarna i Wihlborgs 31 december 2005

Ägare	Antal aktier tusental	Andel av kapital och röster, %
Brinova Fastigheter AB	1 933	10,1
Maths O Sundqvist med familj och bolag	1 150	6,0
AMF Pension	1 100	5,7
Investment AB Öresund	1 000	5,2
SEB Fonder	792	4,1
Länsförsäkringar Fastighetsfond	621	3,2
Robur Fonder	593	3,1
Mats Qviberg med familj	284	1,5
Förvaltnings AB Färgax	241	1,3
HQ Fonder	218	1,1
Utländska ägare	4 466	23,2
Övriga aktieägare	6 816	35,5
Totalt antal registrerade aktier	19 214	100,0

Källa: VPC AB

Aktiernas fördelning 31 december 2005

	Antal ägare	Antal aktier tusental	Andel av aktier, %
1-100	24 098	1 285	6
101-500	5 841	1 472	8
501-1000	888	699	4
1001-5000	624	1 373	7
5001-10000	90	655	3
10001-100000	110	3 487	18
100001-500000	23	4 985	26
500001-1000000	4	2 851	15
1000001-2000000	2	2 407	13
Totalt	31 681	19 214	100,0

Källa: VPC AB



Marknadsöversikt

Utbudet av lokaler består av befintliga ytor och påverkas av nyproduktion. Efterfrågan på lokaler påverkas av konjunkturförändringar och den enskilda marknadens utveckling av framförallt sysselsättning inom kontorsnäringar. Eftersom utvecklingen för Wihlborgs fastighetsbestånd i stor utsträckning påverkas av utvecklingen i Öresundsregionen, där bolaget har sin verksamhet, ges en översiktlig beskrivning av den ekonomiska utvecklingen 2005 och utsikter för den närmaste framtiden.

ÖVERSIKT SVERIGE OCH DANMARK

Sverige

■ 2005 utvecklades den svenska ekonomin till en början svagt. Den tilltagande internationella och inhemska efterfrågan, en svag krona under hösten och historiskt låga räntor bidrog till att konjunkturen ökade kraftigt under resten av året och den genomsnittliga BNP-tillväxten under året blev 2,7 procent. Den starka utvecklingen av exporten, investeringar och hushållens konsumtion innebär att tillväxten förväntas bli hög framöver. BNP förväntas öka med 3,6 procent 2006 och 3,1 procent 2007. Byggsektorn fortsätter öka kraftigt medan tillverkningsindustrin ökar måttligt. Även tjänstesektorn ökar, främst parti- och detaljhandeln, finansiell sektor och företagstjänster.

Arbetsmarknaden i Sverige har vänt uppåt efter en tre och ett halvt års konjunkturrell nedgång och under 2005 ökade sysselsättningen med 0,5 procent. Konjunkturinstitutet bedömer att sysselsättningen kommer att öka med 1,3 procent under 2006 respektive 1,1 procent under 2007. Den öppna arbetslösheten i Sverige uppgick i januari 2006 till 6,3 procent. Konjunkturinstitutet bedömer att arbetslösheten sjunker till 4,4 procent 2007 på grund av starkare efterfrågan på arbets-

kraft och på att antalet personer i arbetsmarknadspolitiska åtgärder ökar.

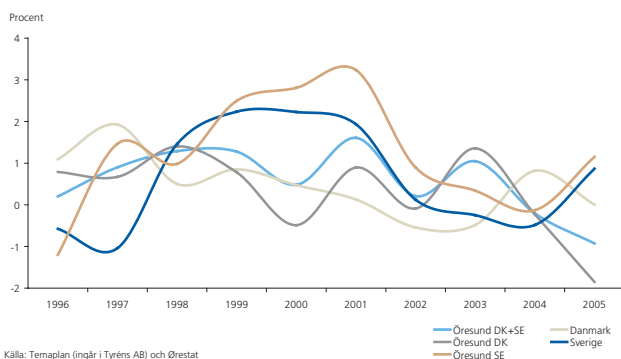
Inflationstakten i Sverige var 0,5 procent under 2005, vilket är en bra bit under Riksbankens inflationsmål om 2 procent per år. Riksbankens reporänta har varit historiskt låg under 2005 men både i januari och februari 2006 höjdes den med 0,25 procentenheter per gång och var 2 procent den 1 mars 2006.

Danmark

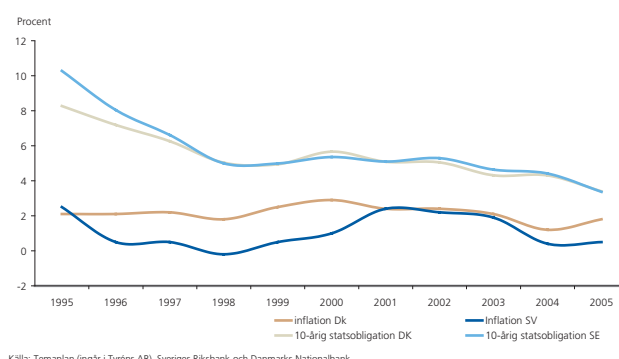
BNP i Danmark ökade med 3,2 procent under 2005. Tillväxten var särskilt hög i slutet av året och drogs upp av såväl offentlig som privat konsumtion och investeringar. Även exporten ökade kraftigt. BNP-prognoseerna för 2006 och 2007 är 2,9 respektive 2,0 procent.

Den öppna arbetslösheten i Danmark minskade under 2005 och var i december 5,1 procent. Sysselsättningen ökade framförallt i den privata sektorn och i hushållsnära serviceföretag. Sysselsättningsutvecklingen i industrin var svagare. Den demografiska utvecklingen i Danmark kommer att medföra att det blir svårare att öka sysselsättningen framöver. Antalet personer i åldersgruppen 25–60 år kommer att minska med över 100 000 personer de närmaste fem åren. Under

Sysselsättningsutveckling i Öresundsregionen, Danmark och Sverige, 1995–2005 kv 3



Ränta och inflation i Danmark och Sverige 1995–2005





Uven 9, Malmö

2005 uppstod det rekryteringsproblem inom flera områden bl. a. inom bygg- och anläggningssektorn. Det finns enligt Danmarks Nationalbank risk för överhettning i den danska ekonomin den närmsta tiden med stark tillväxt och minskad arbetslöshet.

Inflationstakten i Danmark var 1,8 procent under 2005. Danmarks Nationalbank följde efter ECBs höjning av styrrenta i december och höjde räntan med 0,25 procentenheter till 2,4 procent.

Öresundsregionen

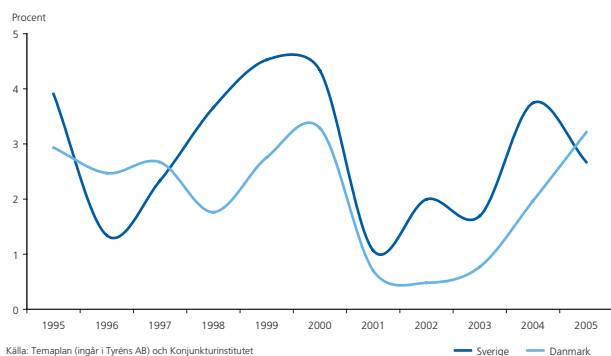
Öresundsregionen omfattas av Skåne på den svenska sidan och Själland, Lolland-Falster, Mön samt Bornholm på den danska.

Antalet invånare i Öresundsregionen är 3,6 miljoner. Regionen är därmed Nordens befolkningstätaste region. Av invånarna i regionen bor 2,4 miljoner i Danmark och 1,2 miljoner i Sverige. De senaste åren har folkökningen varit större i den svenska delen av regionen. Prognoserna pekar på att folkmängden fortsätter öka snabbare på den svenska sidan av sundet. Främst är det barnafödandet som ligger bakom skillnaderna. Andelen äldre förväntas öka kraftigt, i både danska och svenska delen av Öresundsregionen.

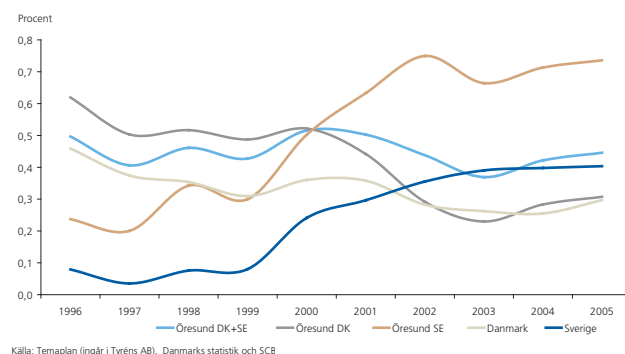
Öresundsregionen sysselsätter 1,7 miljoner människor varav drygt 0,5 miljoner i Sverige. Servicesektorn dominerar i regionen. Den offentliga och privata servicesektorn svarar tillsammans för 75 procent av sysselsättningen.

Sysselsättningsgraden i regionen är bland världens högsta.

BNP-tillväxt i Danmark och Sverige 1995–2005



Befolkningstillväxt i Öresundsregionen, Danmark och Sverige 1995–2005



Mer än två tredjedelar av befolkningen i åldern 16–64 år är sysselsatt. Sysselsättningsgraden är högre på Själland än i Skåne. På Själland arbetar en betydligt större andel av unga under 30 år medan en större andel av befolkningen mellan 50 och 65 år arbetar i Skåne.

Den öppna arbetslösheten i Öresundsregionen var 5,8 procent under tredje kvartalet 2005.

Öresundsbron som invigdes i juli 2000 har förbättrat förbindelserna mellan Sverige och Danmark och övriga Europa. Under 2005 färdades 4,9 miljoner fordon över Öresundsbron, vilket motsvarar en ökning på 15 procent jämfört med 2004. Arbetspendlingen över sundet har ökat kraftigt och under 2005 arbetspendlade cirka 9 200 personer dagligen över Öresundsbron. Detta är dock fortfarande ett lågt antal jämfört med hur många som bor i regionen. Öresundsregionen är därmed enligt definitionen inte en gemensam lokal arbetsmarknadsregion.

I Öresundsregionen fortsätter satsningen på att förbättra infrastrukturen. I Malmö pågår byggandet av Citytunneln med syfte att knyta samman stambanorna, öka kollektivtrafiken och förkorta restiderna. Planer finns också för utbyggnad av södra stambanan till fyra spår mellan Malmö och Lund

(Håstad-Arlöv). I Helsingborg planeras för utbyggnaden av Västra stambanan norr om staden. Det finns också planer på att gräva ner järnvägen under mark för att utöka de centrala delarna av staden. I Köpenhamn pågår utbyggnaden av en tunnelbanelinje från centrala Köpenhamn till Kastrup.

Kastrup är Nordens största internationella flygplats med 20 miljoner passagerare under 2005. Passagerarantalet har ökat med 5 procent sedan 2004. Öresundsregionens näst största flygplats är Sturup utanför Malmö med 1,8 miljoner passagerare per år (2005).

Regionförstoring är en viktig komponent för att Sverige och Danmark ska kunna behålla och stärka sin attraktivitet och sitt välbefinnande. Större och tätare regioner har bättre förutsättningar att växa. Stora regioner kännetecknas bl. a. av högre ekonomisk tillväxt, högre sysselsättningstillväxt, lägre arbetslöshet, större ekonomisk mångfald och högre befolkningstillväxt. Regionförstoring sker genom att arbetspendlandet ökar. Detta blir möjligt genom förbättrad infrastruktur som leder till kortare restider. I Skåne har infrastrukturen förbättrats mycket de senaste åren vilket har resulterat i regionförstoring genom att Malmös och Helsingborgs lokala arbetsmarknader har blivit en gemensam arbetsmarknad.

Detta avsnitt har skrivits av Temaplan (ingår i Tyréns AB).

Källor: Konjunkturinstitutet, Riksbanken, Danmarks Nationalbank, Danmarks statistik, Region Skåne (2006) "Öresundsprognos folkmängd 2005–2025". Öresundsregionens arbetsmarknadspolitiska råd, Örestad, Öresundsbron, Öresundsregionen, Copenhagen Airport, Luftfartsverket.



Wihlborgs fastighetsbestånd

FASTIGHETSBESTÅND PER 31 DECEMBER 2005

Wihlborgs fastighetsbestånd utgörs av kommersiella fastigheter i Öresundsregionen belägna i Malmö, Helsingborg, Lund och Köpenhamn. Fastighetsbeståndet bestod per 31 december 2005 av 197 fastigheter, varav 17 med tomträtt, med en total uthyrbar yta om cirka 995 000 kvm. Fastigheternas bokförda värde per 31 december 2005 uppgick till 7 890 Mkr, vilket motsvarar fastigheternas bedömda marknadsvärde vid samma tidpunkt.¹⁾ Det totala hyresvärdet uppgick till 839 Mkr och de kontrakterade hyresintäkterna på årsbasis till 758 Mkr. Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 90 procent.

Fastigheterna i Malmö och Helsingborg svarade för 86 procent av det totala hyresvärdet och 83 procent av fastigheternas bokförda värde. Hyresvärdet för kontors- och butiksfastigheter samt industri- och lagerfastigheter uppgick till 67 procent respektive 30 procent av totalt hyresvärde.

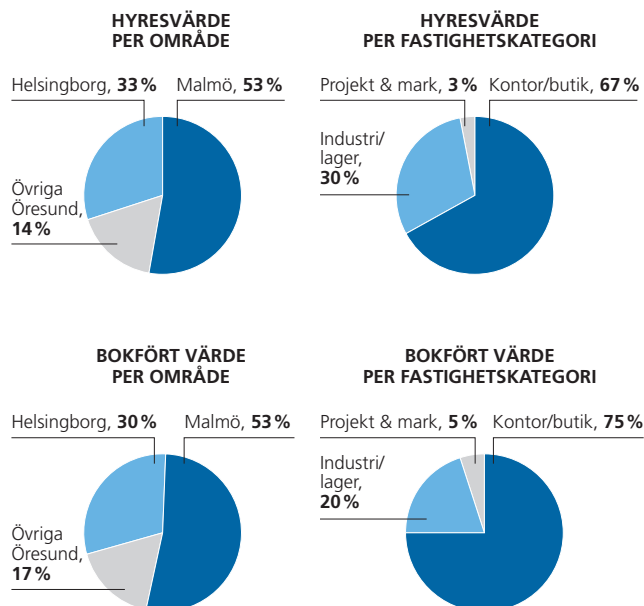
I Malmö och Helsingborg, där Wihlborgs är ett av de ledande fastighetsbolagen, delas fastighetsbeståndet in i delmarknader med olika marknadsförutsättningar. Malmö delas in i delmarknaderna *Centrum & Västra Hamnen*, *Fosie & Limhamn* samt *Norra Hamnen & Arlov*. Delmarknaden *Centrum & Västra Hamnen*, med en uthyrbar yta om 203 000 kvm är Wihlborgs enskilt största delmarknad. Helsingborg delas in i delmarknaderna *Centrum*, *Söder* och *Berga*, varav delmarknad *Centrum* är Wihlborgs värdemässigt största i Helsingborg.

I Övriga Öresundsregionen äger Wihlborgs fastigheter för 1 360 Mkr, belägna huvudsakligen i Köpenhamn och Lund.

Inom det befintliga fastighetsbeståndet genomför Wihlborgs löpande värdeskapande projekt genom om- och tillbyggnad samt nyproduktion. Av fastighetsbeståndets totala bokförda värde utgör 405 Mkr fastigheter som betecknas som Projekt & mark. Wihlborgs största utvecklingsområde är Dockanområdet i Västra Hamnen, Malmö. Wihlborgs befintliga och framtida byggrätter inom Dockanområdet bedöms uppgå till 90 000 kvm bruttoarea.



Wihlborgs fastighetsbestånd är beläget i Öresundsregionen – Nordens befolkningstätaste region med 3,6 miljoner invånare, varav 2,4 miljoner i Danmark och 1,2 miljoner Sverige.



¹⁾ Wihlborgs redovisar sitt innehav av förvaltningsfastigheter (enligt IAS Förvaltningsfastigheter) till verkligt värde, vilket innebär att bokfört värde motsvarar förvaltningsfastigheternas marknadsvärde. Fastigheter som klassificeras som projektfastigheter (enligt IAS) redovisas till anskaffningsvärde. Med undantag för ett markområde i Malmö är samtliga Wihlborgs fastigheter klassificerade som förvaltningsfastigheter.

FASTIGHETSBESTÅNDET PER 31 DECEMBER 2005

Nedanstående sammanställningar baseras på Wihlborgs fastighetsbestånd per 31 december 2005. Hyresintäkter avser kontrakterade hyresintäkter på årsbasis per 31 december 2005. Driftöverskott baseras på fastigheternas intjäningsför-

måga på årsbasis per 31 december 2005, utgående från kontrakterade hyresintäkter, drift- och underhållskostnader och fastighetsadministration rullande tolv månader samt fastighets- och tomträttsavgäld.

FÖRDELNING PER OMRÅDE OCH FASTIGHETSKATEGORI

	Antal fastigheter	Uthyrbar yta, kvm	Redovisat värde, mkr		Hyresvärde, mkr		Ekonomisk uthyrningsgrad, %	Hyresintäkter, mkr	Driftöverskott, mkr	Direktavkastning, %	Överskottsgrad, %
			mkr	kr/kvm	mkr	kr/kvm					
Fördelning per område											
Malmö	91	429 671	4 207	9 791	443	1 032	92	405	286	6,8	71
Helsingborg	73	416 916	2 323	5 572	275	659	91	249	164	7,1	66
Övriga Öresundsregionen ¹⁾	33	148 106	1 360	9 185	121	814	87	105	74	5,5	71
Totalt Wihlborgs	197	994 693	7 890	7 932	839	843	90	758	524	6,6	69
Fördelning per fastighetskategori											
Kontor/butik ²⁾	91	490 195	5 877	11 989	566	1 154	92	519	381	6,5	73
Industri/lager	72	440 877	1 609	3 649	251	569	88	220	136	8,4	62
Projekt & mark ³⁾	34	63 621	405	6 365	22	350	83	19	7	1,8	39
Totalt Wihlborgs	197	994 693	7 890	7 932	839	843	90	758	524	6,6	69

FÖRDELNING PER FASTIGHETSKATEGORI INOM RESPEKTIVE OMRÅDE

Område/ fastighetskategori	Antal fastigheter	Uthyrbar yta, kvm	Redovisat värde, mkr		Hyresvärde, mkr		Ekonomisk uthyrningsgrad, %	Hyresintäkter, mkr	Driftöverskott, mkr	Direktavkastning, %	Överskottsgrad, %
			mkr	kr/kvm	mkr	kr/kvm					
Malmö											
Kontor/butik	39	259 444	3 469	13 371	343	1 320	93	320	239	6,9	75
Industri/lager	32	158 034	570	3 605	97	616	85	82	47	8,2	57
Projekt & mark ³⁾	20	12 193	168	13 812	4	292	82	3	1	0,3	20
Totalt Malmö	91	429 671	4 207	9 791	443	1 032	92	405	286	6,8	71
Helsingborg											
Kontor/butik ²⁾	34	128 201	1 212	9 454	123	962	93	115	81	6,7	70
Industri/lager	33	239 661	912	3 804	136	567	89	121	79	8,7	65
Projekt & mark ³⁾	6	49 054	199	4 063	15	313	80	12	4	2,1	34
Totalt Helsingborg	73	416 916	2 323	5 572	275	659	91	249	164	7,1	66
Övriga Öresundsregionen¹⁾											
Kontor/butik	18	102 550	1 196	11 661	100	972	85	85	62	5,2	73
Industri/lager	7	43 182	127	2 948	17	405	96	17	10	7,8	59
Projekt & mark ³⁾	8	2 374	37	15 674	3	1 410	100	3	2	6,5	73
Totalt Övriga Öresundsregionen	33	148 106	1 360	9 185	121	814	87	105	74	5,5	71
Totalt Wihlborgs	197	994 693	7 890	7 932	839	843	90	758	524	6,6	69

FÖRDELNING AV UTHYRBAR YTA PER OMRÅDE OCH LOKALTYP

Område	Uthyrbar yta per lokaltyp								Totalt kvm	Andel %
	Kontor kvm	Butik kvm	Industri/lager kvm	Hotell kvm	Bostäder kvm	Övrigt kvm	Garage kvm			
Malmö	219 884	20 947	162 517	2 193	3 478	18 982	1 670	429 671	43,2	
Helsingborg	110 900	34 794	238 421	20 799	2 541	9 031	430	416 916	41,9	
Övriga Öresundsregionen ¹⁾	77 629	5 010	62 866	-	1 773	168	660	148 106	14,9	
Totalt Wihlborgs	408 413	60 751	463 804	22 992	7 792	28 181	2 760	994 693	100,0	
<i>Andel, %</i>	<i>41,4</i>	<i>5,1</i>	<i>46,6</i>	<i>2,3</i>	<i>0,8</i>	<i>2,8</i>	<i>0,3</i>	<i>100,0</i>		

1) I Övriga Öresundsregionen redovisas även en fastighet belägen i Hamburg, Tyskland, med en uthyrbar yta om 8 090 kvm.

2) I kontor/butik redovisas två hotellfastigheter belägna i Helsingborg med en uthyrbar yta om 20 759 kvm.

3) Enligt IFRS definition av projektfastigheter äger Wihlborgs en projektfastighet – markområdet i Dockanområdet i Malmö med ett redovisat värde om 58 Mkr.

HYRESVÄRDE OCH UTHYRNINGSGRAD

Fastighetsbeståndets totala hyresvärde uppgick per 31 december 2005 till 839 Mkr, varav bedömt hyresvärde för vakanta lokaler motsvarade 81 Mkr. Den totala uthyrbara ytan uppgick per 31 december 2005 till cirka 995 000 kvm.

Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick per 31 december 2005 till 90 procent, varav i Malmö till 92 procent, Helsingborg till 91 procent och Övriga Öresundsregionen till 87 procent. Den ekonomiska uthyrningsgraden var för kontors- och butiksfastigheter 92 procent, industri- och lagerfastigheter 88 procent samt för projekt & mark 83 procent.

HYRESINTÄKTER OCH KONTRAKTSSTRUKTUR

För Wihlborgs fastighetsbestånd per 31 december 2005 uppgick de kontrakterade hyresintäkterna på årsbasis till 758 Mkr. I hyresintäkterna ingår hyrestillägg för fastighetsskatt, värme och elkostnader som Wihlborgs vidaredebiterar hyresgästerna. Wihlborgs bedömer att hyresintäkterna sammantaget ligger på en marknadsmässig nivå.

Per 31 december 2005 hade Wihlborgs totalt 1 419 lokalhyresavtal med kontrakterade hyresintäker om 739 Mkr och en genomsnittlig löptid om 3,4 år. Hyresavtal med en löptid om tre år eller längre är normalt föremål för årlig hyresjustering med hänsyn till förändring av konsumentprisindex. Sammantaget innebär indexklausulerna i Wihlborgs avtal att hyromna ökar med 90 procent av inflationstakten.

Hyresintäkterna från Wihlborgs tio största hyresgäster uppgick på årsbasis per 31 december 2005 till 163 Mkr, vilket motsvarade 22 procent av kontrakterade hyresintäker.

KONTRACTERADE HYRESINTÄKTER PER 31 DECEMBER 2005 EFTER KONTRAKTSSTORLEK

Kontraktstorlek, mkr	Antal avtal	Uthyrbar yta, kvm	Kontrakterade hyresintäker per 31 dec 2005	
			mkr	andel, %
Lokalhyresavtal				
>3,0	47	255 634	267	36
2,0-3,0	34	88 871	78	11
1,0-2,0	101	152 695	137	19
0,5-1,0	137	114 041	92	12
0,25-0,50	229	99 337	79	11
<0,25	871	106 675	86	12
Totalt lokalhyresavtal	1 419	817 253	739	100
Bostadshyresavtal	128	7 747	8	
P-platser och övrigt	329	-	11	
Totalt	1 876	825 000	758	

LÖPTIDER FÖR WIHLBORGS HYRESKONTRAKT PER 31 DECEMBER 2005

Förfallår	Antal avtal	Uthyrbar yta, kvm	Kontrakterade hyresintäker per 31 dec 2005	
			mkr	andel, %
Lokalhyresavtal				
2006	503	162 590	132	18
2007	354	166 272	141	19
2008	317	195 346	146	20
2009	159	142 494	129	17
2010	40	33 386	44	6
2011	13	35 154	39	5
≥2011	33	82 011	108	15
Totalt lokalhyresavtal	1 419	817 253	739	100
Bostadshyresavtal	128	7 747	8	
P-platser och övrigt	329	-	11	
Totalt	1 876	825 000	758	

DE TIO STÖRSTA HYRESGÄSTERNA

Hyresgäst	Område
ABB	Malmö
Malmö Högskola	Malmö
Malmö Stad	Malmö
Telia Sonera	Malmö
Tyréns	Malmö
Elite Hotels	Helsingborg
Helsingborgs Stad	Helsingborg
Posten	Helsingborg
Unilever	Helsingborg
Yves Rocher	Helsingborg

UTVECKLING AV HYRESINTÄKTER BRUTTO OCH UTHYRNINGSGRAD FÖR WIHLBORGS FASTIGHETS-BESTÅND PER 31 DECEMBER 2005

	Proforma 2002 ¹⁾		Proforma 2003 ¹⁾		Proforma 2004 ¹⁾		Per 31 dec 2005	
	Hyres-intäkter brutto, ²⁾ mkr	Ekonomisk uthyrnings-grad, %	Hyres-intäkter brutto, ²⁾ mkr	Ekonomisk uthyrnings-grad, %	Hyres-intäkter brutto, ²⁾ mkr	Ekonomisk uthyrnings-grad, %	Hyres-värde, mkr	Ekonomisk uthyrnings-grad, %
Fördelning per område								
Malmö	390	91	405	91	416	90	443	92
Helsingborg	256	92	261	89	267	89	275	91
Övriga Öresundsregionen ³⁾	116	90	116	86	114	83	121	87
Totalt Wihlborgs	762	91	782	90	798	89	839	90
Fördelning per fastighetskategori								
Kontor/butik ⁴⁾	513	93	524	92	534	90	566	92
Industri/lager	222	90	229	88	236	89	251	88
Projekt & mark	28	68	29	67	27	59	22	83
Totalt Wihlborgs	762	91	782	90	798	89	839	90

1) Avser Wihlborgs fastighetsbestånd per 31 mars 2005. Principer för proformaredovisning, se Not 2 – Proformaredovisning på sidan 49.

2) Hyresintäkter under perioden plus hyresvärdet av under perioden vakanta lokaler.

3) I Övriga Öresundsregionen redovisas även en fastighet belägen i Hamburg, Tyskland, med en uthyrbar yta om 8 090 kvm.

4) I kontor/butik redovisas två hotellfastigheter belägna i Helsingborg med en uthyrbar yta om 20 759 kvm.

FASTIGHETSKOSTNADER

Driftkostnader

Wihlborgs största driftkostnader är värme, fastighetsel och vatten samt fastighetsskötsel. Exempel på övriga driftkostnader är försäkringar, bevakning och larm samt sophantering. Driftkostnaderna uppgick under 2005 till 126 Mkr. Wihlborgs organisation har stort fokus på effektiv förvaltning och arbetar kontinuerligt, tillsammans med hyresgästerna, för att sänka driftkostnaderna. Då en stor del av driftkostnaderna debiteras hyresgästerna som tillägg till lokalhyran blir påverkan av förändringar i dessa kostnader på Wihlborgs driftöverskott begränsat.

Reparations- och underhållskostnader

För att bibehålla fastigheternas skick och standard genomförs såväl löpande som planerade underhållsåtgärder och reparationer. Kostnader för reparationer och underhåll uppgick under 2005 till 48 Mkr.

Fastighetsskatt och tomträttsavgäld

Fastighetsskatten uppgår för närvarande till 1,0 procent av taxeringsvärdet för lokalhyresfastigheter och till 0,5 procent för bostads- och industrifastigheter. Specialfastigheter såsom skolor och vårdfastigheter åsätts inget taxeringsvärde och belastas inte med fastighetsskatt. Taxeringsvärdet för Wihlborgs fastighetsbestånd i Sverige uppgick per 31 december 2005 till 3 145 Mkr och fastighetsskatten för 2005 uppgick till 25 Mkr. Genom återbetalning av fastighetsskatt avseende vakanta lokaler har denna minskat med 3 Mkr som en engångseffekt. Av koncernens totala fastighetsskatt vidaredebiteras 21 Mkr till hyresgästerna genom hyrestillägg.

Tomträttsavgälden för de 17 fastigheter som Wihlborgs innehar med tomträtt uppgick 2005 till 4 Mkr.

Ansvarsfördelning fastighetsägare och hyresgäst

Hyresgäster i kommersiella lokaler, och då främst i industri- och lagerlokaler, har ett relativt stort eget ansvar för såväl drift- som underhållskostnader. Normalt ansvarar Wihlborgs endast för yttre underhåll och hyresgästerna för inre underhåll av byggnaderna.

I Danmark ansvarar hyresgästerna i stort sett för samtliga driftkostnader.

Fastighetsadministration

Fastighetsadministration består huvudsakligen av kostnader för uthyrning, hyresförhandling, hyresdebitering och marknadsföring. Kostnaderna för fastighetsadministration för 2005 uppgick till 36 Mkr.

INVESTERINGAR

Kostnader för värdehöjande åtgärder i befintliga fastigheter redovisas som investeringar och resultatförs ej. Exempel på investeringar är kostnader för projektutveckling och hyresgäst Anpassningar. Investeringarna 2005 uppgick till totalt 286 Mkr varav de fem största projekten stod för 142 Mkr. De största investeringarna under 2005 var uppförandet av en ny byggnad på fastigheten Forskaren 1 i Malmö, ombyggnad av Kranen 6 i Malmö, om- och tillbyggnader på fastigheterna Hästhagen 4 och Svea 7 i Helsingborg samt ombyggnad av Hörkaer 16–28 i Köpenhamn. Beslutade investeringar i pågående projekt uppgick till 427 Mkr varav 146 Mkr var investerade per 31 december 2005.

Sedan 2002 har Wihlborgs nyproducerat byggnader på fastigheterna Dubbelknappen 23, Forskaren 1, Hindbygården 8 och Skrovet 1 i Malmö. Därtill har även två byggnader i Köpenhamn, en i Ballerup och en i Fredriksberg till stora delar nyproducerats.



Skrovet 1, Malmö

Malmö

Malmö utgör Wihlborgs värdemässigt största område med ett totalt fastighetsvärde per 31 december 2005 om 4 207 Mkr, motsvarande 53 procent av Bolagets totala fastighetsvärde. I Malmö ingår fastigheter belägna i kommunerna Malmö, Lomma och Burlöv.

Fastighetsbeståndet i Malmö bestod per 31 december 2005 av 91 fastigheter, varav 13 innehas med tomrätt, med en total uthyrbar yta om 430 000 kvm. Fastigheternas hyresvärde uppgick till 443 Mkr och de kontrakterade hyresintäkterna uppgick per 31 december 2005 på årsbasis till 405 Mkr. Av fastighetsvärdet avser 82 procent kontors- och butiksfastigheter.

Fastighetsbeståndet i Malmö delas in i tre delmarknader: *Centrum & Västra Hamnen*, *Norra Hamnen & Arlöv* samt *Fosie & Limhamn*.

Centrum och Västra Hamnen

Fastighetsbeståndet inom Centrum & Västra Hamnen bestod per 31 december 2005 av 30 fastigheter med en uthyrbar yta om 203 000 kvm. Av den uthyrbara ytan är 76 procent kontor. Fastigheterna är huvudsakligen belägna i gamla stan och inom Dockanområdet i Västra Hamnen. De värdemässigt största fastigheterna är Slagthuset 1 och Skrovet 1 med en uthyrbar yta om cirka 20 000 kvm respektive cirka 13 000 kvm.

Inom Dockanområdet i Västra Hamnen äger Wihlborgs 10 fastigheter med en uthyrbar yta om 90 000 kvm. I området har Wihlborgs genomfört flera stora projekt såsom Sigmahuset, TeliaSonerahuset, Tyrénhuset, Högskolan och Ubåtshallen. Dockanområdet är Wihlborgs största utvecklingsområde, se *Pågående projekt i Malmö*.

WIHLBORGS DELMARKNADER I MALMÖ



Fastighetsbeståndet i Malmö är indelat i delmarknader. Centrum & Västra Hamnen består huvudsakligen av kontorsfastigheter, Norra Hamnen & Arlöv av industri- och lagerfastigheter och Fosie & Limhamn av kontors-, industri- och lagerfastigheter.

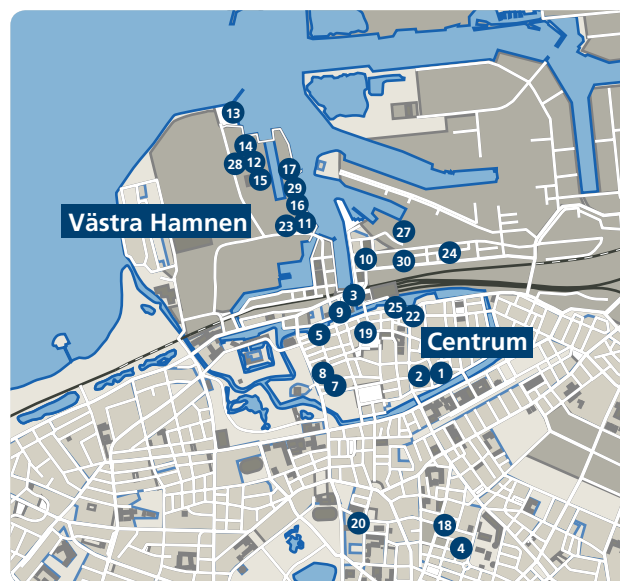


Kranen 11, Malmö

Västra Hamnen har under de senaste åren attraherat ett flertal större företag till etablering som exempelvis Sigma, TeliaSonera, Tyréns, Malmö Högskola och Duni. Från mitten av 1970-talet till slutet av 1990-talet var nyproduktionen av kommersiella lokaler i Malmö begränsad. De nyproducerade byggnaderna i Västra Hamnen, med moderna och yteffektiva lokaler, har därmed en konkurrensfördel jämfört med det äldre kontorsfastighetsbeståndet i Malmö. Efterfrågan på kontor i Västra Hamnen bedöms som god. Västra Hamnen är Malmös största framtida utbyggnadsområde med ett flertal pågående projekt.

Wihlborgs bedömer att hyresnivån i Centrum & Västra Hamnen för moderna kontor uppgår till 1 500–1 800 kronor per kvm och vakansgraden till 8–10 procent. Motsvarande kontorshyra för äldre kontorsfastigheter bedöms uppgå till 1 000–1 400 kronor per kvm med en vakansgrad om ca 15 procent.

WIHLBORGS FASTIGHETER I CENTRUM OCH VÄSTRA HAMNEN I MALMÖ



Fastigheterna i centrala Malmö är främst belägna i Västra Hamnen och i gamla stan. Västra Hamnen är Wihlborgs största utvecklingsområde och Malmös största framtida utbyggnadsområde. För fastighetsinformation, se *Fastighetsförteckning*.



Ubåtshallen, Malmö

Boplatsen 3, Malmö**Norra Hamnen och Arlöv**

Fastighetsbeståndet i Norra Hamnen & Arlöv bestod per 31 december 2005 av 38 fastigheter med en uthyrbar yta om 146 000 kvm.

Fastigheterna i Norra Hamnen består i huvudsak av industri-, lager- och logistikfastigheter som ligger väl samlade intill den stora kommunikationsleden i hamnområdet. Efterfrågan på lagerlokaler och terminalbyggnader är god. Efterfrågan på kontor i Norra Hamnen styrs till stor del av närheten till kommunikationsförbindelser. Då färjeläget flyttar från nuvarande läge inne i hamnen ut till Östra Hamnen bedöms efterfrågan på logistiklokaler och kontor öka. Wihlborgs hyresgäster i Norra Hamnen är bland andra Bravida, Transfargo, Mertz Åkeri och Sita.

Wihlborgs bedömer att hyresnivån i Norra Hamnen för industri/lager uppgår till cirka 600 kronor per kvm och vakansgraden till cirka 15 procent.

Fastigheterna i Arlöv består i huvudsak av mindre kontors- och industrifastigheter. Hyresgästerna i området är mindre och medelstora företag som har anknäring till Arlöv. Efterfrågan på lokaler i Arlöv är relativt begränsad.

Wihlborgs bedömer att hyresnivån i Arlöv för industri/lager uppgår till cirka 600 kronor per kvm och vakansgraden till cirka 15 procent.

Fosie och Limhamn

Wihlborgs fastighetsbestånd i Fosie & Limhamn bestod per 31 december 2005 av 23 fastigheter med en uthyrbar yta om 81 000 kvm.



Fosie är ett väletablerat företagsområde i södra Malmö med närhet till stora kommunikationsleder samt väl utbyggd kollektivtrafik. Såväl större som mindre företag är etablerade i Fosie, där fastighetsbeståndet huvudsakligen består av handels-, industri-, logistik- och till viss del kontorslokaler. Intresset för etablering i Fosie är fortsatt stort. Exempel på större företag som är etablerade i Fosie är ABB, Ahlsell, DaimlerChrysler, Schenker, Sveriges Television och WM-data. Wihlborgs största hyresgäst i Fosie är ABB som hyr lokaler i fastigheten Boplatsen 3.

Under 2005 har Wihlborgs uppfört en kontors- och lagerfastighet om 3 400 kvm till Bevego. Wihlborgs har förvärvat två industrifastigheter om 2 500 kvm under 2005 och har i början av 2006 dessutom förvärvat tre industrifastigheter om 7 600 kvm.

Wihlborgs bedömer att hyresnivån i Fosie för kontor och industri/lager uppgår till 600–800 kronor per kvm och vakansgraden till 5–6 procent.

Limhamns företagsområde är beläget i västra Malmö med närhet till Öresundsbron. I området är huvudsakligen mindre och medelstora företag etablerade, vilka är verksamma inom lättare industri. Danska företag har de senaste åren visat intresse att etablera sig på Limhamns företagsområde. I anslutning till företagsområdet byggs och planeras för ett stort antal bostäder. Exempel på större företag etablerade i Limhamn är DHL, Huntleigh Healthcare, Ingersoll Rand, Setrab, Somfy och TDC.

Wihlborgs bedömer att hyresnivån i Limhamn för industri/lager uppgår till 600–800 kronor per kvm och vakansgraden till 8–9 procent.

**Blocket 1, Malmö**



Helsingborg

Helsingborg utgör Wihlborgs värdemässigt näst största område med ett totalt fastighetsvärde per 31 december 2005 om 2 323 Mkr, vilket motsvarade 30 procent av Wihlborgs totala fastighetsvärde. Fastighetsbeståndet i Helsingborg bestod per 31 december 2005 av 73 fastigheter, varav 4 innehas med tomrätt, med en total uthyrbar yta om 417 000 kvm. Hyresvärdet uppgick till 275 Mkr och de kontrakterade hyresintäkterna uppgick per 31 december 2005 på årsbasis till 249 Mkr. Fastighetsbeståndet i Helsingborg delas in i tre delmarknader: *Centrum*, *Söder* och *Berga*.

Centrum

Fastighetsbeståndet i Helsingborgs Centrum bestod per 31 december 2005 av 20 fastigheter med en uthyrbar yta om 83 000 kvm.

Centrum består i huvudsak av kontorsfastigheter och hotell. Elite Hotel Marina Plaza är den största enheten i centrum. Andra större välkända fastigheter i centrum är Stads huset (Terminalen 5), f. d. Stadshuset vid Drottninggatan 7 (Najaden 14) samt kv. Svea 7 som genomgår en omfattande ombyggnad i den södra delen av fastigheten.

Wihlborgs bestånd i Centrum är väl samlat med varierande kontorsstorlekar från 100 kvm upp till 5 000 kvm. Detta medför att lokalsökande kan erbjudas ett antal alternativ och hyresgäster ges möjlighet att utvidga och växa inom beståndet.

Hyresmarknaden kännetecknas av en ökad efterfrågan under den senare delen av året, vilket bör leda till minskade vakanser. Wihlborgs bedömer att hyresnivån för moderna kontor i Centrum uppgår till 1 200–1 800 kronor per kvm och år och vakansgraden är 5–7 procent.

WIHLBORG'S DELMARKNADER I HELSINGBORG



I Helsingborg är Wihlborgs fastigheter belägna inom tre delmarknader; Centrum, Söder och Berga. Inom varje delmarknad är fastigheterna i huvudsak väl samlade vilket möjliggör en effektiv fastighetsförvaltning.



Terminalen 2, Helsingborg

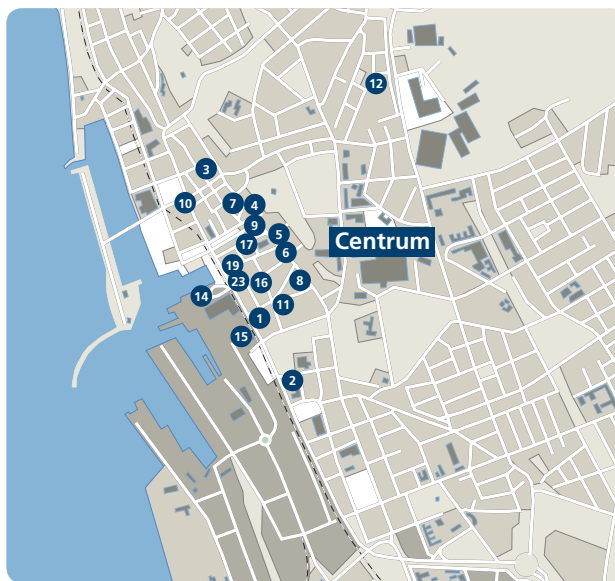
Söder

Inom delmarknad Söder, som i huvudsak består av Hamn-City och Planteringen, ägde Wihlborgs 28 fastigheter med en uthyrbar yta om 227 000 kvm.

Delmarknad Söder utgörs främst av industri- och lagerfastigheter samt större enheter för handel. En utbyggnad av volymhandeln inom området planeras. Efterfrågan på lokaler från framförallt logistikföretag är god.

Företag som är verksamma inom södra området är exempelvis CDG Ralton, Green Cargo, TNT, Willys, Yves Rocher, och ÖB.

WIHLBORG'S FASTIGHETER I HELSINGBORG'S CENTRUM



Fastigheterna i Helsingborgs centrum utgör 40 procent av det totala fastighetsvärdet i Helsingborg. För fastighetsinformation, se *Fastighetsförteckning*.

Wihlborgs bedömer att hyresnivån i Söder för industri/lager uppgår till 400–600 kronor per kvm och för butik till 700–1 200 kronor per kvm samt att vakansgraden generellt uppgår till cirka 12 procent.

Berga

På Berga ägde Wihlborgs 25 fastigheter med en uthyrbar yta om 107 000 kvm. Bolagets fastigheter på Berga består till största del av flexibla industribyggnader samt kontor.

Berga är idag Helsingborgs marknadsledande företagsområde och är mer ett handelsområde än ett industriområde. Med största sannolikhet kommer Berga att växa geografiskt mot Maria Park-området och mot Välaområdet.

Berga har utvecklats mycket positivt det senaste året med minskande vakanser och svagt ökande hyror. Detta beror dels på allmän ökad efterfrågan och dels på att hyrorna i Centrum ökar, vilket gör att fler företag söker något billigare alternativ i ytterområdena.

Berga är som helhet ett mycket väl definierat geografiskt område, vilket innebär att Wihlborgs kan ge sina hyresgäster snabb service och effektivt förvalta fastighetsbeståndet.

Wihlborgs bedömer att hyresnivån för kontor på Berga uppgår till 700–1 000 kronor per kvm och för industri/lager till 500–700 kronor per kvm. Vakansgraden på Berga bedöms generellt uppgå till cirka 9 procent.



Terminalen 2, Helsingborg



Plåtförädlingen 8, Helsingborg

Övriga Öresundsregionen

Fastighetsbeståndet i Övriga Öresundsregionen bestod per 31 december 2005 av 33 fastigheter med en total uthyrbar yta om 148 000 kvm och ett fastighetsvärde om 1 360 Mkr. Hyresvärdet uppgick till 121 Mkr och de kontrakterade hyresintäkterna uppgick per 31 december 2005 på årsbasis till 105 Mkr.

Fastighetsbeståndet i Övriga Öresundsregionen delas in *Köpenhamn, Lund* och *Övriga orter*.

Köpenhamn

I Köpenhamn ägde Wihlborgs per 31 december 2005 fyra fastigheter. Total uthyrbar yta uppgick till 57 000 kvm.

Två av fastigheterna är belägna i Lautrup-parken i Ballerups kommun, 15 km väster om centrala Köpenhamn. Lautrup-parken är ett företagsområde med större kontorsfastigheter, primärt inom IT-branschen. Wihlborgs fastigheter har hög standard och ett bra läge. Hyresnivån för området uppgår till 800–1 200 DKK per kvm.

I närheten av Ballerup i grannkommunen Herlev, äger Wihlborgs en fastighet med en uthyrbar yta om 35 000 kvm. Fastigheten har under 2005 konverterats från lager/industri till kontor. I samband med ombyggnaden har under 2005 tillkommit en nettouthyrning om 6 500 kvm. Hyresnivån för området uppgår till 600–800 DKK per kvm.

I centrala Köpenhamn i Frederiksbergs kommun äger Wihlborgs en fastighet som under 2005 byggts om från kontor till 63 studentlägenheter. Fastigheten är uthyrd till 100 procent.

Per den 31 december 2005 uppgår den samlade vakansgraden för Köpenhamns-fastigheterna till 11,2 procent.

WIHLBORGS FASTIGHETER I KÖPENHAMN



I Köpenhamn äger Wihlborgs fyra fastigheter, varav två fastigheter är belägna i företagsområdet Lautrup-parken i västra Köpenhamn. För fastighetsinformation, se *Fastighetsförteckning*.



Borupvang 5, Köpenhamn

Lund

Wihlborgs äger 17 fastigheter i Lund, belägna i Centrum, Gastelyckans Företagsområde och Väster. Den totala uthyrbara ytan uppgår till 59 000 kvm.

I centrala Lund äger Wihlborgs väl belägna kontors- och butiksfastigheter i närhet till centralstationen. Butikerna i centrum konkurrerar framför allt med Nova Lund som är ett nyetablerat köpcentrum i västra Lund.

På Väster finns industri-, kontors-, lager- och handelsfastigheter. Mindre och medelstora företag är etablerade här.

Gastelyckans företagsområde är ett väletablerat industriområde i östra Lund med handels-, kontors- och lagerfastigheter. Området är attraktivt för såväl mindre som större företag främst beroende på närheten till E22. Exempel på företag som finns i området är Bilia, SAAB, Star Hotell, Lunda-produktion, Gambro och Doro Telefoni.

Wihlborgs bedömer att hyresnivån i Lund för kontor uppgår till 800–1 200 kronor per kvm och för industri/lager till 500–800 kronor per kvm. Vakansgraden bedöms uppgå till cirka 8 procent.

Övriga orter

Fastighetsbeståndet på Övriga orter utgörs huvudsakligen av sex obebyggda tomter i Landskrona, en industri- och lagerfastighet i Trelleborg samt en kontorsfastighet i Hamburg. Fastigheten i Trelleborg har avyttrats under 2006.

Den totala uthyrbara ytan för Övriga orter uppgick till 32 000 kvm.

Projekt och utveckling

PÅGÅENDE PROJEKT I MALMÖ

Det största pågående projektet i Malmö är en nyproduktion av ett kontorshus på Dockanområdet för Teleca. Huset blir totalt på 10 200 kvm och Teleca hyr 9 000 kvm av ytan. Projektet beräknas vara färdigställt under kvartal 3 2007.

Dockanområdet i Västra Hamnen

Mitt i Öresundsregionen, i en historisk del av Malmö, omvandlas det gamla varvsområdet till en modern stadsdel med kommersiella lokaler och bostäder. Hjärtat i Dockan är varvsdockan, som tidigare användes för att bygga fartyg, och som nu har omvandlats till en modern småbåtshamn.

Med den blandade bebyggelsen blir Dockan en stadsdel med liv och rörelse dygnet runt. Högskolor, gymnasium och

andra utbildningar bidrar till dynamiken. Många företag är redan hemmastadda i sina nya lokaler. Bra kommunikationer, närheten till vattnet och en trevlig arbetsplats för de anställda är bara några av alla de kriterier som Dockan uppfyller. Fullt utbyggt kommer 8–10 000 människor att ha sina arbetsplatser här.

Wihlborgs bygger här för ett dynamiskt företagsklimat och skräddarsyr nya lokaler för att uppfylla morgondagens behov till de företag som står i begrepp att flytta hit. Området andas optimism och framåtanda. Dockan kommer att bli ett av norra Europas mest attraktiva områden för boende och företag.

Dockan Exploatering AB

Wihlborgs, JM och Peab äger vardera en tredjedel av Dockan



Exploatering AB, som äger den oexploaterade marken inom Dockanområdet. Dockan Exploatering AB bildades 2000 för att driva utvecklingen av Dockanområdet. Efterhand som detaljplaner färdigställs avyttrar Dockan Exploatering AB tomtmark till ägarna, vilket medför att bolaget inte uppför egna byggnader. Wihlborgs utvecklar de kommersiella lokalerna medan JM och Peab nyproducerar bostäder. Genom delägandet i Dockan Exploatering AB bedömer Wihlborgs att bolaget inom kommande år kommer att tillföras byggrätter motsvarande 30 000 kvm bruttoarea.

Utöver delägandet i exploateringsbolaget äger Wihlborgs markområden inom Dockanområdet med tillhörande byggrätter motsvarande cirka 60 000 kvm bruttoarea.

Färdigställda projekt

Två exempel på lyckosamma projekt som färdigställdes under 2005 är Acadia och Skånes Dansteater.

Wihlborgs färdigställde sommaren 2005 en kontors- och laboratoriebyggnad på 2 700 kvm till Acadia Pharmaceuticals på Medeonområdet i centrala Malmö. Investeringen har uppgått till ca 66 Mkr, hyresavtal har tecknats för 15 år och avkastningen blir 10,8 procent.

Båghallarna på Dockanområdet byggdes om till nya lokaler för Skånes Dansteater och innehåller även en mindre scen och salong med 300 sittplatser. Malmö stad har tecknat avtal på 20 år för strax över 3 000 kvm. Investeringen uppgick till 36 Mkr och avkastningen blir 11 procent.

WIHLBORGS STÖRRE PÅGÅENDE PROJEKT I MALMÖ PER 31 DECEMBER 2005

Fastighetsbeteckning	Kommun	Typ av projekt	Preliminär total investering, mkr	Upparbetad investering per 31 dec 2005, mkr	Uthyrbar yta per 31 dec 2005, kvm	Tillkommande yta, kvm	Tillkommande hyresvärde, mkr ¹⁾	Uthyrningsgrad tillkommande hyresvärde, %	Färdigställt, kvartal/år
Skrovet	Malmö	Nybyggnad	230	7	-	10 200	20	100	kv 3, 2007

1) Jämfört med fastigheternas hyresvärde per 31 december 2005.

PÅGÅENDE PROJEKT I HELSINGBORG

I Helsingborg pågår två större projekt. I fastigheten Svea 7 i Centrum konverteras ett tidigare hotell till moderna och flexibla kontorslokaler. Projektet beräknas vara färdigställt under sommaren 2006. Inom delmarknad Söder, i fastigheten Hästhagen 4, har ABBs tidigare verkstadslokaler

byggts om för logistikverksamhet. Vid färdigställande bedöms hyresvärdet, jämfört med 31 december 2005, öka med 15 Mkr. Wihlborgs bedömer att intresset för projekten är stort på hyresmarknaden.

WIHLBORGS STÖRRE PÅGÅENDE PROJEKT I HELSINGBORG PER 31 DECEMBER 2005

Fastighetsbeteckning	Kommun	Typ av projekt	Preliminär total investering, mkr	Upparbetad investering per 31 dec 2005, mkr	Uthyrbar yta per 31 dec 2005, kvm	Tillkommande yta, kvm	Tillkommande hyresvärde, mkr ¹⁾	Uthyrningsgrad tillkommande hyresvärde, %	Färdigställt, kvartal/år
Hästhagen 4	Helsingborg	Omb. lager	35	23	41 598	-	10	-	kv2, 2006
Svea 7	Helsingborg	Omb. lokal	44	26	7 456	-	5	100	kv3, 2006
Totalt			79	49	49 054		15		

1) Jämfört med fastigheternas hyresvärde per 31 december 2005.

Värderingsprinciper

FASTIGHETSVÄRDERING

Värdering av Wihlborgs svenska fastigheter

Malmöbryggan Fastighetsekonomi AB och Savills Sweden AB har värderat Wihlborgs samtliga fastigheter i Sverige.

Fastigheternas värden är individuellt bedömda att motsvara marknadsvärdet för respektive fastighet. Marknadsvärdet har definierats i enlighet med International Valuation Standards Committees rekommendation. "Market Value is the estimated amount for which a property should exchange on the date of valuation between a willing buyer and a willing seller in an arm's-length transaction after proper marketing wherein the parties had each acted knowledgeably, prudently, and without compulsion".

Med hänsyn till att värderingarna utgör underlag för koncernens ekonomiska redovisning är värderingsmetodiken och redovisningen av värderingsresultaten utformade med beaktande av IAS 40 för förvaltningsfastigheter.

Värderingsunderlag

Värderingarna grundas på följande olika typer av underlag:

- Inom ramen för värderingsprocessen särskilt kvalitetssäkrad information från Wihlborgs rörande kontraktssanknutna och fastighetsanknutna data.
- Uppgifter som inhämtats ur offentliga källor; bl. a. uppgifter om fastigheternas markareal och tomträtter samt detaljplaner för obebyggd mark och exploateringsfastigheter.
- Marknadsinformation – per värdetidpunkten aktuella bedömningar av hyresutveckling, vakansgrader och avkastningskrav för de i beståndet ingående geografiska och egenskapsmässiga marknadssegmenten.
- Besiktningar.

Marknadsanalys

För de kommuner där huvuddelen av beståndet är beläget i Malmö, Helsingborg, Lund och Burlöv är marknadsparametrar som utgör utgångspunkt för de individuella värdebedömningarna sammanställda för 78 olika geografiska delområden. Informationen är uppdelad för fyra segment av hyresmarknaden, bostäder, kontor, butiker, lager/industri och för tre olika delar av fastighetsmarknaden, bostadsobjekt, kommersiella objekt och industriobjekt.

Marknadsparametrarna omfattar antaganden om:

- Vakansgraden
- Hyresutveckling
- Direktavkastningskrav
- Normaliserad drift- och underhållskostnad

Värderingsmetoder

Bebyggda fastigheter som är avsedda för uthyrning värderas med en marknadssimuleringsmodell. Denna innebär att marknadsvärdet bedöms motsvara det avkastningsvärde som kan beräknas ur en femårig kassaffödesanalys med marknadsanpassade parametrar ifråga om antaganden för in- och utbetalningar, beräkning av restvärde samt för kalkylränta. Som underlag för kassaffödesanalyserna beräknas för varje hyresobjekt framtida hyresinbetalningar utifrån gällande villkor i befintliga kontrakt under innevarande kontraktperiod. Hyresinbetalningarna avseende framtida hyresperioder samt för outhyrda lokaler, beräknas efter individuella bedömningar för varje enskilt hyresobjekt.

Värdebedömningar avseende obebyggda fastigheter inklusive sanerings- och förädlingsobjekt utförs som direktuppskattningar av objektets nybyggnadsvärde i en ny framtida markanvändning med beaktande av sanerings- och exploateringskostnader.

Värdering av Wihlborgs utländska fastigheter

Wihlborgs fastigheter i Danmark har värderats av DTZ i Danmark på grunder som överstämmer med den svenska värderingen. Återstående fastighet i Hamburg har värderats av Wihlborgs.

Sammanställning av marknadsvärdering

Nedanstående sammanställning visar marknadsvärdet för Wihlborgs fastighetsbestånd per den 31 december 2005. Antalet fastigheter uppgick per 31 december 2005 till 197.

Marknadsvärde fastigheter per 31 december 2005, Mkr

Malmö	4 207
Helsingborg	2 323
Övriga Öresundsregionen	493
Utland	867
Totalt	7 890

Förändring av fastigheternas redovisade värde

<i>Förändringspost</i>	
Redovisat värde 1 januari 2005	7 312
Avyttrade fastigheter	- 328
Investeringar	286
Fastighetsförvärv	264
Värdeförändringar	318
Valutaomräkningar	38
Redovisat värde 31 december 2005	7 890

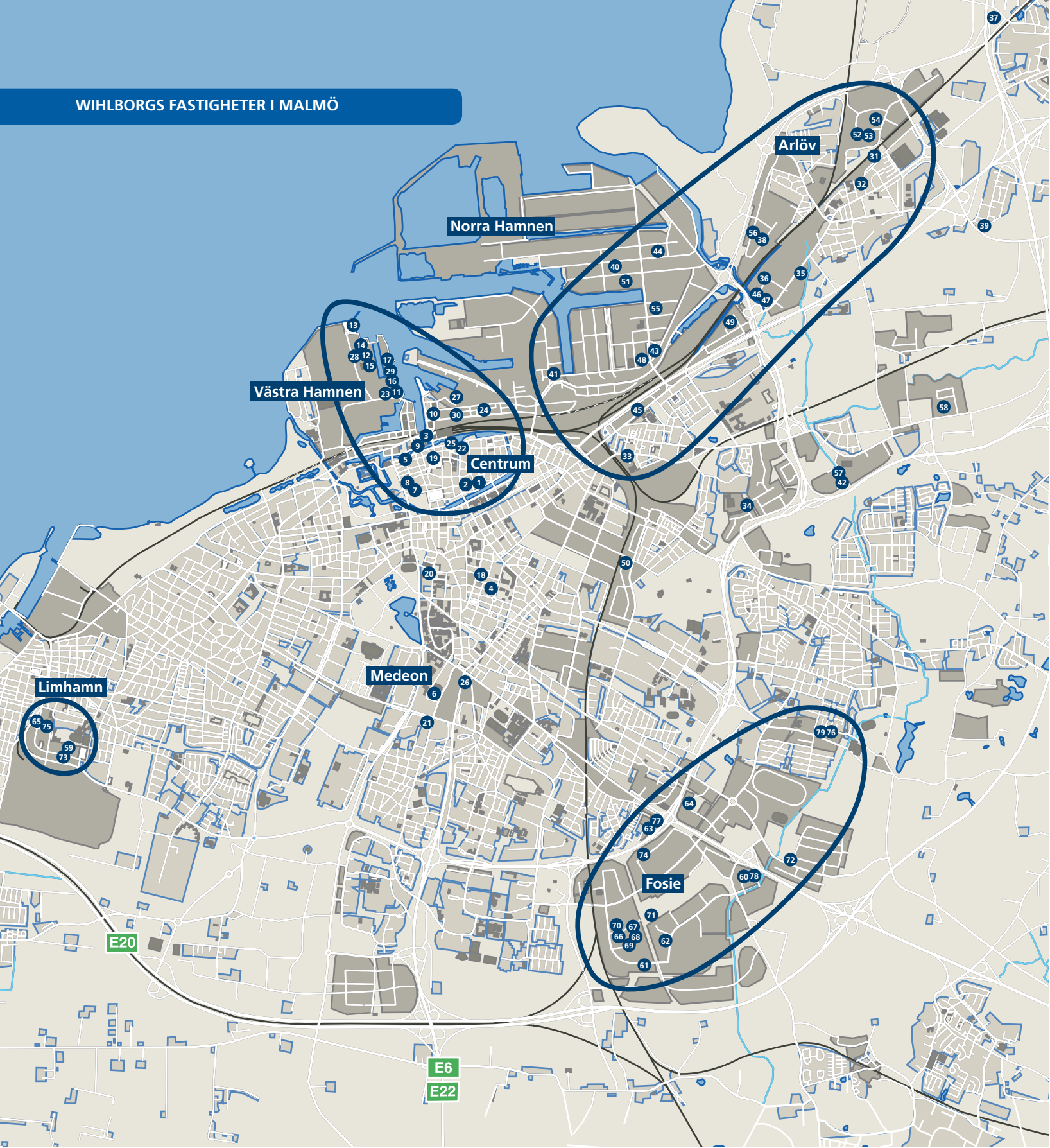
Förteckning över fastighetsförvärv och -försäljningar

januari-december 2005

Fastighet	Kommun	Område	Kategori	Yta, kvm	Pris, mkr	Driftsöverskott jan-dec, mkr ¹⁾
Fastighetsförvärv kvartal 2						
Bronsspannen 5	Malmö	Malmö	Industri/lager	735		
Bronsspannen 13	Malmö	Malmö	Industri/lager	1 765		
Dubbelknappen 23	Malmö	Malmö	Projekt & mark			
Kolga 4	Malmö	Malmö	Kontor/butik	2 236		
Minerva 19	Helsingborg	Helsingborg	Kontor/butik	1 200		
Olympiaden 8	Helsingborg	Helsingborg	Industri/lager	6 600		
Måsen 16	Lund	Övr Öresundsreg.	Industri/lager	8 128		
Måsen 17	Lund	Övr Öresundsreg.	Kontor/butik	4 233		
Totalt kvartal 2				24 897	172	4,9
Fastighetsförvärv kvartal 3						
Töbacken 7-8	Lund	Övr. Öresundsreg.	Kontor/butik	4 617		
Totalt kvartal 3				4 617	48	1,1
Fastighetsförvärv kvartal 4						
Förbygeln 1	Malmö	Malmö	Industri/lager	5 146		
Musköten 11	Helsingborg	Helsingborg	Industri/lager	2 920		
Mörsaren Västra 5	Helsingborg	Helsingborg	Kontor/butik	1 890		
Totalt kvartal 4				9 956	44	0
Totalt fastighetsförvärv 2005				39 470	264	6,0
Fastighetsförsäljningar kvartal 1						
Ledebur 15	Malmö	Malmö	Kontor/butik	7 507		
Württemberg 19	Helsingborg	Helsingborg	Kontor/butik	13 615		
Karlsvik 8	Malmö	Malmö	Projekt & mark	-		
Totalt kvartal 1				21 122	174	0
Fastighetsförsäljningar kvartal 2						
Studsaren 5	Helsingborg	Helsingborg	Industri/lager	2 950		
Maria Park 32	Helsingborg	Helsingborg	Projekt & mark	1 169		
Åkarp 18:1	Burlöv	Malmö	Kontor/butik	178		
Totalt kvartal 2				4 297	33	1
Fastighetsförsäljningar kvartal 3						
Maria Park 34	Helsingborg	Helsingborg	Projekt & mark	2 430		
Bergedorf	Hamburg	Övr Öresundsreg.	Kontor/butik	5 610		
Totalt kvartal 3				8 040	120	4,3
Fastighetsförsäljningar kvartal 4						
Del av Läsidan 2	Helsingborg	Helsingborg	Industri/lager	7 463		
Totalt kvartal 4				7 463	10	0,8
Totalt fastighetsförsäljningar 2005				40 922	337	6,1

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

WIHLBORGS FASTIGHETER I MALMÖ



Fastighetsförteckning

MALMÖ

Nr. Fastighetsförteckning	Adress	Kommun	T	Byggår	Vårdeår	Uthyrbar yta, kvm							Tax- värde, Mkr		
						Kontor	Butik	Industri/ Lager	Hotell	Bostäder	Övrigt	Garage		Totalt	
DELMARKNAD CENTRUM & VÄSTRA HAMNEN															
1	Altona 5	Stora Nygatan 38	Malmö		1929	1980	512	181					693	5	
2	Altona 22	Stora Nygatan 40	Malmö		1990	1990	701	70					771	6	
3	Börshuset 1	Skeppsbron 2	Malmö	T	1929	1987	4 478	864					5 342	65	
4	Dimman 11	Bergsgatan 20	Malmö		1940	1965	7 582	480	2 946				11 008	19	
5	Fisken 18	Norra Vallgatan 100 - 102	Malmö		1988	1988	6 734						6 734	66	
6	Forskaren 1	Per Albin Hanssons väg 41	Malmö		1989	1997	16 739	225			253		17 217	122	
7	Generalens Hage 46	Hospitalsgatan 12 - 14	Malmö		1929	1992				472	562		1 034	4	
8	Generalens Hage 49	Hospitalsgatan 16	Malmö		1936	1992	4 201						4 201	38	
9	Högvakten 6	Gråbrödersg 2/ N Vallgatan 80	Malmö		1962	1986	3 259	347					3 606	37	
10	Kolga 4	Jörgen Kocksgatan 4/ Stormgatan 12	Malmö		1929	2001	2 236						2 236	34	
11	Kranen 1	St Varvsg 1/ Isbergs gata 1-13	Malmö		1965	1975	10 885						10 885	0	
12	Kranen 2 Högskolan	Ö Varvsgatan 11 A-C	Malmö		1954	1992	15 967	650	707				17 324	0	
13	Kranen 4	Ö Varvsgatan 23	Malmö		1976	1981	4 127		113				4 240	31	
14	Kranen 6 Båghallarna	Ö Varvsgatan 13 A-C	Malmö		1964				1 446		8 900		10 346	0	
15	Kranen 8 Ubåtshallen	Ö Varvsgatan 9 A-B	Malmö		2001		14 951	319					15 270	0	
16	Kranen 9	Isbergs gata 15	Malmö		2001	2001	3 710						3 710	47	
17	Kranen 11	Dockplatsen 1	Malmö		2000	2000	10 960	222					11 182	122	
18	Malmen 12	Barkgatan 9-13	Malmö		1971	1971	6 089		313		1 042		7 444	35	
19	Oscar 4	Stortorget 25	Malmö		1935	1960	638	400	37		132		1 207	11	
20	Priorn 2	S:t Johannesgatan 2-6	Malmö	T	1944	1970	5 788		60		2 538	1 670	10 056	64	
21	Ritaren 1	Ingenjörsgatan 11/ Stadiong 10	Malmö	T	1967	1979	3 035						3 035	14	
22	Sankt Peter 3	Östergatan 30	Malmö		1929	1950	2 850						2 850	20	
23	Skrovat 1	St Varvsg 3-7/ Isbergs gata 2	Malmö		2004	2004	12 745	175					12 920	173	
24	Slagthuset 1	Carlsgatan 10-12/ Jörgen Kocksg 7	Malmö		1929	1992	9 270		100	2 193	336	8 225	20 124	125	
25	Sqvalperup 12	Adelgatan 9-11/ N Vallgatan 60	Malmö		1929	1989	5 813	135					5 948	62	
Summa kontors- och butiksfastigheter							153 270	4 068	5 722	2 193	3 478	18 982	1 670	189 383	1 100
26	Hälsingland 1	Ämålsgatan 7 - 9	Malmö		1974		282		931				1 213	0	
Summa industri- och lagerfastigheter							282	0	931	0	0	0	0	1 213	0
27	Hamnen 22:188	Hans Michelsensgatan 8-10	Malmö		1951	1951	389		7 715				8 104	6	
28	Kranen 7	Ö Varvsgatan 15	Malmö		1957	1957			4 089				4 089	6	
29	Kranen 10	Isbergs gata 17	Malmö									0	0		
30	Sirius 3	Carlsgatan 14	Malmö									0	11		
23	Skrovat 1 (del av)	Stora Varvsgatan 3 - 5	Malmö									0	0		
Summa projekt & mark							389	0	11 804	0	0	0	0	12 193	23
SUMMA DELMARKNAD CENTRUM & VÄSTRA HAMNEN			30				153 941	4 068	18 457	2 193	3 478	18 982	1 670	202 789	1 124
DELMARKNAD NORRA HAMNEN & ARLÖV															
31	Arlöv 19:133	Hantverkaregatan 18	Burlöv		1962	1965	1 100		570				1 670	5	
32	Arlöv 19:58	Hantverkaregatan 4	Burlöv		1929	1975	1 359		1 009				2 368	5	
33	Hamnaren 8	Södra Bulltoftavägen 21	Malmö		1944	1975	3 030						3 030	0	
34	Höjdmätaren 1	Flygledaregatan 5	Malmö		1990	1990	841	978	78				1 897	6	
35	Segeholm 12	Lundavägen 151	Malmö		1958	1984	7 292		795				8 087	42	
36	Spillepengsmarken 8	Strömgatan 11	Malmö		1978	1978	3 060						3 060	16	
	Åkarp 1:69	Tegelvägen 4	Burlöv		1972	1974		5 277					5 277	22	
37	Åkarp 1:83	Alnarpsvägen 54	Burlöv		1929	1970	655		252				907	3	
Summa kontors- och butiksfastigheter							17 337	6 255	2 704	0	0	0	0	26 296	98
38	Arlöv 17:4	Arlövsvägen 23	Burlöv	T	1975	1975			3 821				3 821	9	
39	Burlöv 3:2	Smedjevägen 3	Burlöv		1974	1974			738				738	0	
40	Finngrundet 4	Bjurögatan 23 - 25	Malmö		1963	1963	1 469		2 152				3 621	7	
41	Flintan 3	Borrgatan 4	Malmö		1963	1963			3 277				3 277	4	
42	Gulsippan 4	Källvattengatan 9	Malmö		1992	1992	735		2 662				3 397	11	
43	Hanö 1	Borrgatan 40	Malmö		1968	1974	1 025	248	3 807				5 080	10	
44	Rödkallen 11	Bjurögatan 40 - 42	Malmö		1963		906		4 346				5 252	0	
45	Skjutsstallslyckan 11	Lundavägen 60	Malmö		1958	1962			3 590				3 590	4	
46	Spillepengshagen 1	Ågatan 8	Malmö		1967	1972	235		1 795				2 030	4	
47	Spillepengshagen 3	Ågatan 4	Malmö	T	1964	1964			5 724				5 724	12	
48	Stenshuvud 3	Borrgatan 36 - 38	Malmö		1966	1976	3 327	590	13 441				17 358	49	
49	Stillman 47	Krusegränd 42	Malmö	T	1963	1972	1 905		11 884				13 789	26	

MALMÖ forts.

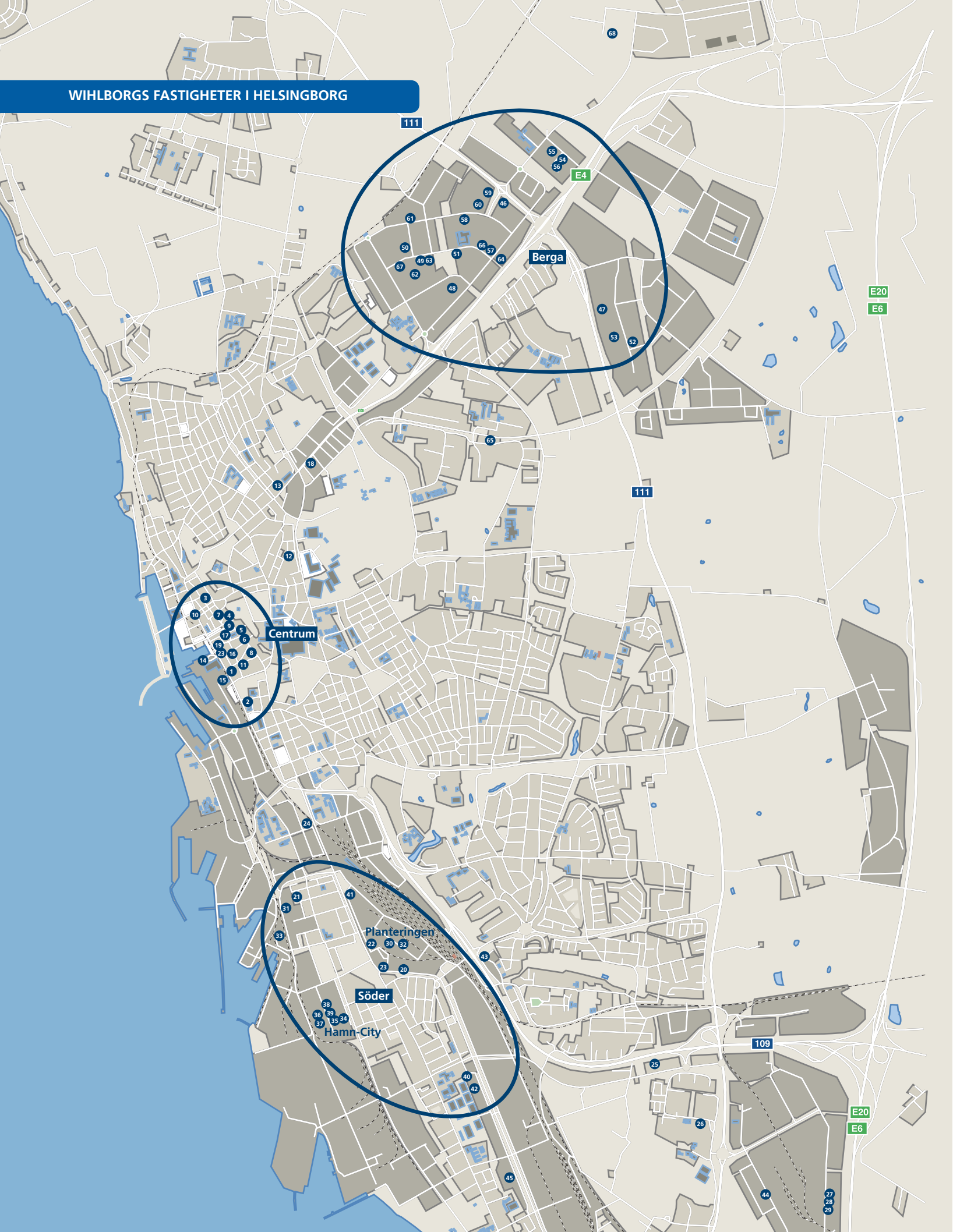
Nr. Fastighetsförteckning	Adress	Kommun	T	Byggår	Vårdeår	Uthyrbar yta, kvm							Tax- värde, Mkr	
						Kontor	Butik	Industri/ Lager	Hotell	Bostäder	Övrigt	Garage		Totalt
50	Syret 13	Malmö		1986	1986			1 585					1 585	4
51	Söderarm 11	Malmö	T	1966	1991	1 820		15 558					17 378	3
52	Tågarp 16:25	Burlöv		1966	1976			2 192					2 192	4
53	Tågarp 16:26	Burlöv		1971	1977	198		2 418					2 616	4
54	Tågarp 16:42	Burlöv		1968	1970	30		9 143					9 173	18
55	Utgrunden 8	Malmö	T	1962	1966			10 084					10 084	10
56	Vinkeln 8	Malmö	T	1969	1987	1 914		6 860					8 774	29
Summa industri- och lagerfastigheter						13 564	838	105 077	0	0	0	0	119 478	208
	Björred 9:1	Lomma											0	0
	Borgeby 15:14	Lomma											0	1
	Borgeby 15:37	Lomma											0	0
	Borgeby 15:38	Lomma											0	0
	Borgeby 15:51	Lomma											0	0
	Borgeby 17:128	Lomma											0	0
	Borgeby 17:16	Lomma											0	0
	Borgeby 17:22	Lomma											0	0
	Borgeby 17:24	Lomma											0	0
57	Fältsippan 11	Malmö											0	6
58	Sunnanå 12:2	Burlöv											0	2
Summa projekt & mark						0	0	0	0	0	0	0	0	9
SUMMA DELMARKNAD NORRA HAMNEN & ARLÖV		38				30 901	7 093	107 781	0	0	0	0	145 774	315
DELMARKNAD FOSIE & LIMHAMN														
59	Balken 7	Malmö		1989	1989	1 339		484					1 823	5
60	Boplatsen 3	Malmö		1980	1997	24 078		2 749					26 827	69
61	Bronsdolken 25	Malmö		1985	1990	480	6 986	2 840					10 306	23
62	Dubbelknappen 15	Malmö		1992	1992	1 504		25					1 529	8
63	Hindbygården 8	Malmö		2004	2004		1 630						1 630	3
64	Revolversvarven 11	Malmö	T	1986	1986		1 170	480					1 650	6
Summa kontors- och butiksfastigheter						27 401	9 786	6 578	0	0	0	0	43 765	114
65	Blocket 1	Malmö		1987	1991	3 808		3 129					6 937	25
66	Bronsspannen 5	Malmö		1972	1972			735					735	2
67	Bronsspannen 7	Malmö	T	1977	1977	154		1 006					1 160	3
68	Bronsspannen 8	Malmö		1975	1975			1 067					1 067	3
69	Bronsspannen 9	Malmö		1975	1986	685		1 440					2 125	6
70	Bronsspannen 13	Malmö		1980	1980			1 765					1 765	3
71	Dubbelknappen 23	Malmö		2005				3 400					3 400	4
72	Förbygeln 1	Malmö	T	1975	1981	646		4 500					5 146	11
73	Muren 5	Malmö		1990	1990			1 593					1 593	5
74	Trindyxan 3	Malmö	T	1972	1975			7 275					7 275	15
75	Valvet 1	Malmö		1990	1990	2 349		1 092					3 441	10
76	Vårbuketten 2	Malmö		1970	1992			2 699					2 699	10
Summa industri- och lagerfastigheter						7 642	0	29 701	0	0	0	0	37 343	97
77	Hindbygården 7	Malmö											0	4
77	Hindbygården 9	Malmö											0	2
77	Hindbygården 10	Malmö											0	1
78	Hällristningen 5	Malmö											0	0
79	Vårbuketten 4	Malmö											0	4
Summa projekt & mark						0	0	0	0	0	0	0	0	10
SUMMA DELMARKNAD FOSIE & LIMHAMN		23				35 043	9 786	36 279	0	0	0	0	81 108	221
SUMMA MALMÖ		91				219 885	20 947	162 517	2 193	3 478	18 982	1 670	429 671	1 661

T = Tomträtt

HELSINGBORG

Nr. Fastighetsförteckning	Adress	Kommun	T	Byggår	Vårdeår	Uthyrbar yta, kvm							Tax- värde, Mkr		
						Kontor	Butik	Industri/ Lager	Hotell	Bostäder	Övrigt	Garage		Totalt	
DELMARKNAD CENTRUM															
1	John Ericsson 2	Järnvägsgränd 23	Helsingborg		1896	1963	527	220				119		866	5
2	Kalifornien 10	Järnvägsgränd 35 - 37	Helsingborg		1972	1972	6 002					77		6 079	38
3	Kullen Västra 19	Kullagatan 30	Helsingborg		1890	1986	772	430	10			372	82	1 666	10
4	Kärnan Norra 21	Stortorget 17	Helsingborg		1900	1960	1 426	303	942					2 671	21
5	Kärnan Södra 8	S. Storgatan 7	Helsingborg		1988	1988	1 712							1 712	11
6	Kärnan Södra 9	S. Storgatan 11-13	Helsingborg		1979	1979	1 406	1 002			1 057	2 649		6 114	32
7	Magnus Stenbock 7	Strömgränd 3	Helsingborg		1976	1976	402	200						602	5
8	Minerva 19	Södra Storgatan 31	Helsingborg				1 200							1 200	0
9	Mollberg 1	Stortorget 18	Helsingborg		1885	1959		408		7 641				8 049	47
10	Najaden 14	Drottninggatan 7 - 11	Helsingborg		1994	1982	11 110	1 854	314				52	13 330	100
11	Ruuth 35	Bruksgatan 25	Helsingborg		1931	1989	1 736	589	136					2 461	18
12	Sköldenborg 18	Hebsackersgatan 24	Helsingborg		1929	1975							861	861	7
13	Stattena 10	Stattena Centrum 1 - 9	Helsingborg		1975	1990	712	1 695	360				541	3 308	26
14	Terminalen 2	Kungstorget 4 - 6	Helsingborg	T	1991	1991		55		13 158				13 213	81
15	Terminalen 5	Järnvägsgränd 22 - 24	Helsingborg	T	1991	1992	5 733							5 733	42
16	Thalia 15	Bruksgatan 22	Helsingborg		1923	1929	488	198					124	810	4
16	Thalia 17	Bruksgatan 22	Helsingborg		1923	1929	589	90	10				243	932	3
17	Vikingen 10	Mariagatan 4	Helsingborg		1935	1935		1 023			603	215		1 841	11
Summa kontors- och butiksfastigheter							33 815	8 067	1 772	20 799	2 228	4 767	0	71 448	460
18	Iris 6	Dragaregatan 2	Helsingborg		1949	1970	429		3 467				42	3 938	5
Summa industri- och lagerfastigheter							429	0	3 467	0	0	42	0	3 938	5
19	Svea 7	Järnvägsgränd 9 - 11	Helsingborg		1895	1955	5 778	1 365			313			7 456	19
Summa projekt & mark							5 778	1 365	0	0	313	0	0	7 456	19
SUMMA DELMARKNAD CENTRUM			20				40 022	9 432	5 239	20 799	2 541	4 809	0	82 842	483
DELMARKNAD SÖDER															
	Arholma 4	Frösögatan 7	Helsingborg		1979	1979			1 590					1 590	6
20	Brottaren 17	Hästhagsvägen 3	Helsingborg		1957	1957			6 729					6 729	24
21	Carnot 11	Norra Ljunggatan 3	Helsingborg		1982		1 039							1 039	0
22	Gymnasten 4	Planteringsvägen 11	Helsingborg		1961	1977			3 535	2 290		60		5 885	24
23	Manövern 3	Hästhagsvägen 1	Helsingborg		1939	1948	240	4 739						4 979	15
24	Posten 1	Västra Sandgatan 7	Helsingborg		1973		2 830			2 688				5 518	0
25	Runnristaren 1	Rusthällsgatan 43 - 45	Helsingborg		1996	1996		4 300	724					5 024	21
26	Sagan 1	Ättekullagatan 2	Helsingborg		1977	1977	170	1 020						1 190	3
Summa kontors- och butiksfastigheter							4 279	21 913	5 702	0	0	60	0	31 954	94
27	Flintyxan 1	Stenbrovägen 40 - 42	Helsingborg		1979	1979			3 220					3 220	6
28	Flintyxan 3	Stenbrovägen 36 - 38	Helsingborg		1979	1979			3 083					3 083	5
29	Flintyxan 5	Stenbrovägen 32 - 34	Helsingborg		1989	1989	320		4 020					4 340	9
30	Gymnasten 9	Kapplöpningsgatan 6	Helsingborg		1962	1973	4 760		14 240					19 000	23
31	Läsidan 2	Sydhamngatan 25	Helsingborg	T	1970	1970	99		11 324					11 423	15
32	Olympiaden 8	Kapplöpningsgatan 3	Helsingborg		1965	1965			6 600					6 600	10
33	Planteringen 1:8	Västra Tallgatan 32	Helsingborg		1971	1971	809		1 343					2 152	3
33	Planteringen 1:9	Västra Tallgatan 32	Helsingborg		1966	1966	103		4 581			1 471		6 155	8
34	Plåtförädlingen 7	Strandbadsvägen 11	Helsingborg		1975	1975			1 210					1 210	3
35	Plåtförädlingen 8	Strandbadsvägen 13	Helsingborg		1990	1986	1 410		10 118					11 528	26
36	Plåtförädlingen 11	Strandbadsvägen 19 - 21	Helsingborg		1978	1978	9 070		12 985					22 055	42
37	Plåtförädlingen 13	Strandbadsvägen 17	Helsingborg		1992	2001	2 147		14 395					16 542	37
38	Plåtförädlingen 15	Strandbadsvägen 7	Helsingborg		1997	1997			2 496					2 496	11
39	Plåtförädlingen 18	Strandbadsvägen 9	Helsingborg		1964	1965			1 005					1 005	4
40	Rausgård 21	Landskronavägen 9	Helsingborg		1940	1945	1 540		8 691			385	190	10 806	24
41	Sadelplatsen 13	Planteringsvägen 5 - 9	Helsingborg		1965	1991	1 706		16 910			340		18 956	30
42	Stormen 13	Landskronavägen 2 - 12	Helsingborg		1964	1970			6 004					6 004	8
43	Valsen 1	Svanhalsgatan 17	Helsingborg		1940	1965	3 369		1 159					4 528	8
44	Ättehögen Mellersta 6	Torbarnavägen 22	Helsingborg		1970	1983	245		2 394					2 639	6
Summa industri- och lagerfastigheter							25 578	0	125 778	0	0	2 196	190	153 742	278
45	Hästhagen 4	Landskronavägen 5, 7A-E	Helsingborg		1974	1974	3 300		38 298					41 598	55
Summa projekt & mark							3 300	0	38 298	0	0	0	0	41 598	55
SUMMA DELMARKNAD SÖDER			28				33 157	21 913	169 778	0	0	2 256	190	227 294	427

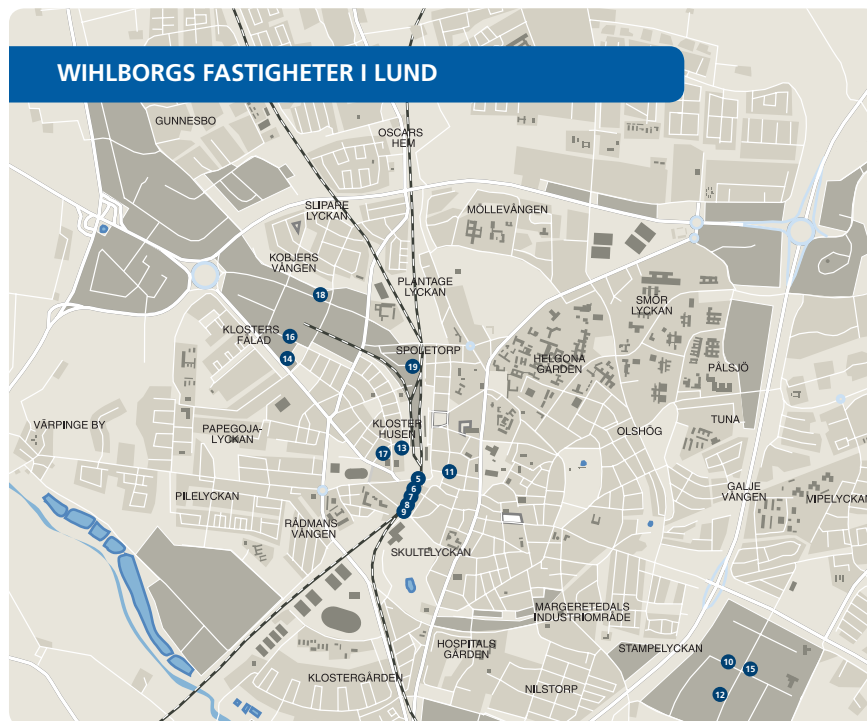
WIHLBORGS FASTIGHETER I HELSINGBORG



HELSINGBORG forts.

Nr. Fastighetsförteckning	Adress	Kommun	T	Byggår	Vårdeår	Uthyrbar yta, kvm							Tax- värde, Mkr		
						Kontor	Butik	Industri/ Lager	Hotell	Bostäder	Övrigt	Garage		Totalt	
DELMARKNAD BERGA															
46	Floretten 3	Garnisonsgatan 25	Helsingborg		1991	1991	4 978	315	609				5 902	33	
47	Grustaget 1	Grustagsgatan 37	Helsingborg		1988	1988	4 008						4 008	17	
48	Huggjärnet 12	Garnisonsgatan 7	Helsingborg		1990	1970	5 498						5 498	30	
49	Musköten 13	Muskötgatan 8b	Helsingborg		2001	2001	1 440		850				2 290	11	
50	Mörsaren Västra 5	Muskötgatan 5	Helsingborg		1970	1970	1 022		628			240	1 890	4	
	Nackstycket 8	Tygelvägen 5 - 7	Helsingborg		1991								0	0	
	Nackstycket 9	Tygelvägen 5	Helsingborg		1991						316		316	0	
51	Värjan 13	Muskötgatan 10	Helsingborg		1968	1968	4 028		867				4 895	7	
Summa kontors- och butiksfastigheter							20 974	315	2 954	0	0	316	240	24 799	102
52	Grushögen 2	Makadamgatan 1	Helsingborg		1997	1984			3 057				3 057	7	
53	Grustaget 2	Grustagsgatan 11 - 15	Helsingborg		1980	1991			3 981				3 981	10	
54	Hakebössan 1	Karbingatan 28 - 32	Helsingborg		1981	1981	1 105		3 777				4 882	12	
55	Hakebössan 2	Karbingatan 10 - 20	Helsingborg		1986	1978	499	582	6 700		1 620		9 401	21	
56	Hakebössan 3	Karbingatan 22 - 26	Helsingborg		1987	1984	1 447		3 878				5 325	13	
57	Kroksabeln 11	Garnisonsgatan 17	Helsingborg		1968	1969	701	864	6 349				7 914	14	
58	Kroksabeln 19	Florettgatan 14	Helsingborg		1966	1973	1 048	192	7 075				8 315	12	
59	Lansen 1	Florettgatan 15	Helsingborg		1985	1985	10 129		14 024				24 153	62	
60	Lansen 2	Florettgatan 31 - 39	Helsingborg		1971	1971	1 818		3 956		30		5 804	12	
61	Lansen 3	Florettgatan 7	Helsingborg	T	1971	1979			1 340				1 340	6	
62	Musköten 11	Muskötgatan 6	Helsingborg						2 920				2 920	5	
63	Musköten 12	Muskötgatan 8a	Helsingborg		1992	1992			1 881				1 881	4	
64	Spjutet 1	Garnisonsgatan 12	Helsingborg		1980	1980		1 496	1 512				3 008	7	
Summa industri- och lagerfastigheter							16 747	3 134	60 450	0	0	1 650	0	81 981	185
65	Barrikaden 3	Fyrverkaregatan	Helsingborg										0	0	
66	Kroksabeln 20	Muskötgatan 17-27	Helsingborg		1968	1969							0	2	
67	Musköten 9	Muskötgatan 4	Helsingborg			1967							0	3	
68	Snärskogen 4	Ekvändan	Helsingborg										0	1	
Summa projekt & mark							0	0	0	0	0	0	0	7	
SUMMA DELMARKNAD BERGA			25				37 721	3 449	63 404	0	0	1 966	240	106 780	293
SUMMA HELSINGBORG			73				110 900	34 794	238 421	20 799	2 541	9 031	430	416 916	1 203

T = Tomträtt



ÖVRIGA ÖRESUNDSREGIONEN

Nr. Fastighetsförteckning	Adress	Kommun	T	Byggår	Vårdeår	Uthyrbar yta, kvm							Tax- värde, Mkr	
						Kontor	Butik	Industri/ Lager	Hotell	Bostäder	Övrigt	Garage		Totalt
KÖPENHAMN														
1	Borupvang 5	Ballerup		1974		8 877		1 396				10 273	0	
2	Hörkaer 16-28	Herlev		1984		28 554		5 666				34 220	0	
3	Lautrupvang 12	Ballerup		1998		8 136		1 213				9 349	0	
4	Ndr Fasanvej 117	Ndr Fasanvej 117		1958			625		1 773	168	660	3 226	0	
Summa kontors- och butiksfastigheter						45 567	625	8 275	0	1 773	168	660	57 068	0
SUMMA KÖPENHAMN		4				45 567	625	8 275	0	1 773	168	660	57 068	0
LUND														
5	Armaturen 1	Trollbergsvägen 1		1929	1969	4 116		3 350				7 466	49	
6	Armaturen 2	Gasverksgatan 3										0	0	
7	Armaturen 3	Gasverksgatan 5										0	0	
8	Armaturen 4	Gasverksgatan 7										0	0	
9	Armaturen 5	Gasverksgatan 9										0	0	
10	Diabasen 3	Skiffervägen 30 - 86		1988	1995	533	108	7 570				8 211	19	
11	Gråbröder 34	Klostergatan 14		1929	1986	1 093	1 665					2 758	39	
12	Kvartsen 7	Porfyrvägen 14		1990	1990	4 274		2 746				7 020	18	
13	Måsen 17	Fjellievägen 41 A-C		2001	2001	4 233						4 233	39	
14	Töebacken 7	Bondevägen 2/ Åldermansgatan 13 / Fjellievägen	Lund			3 124	1 482	169				4 775	38	
14	Töebacken 8	Bondevägen 2/ Åldermansgatan 13/ Fjellievägen	Lund									0		
15	Virket 2	Virkesvägen 3	Lund	1962	1974	321	580	879				1 780	3	
Summa kontors- och butiksfastigheter						17 694	3 835	14 714	0	0	0	36 242	204	
16	Länsmannen 1	Åldermansgatan 2 - 4	Lund	1945	1984			9 080				9 080	17	
16	Länsmannen 8	Åldermansgatan 2 - 4	Lund									0	0	
17	Måsen 16	Starvägen 9,11	Lund	1956	1956	3 566		4 402				7 968	9	
18	Skiffen 2	Skiffervägen 14	Lund	1982	1982			2 910				2 910	5	
Summa industri- och lagerfastigheter						3 566	0	16 392	0	0	0	19 958	31	
19	Postterminalen 1	Fabriksgatan 1	Lund	1984		674		1 700				2 374	0	
Summa projekt & mark						674	0	1 700	0	0	0	2 374	0	
SUMMA LUND		17				21 934	3 835	32 806	0	0	0	58 574	235	
ÖVRIGA ORTER														
	St Georg Süd	Lippeltstr. 1	Hamburg	1966		8 090						8 090	0	
	Svedala 122:71	Företagsgatan 19	Svedala	1988	1988	600	550					1 150	6	
Summa kontors- och butiksfastigheter						8 690	550	0	0	0	0	9 240	6	
	Eskilstorp 14:99	Hamnargatan 10	Vellinge	1975	1985			7 611				7 611	14	
	Korreboda 5:1	S:t Olof	Simrishamn	1929	1994			8 870				8 870	5	
	Spelmanshejdan 5	Mellanköpingevägen 1	Trelleborg	1970	1990	1 439		5 304				6 743	17	
Summa industri- och lagerfastigheter						1 439	0	21 785	0	0	0	23 224	36	
	Bilrutan 5	Kamgatan	Landskrona									0	2	
	Pedalen 16	Rattgatan 48	Landskrona									0	0	
	Pedalen 20	Rattgatan 48	Landskrona									0	0	
	Strålkastaren 3	Rattgatan 41	Landskrona									0	0	
	Strålkastaren 4	Rattgatan 43	Landskrona									0	0	
	Svedala 122:85	Verkstadsgatan 11	Svedala									0	1	
	Örja 19:12	Rattgatan 55	Landskrona									0	0	
Summa projekt & mark						0	0	0	0	0	0	0	4	
SUMMA ÖVRIGA ORTER		12				10 129	550	21 785	0	0	0	32 464	46	
SUMMA ÖVRIGA ÖRESUNDSREGIONEN		33				77 630	5 010	62 866	0	1 773	168	660	148 106	281
TOTALT WIHLBORGS		197				408 414	60 751	463 804	22 992	7 792	28 181	2 760	994 693	3 145

T = Tomträtt

Risker och skattesituation

Risikfaktorer och skattesituation

Wihlborgs verksamhet, finansiella ställning och resultat påverkas av ett antal riskfaktorer. De risker som har ett avgörande inflytande på bolagets resultatutveckling är variationerna i hyresintäkter, ränteförändringar, kostnadsutveckling, fastighetsvärdering och skatter.

Hyresintäkter och hyresutveckling

Utbud och efterfrågan styr hyresutvecklingen för kommersiella lokaler. Efterfrågan på Wihlborgs kommersiella lokaler påverkas av allmänna konjunkturförändringar samt aktuella orters utveckling avseende befolkning och sysselsättning. Lokalutbudet på en marknad består av befintlig yta samt eventuellt tillkommande nyproducerade ytor. Wihlborgs verkar i en tillväxtregion vilket begränsar riskerna över tiden.

Hyresnivån för uthyrda lokaler med längre avtalstider än tre år är normalt bundna till konsumentprisindex. I Wihlborgs fastighetsbestånd är cirka 80 procent av hyresvolymen föremål för justering vid varje årsskifte m.h.t. förändringen i konsumentprisindex. I huvudsak förändras hyran i indexreglerade avtal med 100 eller 75 procent av inflationen.

Uthyrningsgrad

Uthyrningsgraden i Wihlborgs bestånd är till stor del beroende på bolagets egna insatser. Konjunkturella faktorer samt strukturella förändringar har också en inverkan på Wihlborgs uthyrningsgrad.

Drift- och underhållskostnader, fastighetsskatt

Större kostnadsposter inom driften utgörs av taxebundna kostnader, t. ex. för värme, el, vatten och sophantering. I flertalet fall är Wihlborgs beroende av en lokal leverantör, oftast kommunägd, för vatten, fjärrvärme och sophantering.

Hyresfastigheter belastas av en statlig fastighetsskatt, uppgående till 1,0 procent av taxeringsvärdet för lokalyresfastigheter samt 0,5 procent för bostads- och industrifastigheter. Skatten beräknas på fastighetens taxeringsvärde. Fastighetsskatten vidaredebiteras som regel till hyresgästerna.

Realiserade och orealiserade värdeförändringar

Möjligheten att realisera framtida vinster vid avyttring av fastigheter beror på Wihlborgs egen förmåga att genom förändring och förädling av fastigheter, avtalsstruktur, kundstruktur m. m. höja fastigheternas marknadsvärde, samt på yttre faktorer som påverkar efterfrågan och utbudet på Wihlborgs fastighetsmarknader.

Normalt medför ett stigande ränteläge en minskad efterfrågan och därmed fallande fastighetspriser. Omvänt kan ett sjunkande ränteläge medföra stigande fastighetspriser.

Andra faktorer som har betydelse för fastighetsprisernas utveckling är fastighetsmarknadens bedömning av framtida risker och möjligheter, inklusive förväntningar på framtida hyrestillväxt, värdestegring, belåningsmöjligheter etc. Ett höjt ränteläge, som kan ha en negativ effekt på fastighetspriserna, kan medföra förväntningar om ökad hyrestillväxt beroende på förbättrade tillväxtutsikter och stigande inflation. Förväntningar om ökad hyrestillväxt kan därför helt eller delvis neutralisera effekter av ett stigande ränteläge.

Finansiering

För information om policyfrågor, riskhantering avseende finansiella frågor hänvisas till avsnittet "Finansiella instrument och finansiell riskhantering" på sidan 48.

Wihlborgs skattesituation

I balansräkningen per den 31 december 2005 uppgår det redovisade värdet på fastigheter till 7 890 Mkr. Redovisat värde överstiger skattemässigt värde på fastigheterna i koncernen med 2 293 Mkr. Detta innebär att en uppskjuten skatteskuld för fastigheterna förelåg den 31 december 2005 om 642 Mkr, motsvarande 28 procent av skillnaden mellan redovisat och skattemässigt värde på fastigheter. Vidare förelåg enligt balansräkningen en uppskjuten skatteskuld om 47 Mkr hänförlig till obeskattade reserver. Wihlborgs redovisar en uppskjuten skattefordran om 18 Mkr för koncernens fastighetsinnehav i Danmark.

Wihlborgs gör skattemässigt maximala årliga avskrivningar om 2–5 procent av byggnadernas anskaffningsvärde beroende på typ av byggnad. Detta medför att koncernens aktuella skattekostnad reduceras med erhållen skattekredit. Motsvarande belopp kommer i redovisningen att föras som en uppskjuten skattekostnad.

Genom omfördelning av skattemässiga avskrivningsunderlag, fastighetsinvesteringar från byggnader till byggnadsinventarier, har en senareläggning skett av aktuell skatt. Utöver skattemässiga avskrivningar har bolaget utnyttjat möjligheten att göra direktavdrag för vissa investeringar.

Skattemässiga underskottsavdrag

Per den 31 december 2005 uppgick koncernens skattemässiga underskott till 207 Mkr, motsvarande en uppskjuten skatt om 58 Mkr. I balansräkningen redovisas en uppskjuten skattefordran om 18 Mkr avseende Danmark. I övrigt har kvittning kunnat ske av uppskjutna skattefordringar och skulder.

Förvaltningsberättelse

■ Styrelsen och verkställande direktören för Wihlborgs Fastigheter AB (publ), org nr 556367-0230, får härmed avge redovisning för koncernen och moderbolaget 2005.

Verksamheten

Wihlborgs är ett fastighetsbolag med verksamheten koncentrerad till Öresundsregionen. Fastighetsbeståndet utgörs av kommersiella fastigheter i Malmö, Helsingborg, Lund och Köpenhamn. Det totala hyresvärdet uppgick till 839 Mkr och de kontrakterade hyresintäkterna på årsbasis till 758 Mkr. Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 90 procent. Fastigheterna i Malmö och Helsingborg svarade för 86 procent av det totala hyresvärdet och 83 procent av fastigheternas redovisade värde. Hyresvärdet för kontors- och butiksfastigheter samt industri- och lagerfastigheter uppgick sammanlagt till 67 procent respektive 30 procent av totalt hyresvärde.

Resultat

Resultatet efter finansiella poster uppgick till 649 Mkr (463). Vinst per aktie uppgick till 24,66 kronor (17,81). Jämförelser angivna inom parantes avser motsvarande period 2004 proforma fastighetsbeståndet per den 31 mars 2005. Proforma redovisningen visar utfallet av de fastigheter som Wihlborgs ägde per 31 mars 2005 som om de hade ägts per den 1 januari 2004. Proformaredovisningen har upprättats i enlighet med principerna i IFRS.

Hyresintäkterna uppgick till 736 Mkr (709) och driftsöverskottet ökade till 497 Mkr (472). Rörelseresultatet ökade till 798 Mkr (631), inklusive resultat från fastighetsförsäljningar med 9 Mkr (0) och värdeförändring fastigheter 318 Mkr (183). Finansnettot uppgick till -149 Mkr (-168).

Kassaflöde och finansiell ställning

Eget kapital uppgick till 2 842 Mkr (2 320) och soliditeten till 34,8 procent (29,6). Avkastningen på eget kapital uppgick till 18,2 procent (15,5).

Kassaflödet från den löpande verksamheten gav ett överskott om 414 Mkr. Investeringsverksamheten gav också ett överskott om 106 Mkr. Av överskottet tillsammans med en nyemission om 5 Mkr och aktieägartillskott om 55 Mkr har 527 Mkr disponerats till en minskning av de långfristiga skulderna. Årets kassaflöde har gett ett överskott om 53 Mkr, som tillsammans med det ingående värdet av likvida medel om 36 Mkr medfört att likvida medel vid periodens slut uppgick till 89 Mkr.

Koncernens likvida medel inklusive outnyttjade checkräkningskrediter uppgick per den 31 december till 164 Mkr (114). De räntebärande skulderna uppgick vid årets slut till 4 388 Mkr (4 868) med en medelränta om 3,23 procent exklusive låne-

löften och 3,30 procent inklusive kostnader för lånelöften. Av den totala mängden lån med kort ränta, 3 881 Mkr, är 300 Mkr förlängda med hjälp av en ränteswap med en löptid av 2,5 år (se även nedan). Lånens genomsnittliga räntebindningstid inklusive effekter av nyttjade derivatinstrument uppgick per den 31 december 2005 till 15 månader (14).

Genomsnittlig kapitalbindningstid inklusive lånelöften uppgick till 4,8 år (4,6).

Förvärv och försäljningar av fastigheter

Under året har tretton fastigheter förvärvats för en sammanlagd köpeskilling om 264 Mkr.

Åtta fastigheter har avyttrats för 337 Mkr. Försäljningssumman översteg det redovisade värdet med 9 Mkr.

Värdoförändringar

Malmöbryggan Fastighetsekonomi AB och Savills Sweden AB har genomfört värdering av Wihlborgs samtliga fastigheter i Sverige. Fastigheternas värden är individuellt bedömda att motsvara marknadsvärdet för respektive fastighet. I Danmark har fastigheterna värderats av DTZ. Återstående fastighet i Hamburg har värderats av Wihlborgs.

Investeringar i befintliga fastigheter och pågående projekt

Under året har investeringar i befintligt bestånd skett med totalt 286 Mkr. Av denna summa har 155 Mkr investerats i Malmö. Större projekt som kan nämnas är Forskaren 1, 39 Mkr, projekt till Acadia, Dansteatern i Dockanområdet, 21 Mkr och 18 Mkr i fastigheten Dubbelknappen 23 till Bevego.

I Helsingborg har investerats 87 Mkr. Större projekt som kan nämnas är Hästhagen 4, 23 Mkr, och Svea 7, 25 Mkr.

I Övriga Öresundsregionen har investerats 44 Mkr där olika hyresgäst Anpassningar i Köpenhamnsfastigheten Hörkaer står för 33 Mkr.

Beslutade investeringar i pågående projekt uppgår till 427 Mkr, varav 146 Mkr var investerade per den 31 december 2005. De större pågående projekten är Teleca i Malmö som står för 230 Mkr av beslutade investeringar. Övriga större pågående projekt är ombyggnaden av Svea 7 och Hästhagen 4 i Helsingborg.

Moderbolaget

Omsättningen som i huvudsak utgörs av koncernintern tjänster uppgick till 61 Mkr (0). Moderbolaget har investerat 128 Mkr (911) i främst dotterbolagsaktier.

Resultatet efter skatt i moderbolaget, som innehåller endast koncerngemensamma funktioner uppgick till 77 Mkr (0).

Bolagsstyrningsrapport

En särskild bolagsstyrningsrapport framgår av sidorna 58–62.

Redovisning enligt IFRS 2005

Wihlborgs redovisningsprinciper och beräkningsmetoder överensstämmer med av EU antagna IFRS vilka även inkluderar gällande IAS samt tolkningar enligt IFRIC/SIC. Inom två områden finns väsentliga skillnader jämfört med de rekommendationer som gällde t. o. m. år 2004 – förvaltningsfastigheter (IAS 40) och finansiella instrument (IAS 39).

Förvaltningsfastigheter har enligt IAS 40 redovisats till verkligt värde, vilket har påverkat jämförelsetalet för eget kapital vid utgången av 2004. Förändringar därefter redovisas löpande i resultaträkningen. Som en följd av detta redovisnings sätt redovisas inga av- och nedskrivningar på fastighetsbeståndet.

Från och med den 1 januari 2005 tillämpas IAS 39, varför räntederivat redovisas i balansräkningen till verkligt värde. Effekten av denna principändring, efter beaktande av skatt, har redovisats direkt mot eget kapital vid årets ingång.

Skillnaderna framgår av Redovisningsprinciperna på sidan 44.

Händelser efter räkenskapsårets utgång

I januari har Wihlborgs genomfört en lösning av ränteswap om 300 Mkr med förfallodag den 30 juni 2008. Lösenbeloppet uppgick till 14 Mkr, vilket var marknadsvärdet vid årsskiftet 2005/06. Samtidigt har Wihlborgs övergått till en kort räntebindning för ett lån om 500 Mkr, som tidigare löpt med en räntesats om 6,25 procent.

Beräknat per den 31 januari 2006 redovisar Wihlborgs en genomsnittlig ränta om 2,66 procent efter Riksbankens höjning i januari, lösning av ränteswap och en ny räntebindning av lån om 500 Mkr.

Wihlborgs har sålt fyra fastigheter under 2006. Fastigheterna är belägna i Malmö; Dimman 11, i Lund; Kvartsen 7, i Vellinge; Eskilstorp 14:99 och i Trelleborg; Spelmanshejdan 5. Total uthyrningsyta 32 300 kvm. Försäljningssumman uppgick totalt till 190 Mkr, vilket var lika med marknadsvärdet vid årsskiftet.

I Malmö har Wihlborgs förvärvat två fastigheter i Fosie för ett belopp om 11 Mkr och med en uthyrningsbar yta uppgående till 2 300 kvm. I Malmö centrum har fastigheten Uven 9 förvärvat för ett belopp om 118 Mkr. Fastigheten omfattar 7 100 kvm.

Miljö

Wihlborgs har endast i mycket begränsad omfattning och för branschen normalt förekommande tillstånds- eller anmäl-

ningspliktig verksamhet enligt 9 kap §6 miljöbalken. För mer information om vårt miljöarbete, se även miljöbeskrivning på sidan 7.

Utsikter inför 2006

Tillväxten är stark i Öresundsregionen och vår hyresmarknad kommer därigenom att utvecklas positivt. Fastigheter kommer även under 2006 vara intressanta investeringsobjekt. Wihlborgs har en stark finansiell ställning, vilket innebär att när affärsmöjligheterna uppstår, kan ett förvärvsutrymme i balansräkningen utnyttjas.

Förslag till vinstdisposition

Till årsstämmans förfogande finns i moderbolaget följande belopp:

Fria reserver	1 079 595 396
Årets resultat	77 374 465
Summa	1 156 969 861

Styrelsen och verkställande direktören föreslår att beloppet disponeras enligt följande:

Till aktieägarna utdelas 7,00 kr per aktie	134 499 274
I ny räkning balanseras	1 022 470 587
Summa	1 156 969 861

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 Redovisningsrådets rekommendation RR 30 (Kompletterande redovisningsregler för koncerner). Moderbolagets egna kapital har beräknats i enlighet med svensk lag och med tillämpning av Redovisningsrådets rekommendation RR 32 (Redovisning för juridiska personer).

Den föreslagna vinstutdelningen är baserad på 50 procent av det löpande förvaltningsresultatet och 50 procent av realiserat resultat från fastighetsförsäljningar reducerat med en schablonskatt om 28 procent. Vilket helt anknyter till Wihlborgs utdelningspolicy.

Styrelsens bedömning är att den föreslagna utdelningen ej kommer att påverka bolagets framtida affärsmöjligheter. Utdelningen är inte i strid med bolagets finansiella mål. Bolagets soliditet beräknas efter den föreslagna utdelningen uppgå till 33,1 procent.

Bolagets likviditet inklusive låneutrymme inrymmer mycket väl föreslagen utdelning.

Resultaträkning

Belopp i Mkr	Not	Koncernen			Moderbolaget	
		2005	2004	Proforma 2004	2005	2004
Hysesintäkter	4	736	-	709	-	-
Fastighetskostnader	5	-239	-	-237	-	-
Driftsöverskott/ Bruttoresultat		497	0	472	0	0
Central administration och marknadsföring	6, 7	-26	-	-24	-11	-
Resultat försäljning förvaltningsfastigheter	8	9	-	-	-	-
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	9	318	-	183	-	-
Övriga rörelseintäkter	10	-	-	-	61	-
Övriga rörelsekostnader	10	-	-	-	-61	-
Rörelseresultat		798	0	631	-11	0
Resultat från andelar i koncernföretag	11	-	-	-	76	-
Resultat från andelar i joint ventures	12	1	-	-	-3	-
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar	13	6	-	9	112	-
Övriga ränteintäkter		8	-	7	42	-
Räntekostnader och liknande resultatposter	14	-168	-	-184	-137	-
Värdeförändring derivat	15	4	-	-	-	-
Resultat efter finansiella poster		649	0	463	79	0
Skatt på årets resultat	16	-179	-	-130	-2	-
Resultat efter skatt		470	0	333	77	0

Då inga minoritetsintressen föreligger är koncernens hela resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare.

Data per aktie (utspädningseffekt finns ej, då inga potentiella stamaktier förekommer).

Vinst per aktie, kr	24,66	0,00	17,81
Utdelning per aktie (2005, föreslagen utdelning)	7,00	0,00	0,00
Antal aktier vid periodens utgång, miljoner	19,2	18,7	18,7
Genomsnittligt antal aktier, miljoner	19,0	0,1	18,7

Balansräkning

Belopp i Mkr	Not	Koncernen		Moderbolaget	
		2005	2004	2005	2004
Tillgångar					
Anläggningstillgångar					
Fastigheter					
Förvaltningsfastigheter	17				
Projektfastigheter	18	7 832	7 258	-	-
	19	58	54	-	-
Summa fastigheter		7 890	7 312	0	0
Inventarier	20	7	7	4	4
Summa materiella anläggningstillgångar		7 897	7 319	4	4
Finansiella anläggningstillgångar					
Andelar i koncernföretag	21	-	-	972	855
Fordringar hos koncernföretag		-	254	4 313	3 690
Andelar i joint ventures	22	53	52	52	52
Andra långfristiga värdepappersinnehav		10	-	10	-
Uppskjuten skattefordran	23	18	37	-	-
Andra långfristiga fordringar	24	60	140	12	-
Summa finansiella anläggningstillgångar		141	483	5 359	4 597
Summa anläggningstillgångar		8 038	7 802	5 363	4 601
Omsättningstillgångar					
Kortfristiga fordringar					
Kundfordringar		7	12	1	-
Övriga fordringar		26	7	6	-
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	25	13	10	1	-
Summa kortfristiga fordringar		46	29	8	0
Kassa och bank	26	89	36	80	11
Summa omsättningstillgångar		135	65	88	11
SUMMA TILLGÅNGAR		8 173	7 867	5 451	4 612

Belopp i Mkr	Not	Koncernen		Moderbolaget	
		2005	2004	2005	2004
Eget kapital och skulder					
Eget kapital	27				
Aktiekapital		192	0	192	0
Övrigt tillskjutet kapital		2 178	2 310	-	187
Reserver		15	10	-	-
<i>Summa bundet eget kapital i moderbolaget</i>				192	187
Balanserat resultat		457	0	1 080	1 030
Årets resultat i moderbolaget				77	0
<i>Summa fritt eget kapital i moderbolaget</i>				1 157	1 030
Summa eget kapital		2 842	2 320	1 349	1 217
Långfristiga skulder					
<i>Ej räntebärande skulder</i>					
Uppskjuten skatteskuld	28	633	489	-	-
Andra långfristiga skulder	29	40	37	-	-
<i>Räntebärande skulder</i>					
Checkräkningskredit	30	22	15	-	-
Skulder till kreditinstitut	31	4 366	4 853	3 638	3 393
Lån hos koncernföretag		-	-	434	2
Summa långfristiga skulder		5 061	5 394	4 072	3 395
Kortfristiga skulder					
<i>Ej räntebärande skulder</i>					
Leverantörsskulder		47	56	2	-
Skatteskulder		4	2	-	-
Övriga skulder		44	6	3	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	32	175	89	25	-
Summa kortfristiga skulder		270	153	30	0
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		8 173	7 867	5 451	4 612
Ställda säkerheter och					
eventualförpliktelser/ansvarförbindelser	33				

Förändring i eget kapital

Belopp i Mkr	Not	Aktie- kapital	Övrigt till- skjutet kapital	Reserver	Balanserat resultat	Summa eget kapital
<i>Koncernen</i>						
Eget kapital 31 december 2003		0	0	0	0	0
Aktieägartillskott		-	1 030	-	-	1 030
Koncernbildning	34	-	1 089	10	-	1 099
Nyemission		-	187	-	-	187
Erhållna koncernbidrag		-	69	-	-	69
Lämnade koncernbidrag		-	-63	-	-	-63
Skatt på koncernbidrag		-	-2	-	-	-2
Årets resultat		-	-	-	-	0
Eget kapital 31 december 2004		0	2 310	10	0	2 320
Effekt av byte redovisningsprincip - derivat		-	-	-	-13	-13
Valutakursdifferenser		-	-	5	-	5
Aktieägartillskott		-	55	-	-	55
Nyemission		192	-187	-	-	5
Årets resultat		-	-	-	470	470
Eget kapital 31 december 2005	27	192	2 178	15	457	2 842

Eget kapital i koncernen är i sin helhet hänförbart till moderbolagets aktieägare.

		Aktie- kapital	Bundna reserver	Fritt eget kapital	Summa eget kapital
<i>Moderbolaget</i>					
Eget kapital 31 december 2003		0	0	0	0
Aktieägartillskott		-	-	1 030	1 030
Nyemission		-	187	-	187
Årets resultat		-	-	-	0
Eget kapital 31 december 2004		0	187	1 030	1 217
Aktieägartillskott		-	-	55	55
Nyemission		192	-187	-	5
Lämnade koncernbidrag		-	-	-7	-7
Skatt på koncernbidrag		-	-	2	2
Årets resultat		-	-	77	77
Eget kapital 31 december 2005	27	192	0	1 157	1 349

Kassaflödesanalys

Belopp i Mkr	Not	Koncernen		Moderbolaget	
		2005	2004	2005	2004
Löpande verksamheten					
Driftöverskott		497	-	-	-
Central administration och marknadsföring exkl avskrivningar		-25	-	-10	-
Erhållen ränta och utdelning		15	-	227	-
Erlagd ränta		-160	-	-122	-
Betald inkomstskatt		-2	-	-	-
Kassaflöden före förändring av rörelsekapital		325	0	95	0
Förändring av rörelsekapital					
Kortfristiga fordringar		-16	-	-8	-
Kortfristiga skulder		105	-	15	-
Summa förändring av rörelsekapital	35	89	0	7	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten		414	0	102	0
Investeringsverksamheten					
Investeringar och förvärv av fastigheter		-414	-885	-	-
Fastighetsförsäljningar		149	-	-	-
Förvärv av andelar i koncernföretag	36	-122	-1 007	-117	-855
Försäljning av andelar i koncernföretag	37	158	-	-	-
Förvärv av andelar i joint ventures		-	-52	-	-52
Förvärv av andelar i andra företag		-10	-	-10	-
Övriga materiella anläggningstillgångar		-1	-4	-1	-4
Övriga finansiella anläggningstillgångar		346	-2 632	-635	-3 690
Kassaflöde från investeringsverksamheten		106	-4 580	-763	-4 601
Finansieringsverksamheten					
Nyemission		5	187	5	187
Aktieägartillskott		55	1 030	55	1 030
Förändring långfristiga skulder		-527	3 393	677	3 395
Koncernbidrag		-	6	-7	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-467	4 616	730	4 612
Förändring likvida medel		53	36	69	11
Likvida medel vid periodens början		36	0	11	0
Likvida medel vid periodens slut	26	89	36	80	11

Redovisningsprinciper

Allmänt

Koncernredovisningen och årsredovisningen för Wihlborgs Fastigheter AB (moderbolaget) för räkenskapsåret 2005 har godkänts av styrelsen och verkställande direktören för publicering den 20 mars 2006 och föreläggs årsstämman den 26 april för fastställande.

Moderbolaget är ett svenskt aktiebolag (publ) med säte i Malmö.

Wihlborgs koncernredovisningsprinciper överensstämmer med av EU antagna IFRS vilka även inkluderar gällande IAS samt tolkningar enligt IFRIC/SIC. Vidare har koncernredovisningen upprättats i enlighet med Redovisningsrådets rekommendation RR 30 (Kompletterande redovisningsregler för koncerner).

Moderbolagets årsredovisning är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och med tillämpning av Redovisningsrådets rekommendation RR 32 (Redovisning för juridiska personer).

Wihlborgs var ett vilande bolag, utan dotterbolag, fram till den 29 december 2004 och har således inte avgivit någon koncernredovisning före 2004-12-31. I december 2004 förvärvades ett fastighetsbestånd från bolag inom Fabekkoncernen. Förvärvet skedde dels genom direkta fastighetsförvärv och dels genom förvärv av aktier och andelar i fastighetsförvaltande bolag.

Wihlborgs ingick i Fabekkoncernen fram till maj 2005 då bolagets aktier delades ut till Fabeges aktieägare.

Effekter av redovisning enligt IFRS

Inom två områden finns väsentliga skillnader jämfört med de rekommendationer som gällde t.o.m. år 2004 – förvaltningsfastigheter (IAS 40) och finansiella instrument (IAS 39). Förvaltningsfastigheter har enligt IAS 40 redovisats till verkligt värde, vilket har påverkat jämförelsetal för eget kapital vid utgången av 2004 jämfört med det utgående egna kapitalet i årsredovisningen för 2004. Förändringar därefter redovisas löpande i resultaträkningen. Som en följd av detta redovisnings sätt redovisas inga av- och nedskrivningar på fastighetsbeståndet. Från och med den 1 januari 2005 tillämpas IAS 39, varför räntederivat redovisas i balansräkningen till verkligt värde. Effekten av denna principändring, efter beaktande av skatt, har redovisats direkt mot eget kapital vid årets ingång. Nedan visas avstämning över skillnader mellan redovisningsrådets principer (RR) och IFRS.

Avstämning av resultaträkning 2004 visas med proforma siffror, då koncernen bildades först i slutet av december 2004.

EFFEKTER PÅ BALANSRÄKNING AV IRFS 31 DEC 2004 OCH 1 JAN 2005

	31 dec 2004 RR	Effekter IFRS 31dec 2004	1 jan 2005 IFRS	
Fastigheter	6 896	416		7 312
Övriga anläggningstillgångar	490			490
Omsättningstillgångar	29			29
Likvida medel	36			36
Summa tillgångar	7 451	416	0	7 867
Eget kapital	2 020	300	-13	2 307
Uppskjuten skatteskuld	373	116	-5	484
Övriga långfristiga skulder	4 905		18	4 923
Kortfristiga skulder	153			153
Summa eget kapital och skulder	7 451	416	0	7 867

EFFEKTER PÅ RESULTATRÄKNING PROFORMA 1 JAN - 31 DEC 2004

	Proforma 2004 RR	Effekter IFRS	Proforma 2004 IFRS
Hysesintäkter	709		709
Fastighetskostnader	-252	15	-237
Driftöverskott	457	15	472
Avskrivningar	-60	60	0
Bruttoresultat	397	75	472
Central administration Värdeförändringar, förvaltningsfastigheter	-24	183	-24
Rörelseresultat	373	258	631
Finansnetto	-168		-168
Resultat efter finansnetto	205	258	463
Skatt	-58	-72	-130
Årets resultat	147	186	333

Användning av bedömningar

För att kunna upprätta redovisningen enligt god redovisningssed måste företagsledningen och styrelsen göra bedömningar och antaganden som påverkar redovisade tillgångs- och skuldposter respektive intäkt- och kostnadsposter samt lämnad information i övrigt. Dessa bedömningar baseras på erfarenheter och de olika antaganden som ledningen och styrelsen bedömer vara rimliga under rådande omständigheter. Härigenom dragna slutsatser utgör grunden för avgöranden rörande redovisade värden på tillgångar och skulder, i de fall dessa inte utan vidare kan fastställas genom information från andra källor. Faktiskt utfall kan skilja sig från dessa bedömningar om andra antaganden görs eller andra förutsättningar är för handen.

Redovisningen är särskilt känslig för de bedömningar och antaganden som ligger till grund för värderingen av förvaltningsfastigheter.

Koncernredovisning

Koncernredovisningen omfattar moderbolaget Wihlborgs och samtliga bolag i vilka moderbolaget direkt eller indirekt äger mer än 50 procent av röstetalet eller eljest har ett bestämmande inflytande.

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

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

Ett bolagsförvärv kan antingen betraktas som ett rörelseförvärv eller ett tillgångsförvärv. Bolag innehållande enbart fastigheter utan egen förvaltningsorganisation och administration behandlas i normalfallet som tillgångsförvärv.

Omräkning av utländsk verksamhet

Koncernens utländska verksamheter har som funktionell valuta den valuta i vilken respektive koncernenhet bedriver sin affärsverksamhet. Koncernens finansiella rapporter presenteras i svenska kronor (SEK), vilken är moderbolagets redovisningsvaluta. Resultat- och balansräkningar för utländska verksamheter omräknas till SEK enligt dagskursmetoden, vilket innebär att balansräkningarna omräknas till balansdagens kurser förutom eget kapital, som omräknas till historisk kurs. Resultaträkningarna omräknas till periodens genomsnittskurs. Den omräkningsdifferens som uppstår vid omräkning till SEK förs direkt till eget kapital.

Joint Ventures

Bolag där Wihlborgs har ett långsiktigt ägarengagemang, och tillsammans med en eller flera samarbetspartners har ett bestämmande inflytande, redovisas i koncernens resultat- och balansräkningar enligt kapitalandelsmetoden.

I resultaträkningsposten resultat från andelar i joint ventures redovisas också resultat vid försäljning av andelar i joint ventures. Eventuella internvinster elimineras i relation till ägd kapitalandel. I balansräkningen värderas andelar i joint ventures till anskaffningsvärde vilket inkluderar ej utdelade resultatandelar. Eventuella av- eller nedskrivningar reducerar det redovisade värdet.

Transaktioner i utländsk valuta

Transaktioner i utländsk valuta omräknas till svenska kronor

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

Intäkter

Hysesintäkter i fastighetsförvaltningen resultatförs i den period som de avser. I de fall hyresgäst under viss tid medges en reducerad hyra och under annan tid en högre hyra, periodiseras denna under- resp. överhyra över kontraktets löptid såvida hyresreduktionen ej beror på successiv inflyttning eller liknande.

Inkomster i samband med förtidsinlösta hyreskontrakt intäktsbokförs omgående om inga kvarstående förpliktelser finns gentemot hyresgästen. Intäkter från fastighetsförsäljningar redovisas på kontraktetsdag såvida det inte strider mot särskilda villkor i köpekontraktet. Ränteintäkter resultatförs i den period de avser. Utdelning på aktier redovisas i den period rätten att erhålla betalning bedöms som säker.

Kostnader

I begreppet fastighetskostnader ingår samtliga kostnader för de uthyrda fastigheterna. Detta inkluderar direkta fastighetskostnader såsom kostnader för drift, underhåll, tomträttsavgäld och fastighetskatt. 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.

Räntekostnader har belastat resultatet för den period de avser utom till den del de inräknats i ett byggprojekts anskaffningsvärde. Vid beräkning av räntekostnad att aktivera har låneportföljens genomsnittliga räntesats använts. Aktivering av räntekostnad har enbart skett i koncernredovisningen.

Leasing

Hyreskontrakt hänförliga till förvaltningsfastigheter är att betrakta som operationella leasingavtal. Dessa avtal redovisas i enlighet med principerna för intäktsredovisning ovan. Det finns även ett mindre antal leasingavtal av ringa omfattning, där Wihlborgs är leasetagare. Även dessa leasingavtal, som främst avser personbilar, redovisas som operationella leasingavtal.

Nedskrivningar

Det redovisade värdet på koncernens anläggningstillgångar (exklusive förvaltningsfastigheter vilka värderas till verkligt värde) prövas fortlöpande genom analyser av enskilda tillgångar. Om en sådan analys indikerar att det redovisade värdet överstiger tillgångens återvinningsvärde, vilket är det högsta av nettoförsäljningsvärdet och nyttjandevärdet, sker nedskrivning till återvinningsvärdet. Nyttjandevärde mäts som förväntat framtida diskonterat kassaflöde. Nedskrivningsbeloppet belastar resultaträkningen i den period värdenedgång under redovisat värde påvisas.

Resultat från joint ventures

Här redovisas koncernens andel av joint ventures resultat efter skatt. Resultatet för joint ventures baseras på senast tillgänglig redovisning för resp. bolag justerad för eventuella avvikelser i redovisningsprinciper, och med bedömd justering för händelser och transaktioner fram till Wihlborgskoncernens bokslutsdag.

Ersättning till anställda

Ersättningar till anställda i form av löner, betald semester, betald sjukfrånvaro m. m. redovisas i takt med intjänandet. Beträffande pensioner och andra ersättningar efter avslutad anställning kan dessa klassificeras som avgiftsbestämda eller förmånsbestämda planer. Åtaganden beträffande de avgiftsbestämda planerna fullgörs genom premier till fristående myndigheter eller företag vilka administrerar planerna.

Ett antal anställda i Wihlborgs har ITP-plan med fortlöpande utbetalningar till Alecta. Denna skall enligt IFRS klassificeras som förmånsbestämd plan som omfattar flera arbetsgivare. Då det inte föreligger tillräcklig information för att redovisa dessa som förmånsbestämda redovisas dessa som avgiftsbestämda planer.

Inkomstskatter

I resultaträkningsposten, skatt på årets resultat, redovisas aktuell och uppskjuten inkomstskatt för svenska och utländska koncernenheter.

Aktuell skatteskuld 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 respektive 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 respektive skattemässiga värden för tillgångar och skulder samt för övriga skattemässiga avdrag eller underskott. Uppskjutna skatteskulder och skattefordringar beräknas utifrån den förväntade skattesatsen vid tidpunkten för återföring av den temporära skillnaden. Uppskjutna skattefordringar reduceras till den del det inte är sannolikt att den underliggande skattefordran kommer att kunna realiseras inom en överskådlig framtid.

Vid s. k. tillgångsförvärv redovisas initialt ingen uppskjuten skatt på koncernmässiga över- respektive undervärden avseende förvärvade tillgångar och skulder.

Uppskjutna skatter redovisas till nominellt gällande skattesats utan diskontering. Uppskjutna skattefordringar och uppskjutna skatteskulder kvittas om de avser inkomstskatt till samma skattemyndighet och om koncernen kan reglera skatten med ett nettobelopp.

Såväl aktuell som uppskjuten skatt redovisas i resultaträkningen som intäkt eller kostnad utom i de fall då underliggande transaktion bokas direkt mot eget kapital. I dessa fall redovisas även skatten direkt mot eget kapital.

Bokslutsdispositioner och obeskattade reserver

Skattelagstiftningen i Sverige och vissa andra länder ger möjlighet att skjuta upp skattebetalning genom avsättning till obeskattade reserver i balansräkningen via resultaträkningsposten bokslutsdispositioner. Lagstiftningens avskrivningsregler möjliggör avskrivningar utöver de planenliga. 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 färdigställda fastigheter i koncernen klassificeras som förvaltningsfastigheter då de innehåller i syfte att generera hyresintäkter eller värdeökning eller en kombination av dessa. Förvaltningsfastigheterna värderas till verkliga värden i balansräkningen i enlighet med IAS 40. Värdeförändringen redovisas i resultaträkningen och ingår i rörelseresultatet. Koncernens fastigheter redovisas i balansräkningen som anläggningstillgångar. I och med att fastigheterna redovisas till verkligt värde redovisas inte längre några avskrivningar i koncernredovisningen. Förvaltningsfastigheterna värderas kvartalsvis enligt en intern värderingsmodell. Vid årsskiftet

värderas fastigheterna genom extern värdering. Den använda värderingsmodellen bygger på en långsiktig avkastningsvärdering utifrån nuvärdet av framtida betalningsströmmar med differentierade avkastningskrav per fastighet, beroende på bland annat läge, ändamål, skick och standard.

Wihlborgs har en fastighet som klassificeras som projektfastighet och därför redovisas till upplupet anskaffningsvärde. På sidan 26 finns ytterligare information om den externa fastighetsvärderingen och i not 17–19 redogörs för indelningen av fastighetsbeståndet och dess redovisade värden.

Definition av segment

Som primära segment har Wihlborgs definierat tre geografiska marknadsområden nämligen: Malmö, Helsingborg och Övriga Öresundsregionen. Som sekundära segment indelas fastighetsbeståndet i fastighetskategorierna kontor/butik respektive industri/lager. Kontor/butik skiljer sig från industri/lager genom en lägre procentuell direktavkastning och högre procentuell värdeförändring.

Inventarier

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

Uppdelning av bundet och fritt eget kapital

I koncernredovisningen görs i balansräkningen ingen uppdelning i fritt och bundet eget kapital vilket däremot görs i moderbolaget i enlighet med ÅRL. Till aktieägarna får endast utdelas så mycket att det efter utdelning finns full täckning för bundet eget kapital i moderbolaget. Vidare får endast vinstutdelning göras om det är försvarligt med hänsyn till de krav som verksamhetens art, omfattning och risker ställer på storleken av det egna kapitalet och bolagets samt koncernens konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Finansiella instrument

Finansiella tillgångar och skulder tas upp i balansräkningen när bolaget blir part till instrumentets avtalsmässiga villkor. En finansiell tillgång tas bort från balansräkningen när rättigheterna i avtalet realiserar, förfaller eller när bolaget förlorar kontrollen över dem. En finansiell skuld tas bort från balansräkningen när förpliktelsen i avtalet fullgjorts eller på annat sätt utsläcks. Finansiella instrument redovisas antingen till anskaffningsvärde eller till verkligt värde beroende på kategoriseringen under IAS 39.

Långfristiga fordringar

Långfristiga fordringar avser i huvudsak reverslån lämnade i samband med försäljning av fastigheter eller bolag. Avsikten är att behålla dessa reverser till förfall. Värdering sker till upplupet anskaffningsvärde. Om reverslånen löper med räntevillkor som avviker från marknadsmässiga räntevillkor avviker det upplupna anskaffningsvärdet från nominellt värde.

Kundfordringar

Kundfordringar redovisas till upplupet anskaffningsvärde. Värdet av varje kundfordran bedöms individuellt och endast belopp som förväntas inflyta upptages i balansräkningen.

Låneskulder

Låneskulder redovisas till upplupet anskaffningsvärde.

Derivatinstrument

Wihlborgs derivatinstrument kategoriseras som finansiella tillgångar/skulder som innehas för handel och värderas därför löpande till verkligt värde med värdeförändringar redovisade i resultaträkningen. Verkligt värde fastställs utifrån officiella noteringar på bokslutsdagen. I moderbolaget har derivatinstrumenten redovisats till anskaffningsvärde.

Leverantörsskulder

Leverantörsskulder redovisas till upplupet anskaffningsvärde.

Finansiella instrument och finansiell riskhantering

Finanspolicy

Wihlborgs finansverksamhet styrs av den finanspolicy som styrelsen årligen fastställer. Finanspolicyen anger de övergripande reglerna för hur Wihlborgs finansfunktion skall hanteras och hur riskerna i finansverksamheten skall begränsas. Finansfunktionen är en koncernfunktion med ansvar för Koncernens finansiering, likviditetsplanering och hantering av finansiella risker. 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 upplåningsrisk

Med likviditets- och upplåningsrisk avses risken att inte kunna uppfylla betalningsförpliktelser som en följd av otillräcklig likviditet eller svårigheter att uppta nya lån. Wihlborgs skall alltid kunna genomföra affärer när tillfälle ges och alltid kunna följa sina åtaganden. Likviditetsrisken hanteras genom att Wihlborgs har tillgång till krediter eller likvida medel som kan lyftas med kort varsel. Upplåningsrisk är risken för att finansiering saknas eller är mycket oförmånlig vid viss tidpunkt. I syfte att begränsa upplåningsrisken skall Wihlborgs eftersträva krediter med lång löptid såväl som en bred kreditgivarbas. Genom långfristiga kreditlöften har Wihlborgs tillgång på finansiering säkerställts. Wihlborgs har ett totalt kreditutrymme om 5 265 Mkr, varav 4 374 Mkr var utnyttjat per 31 december 2005.

Ränterisk

Med ränterisk avses risken för en resultat- och kassaflödespåverkan genom en förändring av marknadsräntan. Räntekostnaderna är den enskilt största kostnadsposten för Wihlborgs. Hur mycket och hur snabbt en ränteförändring får genomslag i resultatet beror på vald räntebindningstid. En räntepågång är oftast initierad av högre inflation. I kommersiella hyreskontrakt är det normalt att hyran indexuppräknas med inflationen. Därmed kan Wihlborgs tillgodogöra sig högre hyror vid en räntepågång, dock med en viss eftersläpning. I huvudsak upptas lån med kort räntebindning. Genom att utnyttja möjligheten att använda ränteswappar kan en önskad räntebindningstid och ett önskat skydd av Bolagets totala räntekostnader uppnås. Genom en kombination av lån med kort räntebindning och ränteswappar kan en stor flexibilitet uppnås och räntebindningstiden anpassas så att målen för finansverksamheten nås. 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. Per 31 december 2005 uppgick Wihlborgs genomsnittliga räntebindningstid till 15 månader.

Ränte- och låneförfallostruktur per 31 december 2005

Förfall, år	Ränteförfall		Låneförfall	
	Lånebelopp mkr	Snittränta %	Kreditavtal mkr	Utnyttjat mkr
2006	3 881	3,03	434	434
2007				
2008	300	4,96	20	20
2009		1 135	1 120	
2010			3 474	2 596
>2010	193	4,71	202	202
Totalt	4 374	3,23	5 245	4 374
Derivat		14		
Totalt inkl derivat		4 383		

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 finanspolicyen att Wihlborgs endast skall arbeta med banker eller likvärdiga kreditinstitut med en rating motsvarande minst A från såväl Moody's som Standard & Poors. Beträffande Wihlborgs kundfordringar genomförs sedvanliga kreditprövningar innan en ny hyresgäst accepteras. På motsvarande sätt prövas kreditvärdigheten på de eventuella reversfordringar som uppstår i samband med avyttring av fastigheter och/eller bolag.

Valutarisk

Med valutarisk avses risken för negativ påverkan på Wihlborgs resultat- och balansräkning till följd av förändrade valutakurser. Wihlborgs äger fastigheter i Danmark samt Tyskland och för att undvika valutarisker är dessa fastigheter i huvudsak finansierade i danska kronor respektive euro. Valutakursförändringar ger på detta sätt effekt på nettoresultatet från respektive land.

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.

Noter

Belopp i Mkr om inget annat anges

Belopp avseende koncernen 2004 not 3–16 avser proformaredovisning

■ NOT 1 – ANSTÄLLDA OCH LÖNEKOSTNADER MM

	2005	varav män	2004	varav män
Medelantalet anställda				
Moderbolaget	46	30	-	-
Dotterföretag	25	19	-	-
Koncernen totalt	71	49	-	-

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	Löner och andra ersättn 2005	Sociala kost- nader 2005	Löner o andra ersättn 2004	Sociala kost- nader 2004
Moderbolaget	21	11	-	-
varav pensionskostnader		3	-	-
Dotterföretag	9	4	-	-
varav pensionskostnader		1	-	-
Koncernen totalt	30	15	-	-
varav pensionskostnader totalt		4	-	-

Sjukfrånvaro januari-december 2005

Total sjukfrånvaro i % av total ordinarie arbetstid	1,30
Varav andel långtidssjukfrånvaro (sammanhängande frånvaro 60 dagar eller mer)	-
Sjukfrånvaro, kvinnor	1,82
Sjukfrånvaro, män	1,05
Sjukfrånvaro, personal <30 år	0,80
Sjukfrånvaro, personal 30–49 år	1,02
Sjukfrånvaro, personal >49 år	1,55

Könsfördelning styrelse och ledande befattningshavare

	Styrelse		Ledande befattning- shavare	
	2005	2004	2005	2004
Män	7	7	3	-
Kvinnor	1	1	2	-
Totalt	8	8	5	-

Ersättning till ledande befattningshavare

Principer

Till styrelsens ordförande och ledamöter utgår arvode om 750 tkr enligt bolagsstämmans beslut.

Ersättning till verkställande direktören och andra ledande befattningshavare utgörs av grundlön, övriga förmåner och pension. Med andra ledande befattningshavare avses ekonomi-, fastighets-, informationschef samt VD-assistent som tillsammans med verkställande direktören utgjort koncernledningen under 2005. För koncernledningens nuvarande sammansättning, se sidan 62.

Till koncernledningen utgår inga särskilda rörliga eller aktiekursrelaterade ersättningar. Wihlborgs har en vinststiftelse som omfattar samtliga anställda förutom verkställande direktören. Det innebär att de anställda, exklusive verkställande direktören, erhåller andelar i form av aktier i Wihlborgs baserat på det årliga resultatet.

Ersättningar och övriga förmåner under året, tkr

	Grundlön /arvode	Rörlig ersättn	Övriga förmåner	Pension	Summa
Styrelsens ordförande	150				150
Verkställande direktör	1 671			558	2 229
Andra ledande befattningshavare	2 707		156	819	3 682

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 lönnen under anställningstiden.

För andra ledande befattningshavare gäller ITP-planen eller motsvarande och pensionsåldern är 65 år.

Avgångsvederlag

För verkställande direktören gäller en ömsesidig uppsägningstid om sex månader.

Vid uppsägning från Wihlborgs sida har VD rätt till ett avgångsvederlag motsvarande 18 månadslöner. Avgångsvederlaget avräknas mot andra inkomster. Vid uppsägning från verkställande direktörens sida utgår inget avgångsvederlag.

Mellan bolaget och andra ledande befattningshavare gäller en ömsesidig uppsägningstid om 2 – 6 månader. Vid uppsägning från bolagets sida erhålls ett avgångsvederlag upp till 18 månader. Avgångsvederlaget avräknas mot andra inkomster. Vid uppsägning från ledande befattningshavares sida utgår inget avgångsvederlag.

Beredningsunderlag

Ersättningar till verkställande direktören för verksamhetsåret 2005 har beslutats av styrelsen. Ersättningar till andra ledande befattningshavare har beslutats av verkställande direktören.

Till bolagets revisorer har följande ersättning utgått:

Arvode och kostnadsersättning, tkr

	Koncernen		Moderbolaget	
	2005	2004	2005	2004
Deloitte AB				
revisionsuppdrag ¹⁾	1 050	-	1 050	-
andra uppdrag	371	-	371	-
Aaen & Co Statsauktiserade Revisorer A/S	100	-	-	-

¹⁾ Med revisionsuppdrag avses granskning av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning. Övriga arbetsuppgifter som det ankommer på bolagets revisor att utföra samt rådgivning eller annat biträde som förädlats av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförandet av sådana övriga arbetsuppgifter. Allt annat är andra uppdrag.

■ NOT 2 – PROFORMAREDOVISNING

För att visa den ekonomiska utvecklingen för Wihlborgs lämnas en proformaredovisning för perioden 2004. I proformaredovisningen redovisas inte förvärv eller avyttringar under proformaperioden. Proformaredovisningen visar utfallet av de fastigheter som Wihlborgs ägde per 31 mars 2005 som om de hade ägts per 1 januari 2004. Proformaredovisningen har upprättats i enlighet med principerna i International Financial Reporting Standards (IFRS).

Proformaresultaträkningarna för 2004 är baserade på historik för det fastighetsbestånd som ingick i koncernen per den 31 mars 2005. Härvid har hyresintäkter, drift- och underhållskostnader, fastighetsskatt och tomträttsavgäld i allt väsentligt baserats på verkliga utfall. För fastigheter som nyproducerats eller förvärvats från andra än koncernbolag under 2004 kan tillgången till historiska uppgifter vara begränsad. I det fall helårsutfall saknas har justering skett utifrån bedömt utfall 2005 för hyresintäkter och fastighetskostnader. Kostnader för central administration utgörs av kalkylerade kostnader för central administration för 2005 för den nya koncernen. Bedömda kostnader baserar sig på att bolaget kommer att verka som ett oberoende börsnoterat bolag.

Värdeförändringar utgörs av skillnaden i fastigheternas redovisade värde mellan åren 2003 och 2004, justerat för under 2004 genomförda investeringar. Underlaget för fastigheternas redovisade värde utgörs av bedömda marknadsvärden som gjorts per utgången av respektive år.

■ NOT 2 – FORTS

Räntekostnader har beräknats utifrån Wihlborgs aktuella ränteförfallstruktur per den 31 mars 2005. Härvid har antagits att ränteförfallstrukturen varit konstant under 2004 och att aktuell marknadsränta på kvartalsbasis för motsvarande räntebindingstid med tillägg för räntemarginal utgjort den årliga räntekostnaden på under året räntebärande skuld. Ränteintäkter har beräknats baserat på Wihlborgs räntebärande tillgångar per 31 mars 2005 med beaktande av att fordran på Fabege till fullo reglerats genom kontant återbetalning.

Skatt har i proformaredovisningen delats upp på aktuell och uppskjuten skatt. Aktuell skatt har beräknats utifrån årets skattemässiga resultat, vilket belastats med skattemässiga avskrivningar om 2,5 procent på det skattemässiga avskrivningsunderlaget per 31 december 2004, vilket under proforma perioden justerats för gjorda investeringar. Uppskjuten skatt utgörs av skillnaden mellan 28 procent på det redovisade proforma resultatet efter finansiella poster och aktuell skatt. Den totala redovisade skattekostnaden proforma uppgår till 28 procent av resultatet efter finansiella poster

■ NOT 3 – SEGMENTSREDOVISNING

Koncernens verksamhet är geografiskt indelad i marknadsområden som också är det primära segmentet i rapportering och redovisning. Verksamheten delas också upp utifrån fastighetskategori. Denna uppdelning utgör koncernens sekundära segment. Intäkter, kostnader och investeringar avseende 2004 är hämtade från proformaredovisningen. Låneskuld och finansiella kostnader har fördelats ut på marknadsområden utifrån respektive marknadsområdes andel av totalt fastighetsvärde.

Redovisning av primärt segment Marknadsområden

	Malmö		Helsingborg		Övriga Öresund		Ofördelat		Totalt	
	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004
Hysesintäkter	390	375	248	240	98	94	-	-	736	709
Fastighetskostnader	-124	-122	-85	-84	-30	-31	-	-	-239	-237
Driftsöverskott	266	253	163	156	68	63	0	0	497	472
Central administration	-	-	-	-	-	-	-26	-24	-26	-24
Resultat fastighetsförsäljningar	2	0	7	0	0	0	-	-	9	0
Värdeförändring fastigheter	105	225	109	-18	104	-24	-	-	318	183
Rörelseresultat	373	478	279	138	172	39	-26	-24	798	631
Finansiella intäkter	-	-	-	-	-	-	15	16	15	16
Finansiella kostnader	-88	-100	-48	-55	-28	-29	-	-	-164	-184
Resultat före skatt	285	378	231	83	144	10	-11	-8	649	463
Skatt på årets resultat	-79	-106	-63	-23	-40	-3	3	2	-179	-130
Nettoresultat	206	272	168	60	104	7	-8	-6	470	333
Fastigheter	4 207	3 964	2 323	2 208	1 360	1 140	-	-	7 890	7 312
Andra tillgångar	-	-	-	-	-	-	283	555	283	555
Summa tillgångar	4 207	3 964	2 323	2 208	1 360	1 140	283	555	8 173	7 867
Lån	2 340	2 639	1 292	1 470	756	759	-	-	4 388	4 868
Andra skulder	-	-	-	-	-	-	943	679	943	679
Summa skulder	2 340	2 639	1 292	1 470	756	759	943	679	5 331	5 547
Årets förvärv av fastigheter	80	-	57	-	127	-	-	-	264	0
Övriga investeringar i fastigheter	155	119	87	27	44	15	-	-	286	161

Redovisning av sekundärt segment Fastighetskategori

	Kontor/Butik		Industri/Lager		Totalt	
	2005	2004	2005	2004	2005	2004
Hysesintäkter	499	481	237	228	736	709
Redovisat värde fastigheter	5 863	5 406	2 027	1 906	7 890	7 312
Investeringar och förvärv av fastigheter	360	121	190	40	550	161

NOT 4 – HYRESINTÄKTER

	Koncernen		Moderbolaget	
	2005	2004	2005	2004
Hysesintäkter, brutto	824	798	-	-
Kostnad outhyr	-88	-89	-	-
	736	709	0	0

I hyresintäkterna ingår förutom kallhyra, vidaredebiterade tillägg för bland annat uppvärmning, elektricitet, VA och fastighetsskatt, samt avdrag för lämnade hyresrabatter som har periodiserats över resp kontrakts löptid.

NOT 5 – FASTIGHETSKOSTNADER

	Koncernen		Moderbolaget	
	2005	2004	2005	2004
Värme, elektricitet och VA	79	78	-	-
Driftskostnader	47	44	-	-
Reparation och underhåll	48	51	-	-
Fastighetsskatt	25	28	-	-
Tomträttsavgäld	4	4	-	-
Fastighetsadministration	36	32	-	-
	239	237	0	0

NOT 6 – AVSKRIVNINGAR

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

	Koncernen		Moderbolaget	
	2005	2004	2005	2004
Inventarier				
Fastighetsförvaltningen	0	0	0	-
Central administration och marknadsföring	1	1	1	-
	1	1	1	0

NOT 7 – CENTRAL ADMINISTRATION OCH MARKNADSFÖRING

Avser kostnader för koncernledning samt kostnader för att vara ett publikt bolag och andra kostnader som sammanhänger med bolagsformen. Fastighetsrelaterad administration ingår ej utan redovisas bland fastighetskostnaderna. I kostnaderna för central administration och marknadsföring ingår avskrivningar på centrala inventarier med 1 (1) i koncernen och 1 i moderbolaget.

NOT 8 – RESULTAT FÖRSÄLJNING FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

	Koncernen		Moderbolaget	
	2005	2004	2005	2004
Försäljningsintäkter	337	-	-	-
Redovisat värde och omkostnader	-328	-	-	-
	9	0	0	0

Resultatet vid fastighetsförsäljningar utgörs av skillnaden mellan å ena sidan försäljningsintäkten och å andra sidan det redovisade värdet vid senaste kvartalskifte justerat för investeringar och kostnader. Det redovisade värdet på varje fastighet justeras varje kvartal för förändringar i marknadsvärdet.

NOT 9 – VÄRDEFÖRÄNDRING FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

	Koncernen		Moderbolaget	
	2005	2004	2005	2004
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	318	183	-	-
	318	183	0	0

NOT 9 – FORTS.

För att fastställa varje periods värdeförändring marknadsvärderas fastigheterna varje kvartalsskifte. Intern värdering sker per 31 mars, 30 juni och 30 september. Extern värdering sker per 31 december. Malmöbyggnadsfastighetsekonomi AB och Savills Sweden AB har per 2005-12-31 genomfört värdering av Wihlborgs samtliga fastigheter i Sverige. Fastigheternas värden är individuellt bedömda att motsvara marknadsvärdet för respektive fastighet. I Danmark har fastigheterna värderats av DTZ.

NOT 10 – ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER OCH KOSTNADER

Moderbolaget	2005	2004
Övriga rörelseintäkter	61	-
Övriga rörelsekostnader	-61	-
	0	0

Avser moderbolagets vidaredebiteringar av kostnader på andra koncernbolag av främst fastighetsadministration, fastighetsskötsel samt andel av central administration.

NOT 11 – RESULTAT FRÅN ANDELAR I KONCERNFÖRETAG

Moderbolaget	2005	2004
Utdelning på andelar	76	-
	76	0

NOT 12 – RESULTAT FRÅN ANDELAR I JOINT VENTURES

	Koncernen		Moderbolaget	
	2005	2004	2005	2004
Resultatandel	1	-	-	-
Tillkommande kostnad sålda andelar	-	-	-3	-
	1	0	-3	0

NOT 13 – RESULTAT FRÅN ÖVRIGA VÄRDEPAPPER OCH FORDRINGAR SOM ÄR ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

	Koncernen		Moderbolaget	
	2005	2004	2005	2004
Ränteintäkter, koncernbolag	-	-	111	-
Ränteintäkter, övriga	6	9	1	-
	6	9	112	0

NOT 14 – RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER

	Koncernen		Moderbolaget	
	2005	2004	2005	2004
Räntekostnader, koncernbolag	-	-	15	-
Räntekostnader, övriga	168	184	122	-
	168	184	137	0

NOT 15 – VÄRDEFÖRÄNDRING DERIVAT

Räntederivat är ett finansiellt instrument som i enlighet med IAS 39 värderas till verkligt värde i balansräkningen. Värdeförändringar på räntederivat redovisas under rubriken värdeförändring derivat i resultaträkningen. Standarden för finansiella instrument (IAS 39) tillämpas, i överensstämmelse med övergångsreglerna, från och med 2005 utan omräkning av 2004 vilket inneburit att derivatportföljens marknadsvärde på -18 Mkr vid årets ingång efter avdrag för uppskjuten skatt på 5 Mkr redovisats direkt mot eget kapital. Till följd av höjda marknadsräntor har derivatportföljen utvecklats positivt under året, med en värdeförändring på 4 Mkr, som redovisats i resultaträkningen.

■ NOT 16 – SKATT PÅ ÅRETS RESULTAT

	Koncernen		Moderbolaget	
	2005	2004	2005	2004
Aktuell skatt på årets resultat	5	48	2	-
Justering aktuell skatt tidigare år	-	-	-	-
Summa aktuell skatt	5	48	2	0
Uppskjuten skatt	174	82	-	-
Summa skatt	179	130	2	0
Nominell skatt (28%) på resultat efter finansiella poster				
Skatteeffekter justeringsposter	182	130	22	-
- Utdelning från dotterföretag	-	-	-21	-
- Skattefri vinst försäljning koncernföretag	-5	-	-	-
- Övrigt	2	-	1	-
Summa skatt exkl. aktuell skatt tidigare år	179	130	2	0
Justering aktuell skatt tidigare år	-	-	-	-
Summa skatt	179	130	2	0

I moderbolaget har en skatteintäkt på 2 Mkr hänförlig till lämnade koncernbidrag bokats direkt mot eget kapital.

■ NOT 17 – FASTIGHETER

Ett fastighetsbolags fastighetsbestånd kan enligt IFRS/IAS indelas på följande sätt:

Förvaltningsfastigheter:

Fastigheter som innehas i syfte att generera hyresinkomster eller värdestegring eller en kombination av dessa. IAS 40 – Förvaltningsfastigheter tillämpas.

Rörelsefastigheter:

Fastigheter som användes i den egna verksamheten för produktion av varor eller tjänster eller för administrativa ändamål. IAS 16 – Materiella anläggningstillgångar tillämpas.

Lagerfastigheter:

Fastigheter som förvärvats och innehas för försäljning eller är under byggnation för att därefter säljas. IAS 2 – Varulager tillämpas.

Projektfastigheter:

Fastigheter som bebyggs för framtida användning som förvaltningsfastighet. IAS 16 är tillämplig för sådana fastigheter tills de är färdigställda. Därefter blir fastigheterna förvaltningsfastigheter. Fastighet som före ombyggnation var förvaltningsfastigheter behåller denna klassificering om den också efter ombyggnaden skall användas som förvaltningsfastighet.

Wihlborgs fastigheter har med ett undantag klassificerats som förvaltningsfastigheter. Per årsskiftet redovisar Wihlborgs en fastighet med ett redovisat värde på 58 Mkr (54), som projektfastighet. Denna fastighet har förvärvats under 2004. Byggnationen, som påbörjades vid årsskiftet 2005/2006 beräknas bli färdig under år 2007.

Wihlborgs förhyr kontor i Köpenhamn, Malmö och Helsingborg i egna fastigheter. Hyresvärdet för den egna förhyrningen understiger i samtliga fall 20 procent av fastighetens 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.

	Koncernen		Moderbolaget	
	2005	2004	2005	2004
Förvaltningsfastigheter	7 832	7 258	-	-
Projektfastigheter	58	54	-	-
	7 890	7 312	0	0

Förvaltningsfastigheter redovisas till marknadsvärdet och projektfastigheter redovisas till upplupet anskaffningsvärde justerat för eventuella av- och nedskrivningar. Marknadsvärdet för projektfastigheten uppgår till 66 Mkr (54) Malmöbyggnad Fastighetsekonomi AB och Savills Sweden AB har per 2005-12-31 genomfört värdering av Wihlborgs samtliga fastigheter i Sverige.

■ NOT 17 – FORTS.

Fastigheternas värden är individuellt bedömda att motsvara marknadsvärdet för respektive fastighet. I Danmark har fastigheterna värderats av DTZ.

På sidan 26 finns en redogörelse över värderingsmetoder, värderingsunderlag, marknadsparemetrar m.m. som använts vid marknadsvärderingen av fastighetsbeståndet.

■ NOT 18 – FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

	Koncernen		Moderbolaget	
	2005	2004	2005	2004
Ingående anskaffningsvärde	7 830	-	-	-
Fastighetsförvärv	267	7 830	-	-
Investeringar befintliga fastigheter	282	-	-	-
Försäljningar och utrangeringar	-337	-	-	-
Valutaomräkning	38	-	-	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	8 080	7 830	0	0
Ingående värdeförändring	-572	-	-	-
Förvärv via bolag	-3	-572	-	-
Försäljningar och utrangeringar	9	-	-	-
Årets värdeförändring	318	-	-	-
Utgående ackumulerade värdeförändring	-248	-572	0	0
Redovisat värde	7 832	7 258	0	0
Varav byggnad	6 271	5 976	-	-
Varav markanläggning	120	61	-	-
Varav mark	1 004	1 001	-	-
Varav fastighetsinventarier	330	22	-	-
Varav pågående byggnation	107	198	-	-
Redovisat värde	7 832	7 258	0	0
Taxeringsvärde svenska fastigheter	3 145	3 259	-	-

Av fastigheternas redovisade värden beräknas 32 Mkr (30) avse aktiverade lånekostnader. Vid beräkning av lånekostnad att aktivera har en räntesats motsvarande den genomsnittliga räntan på låneportföljen använts. Per 2005-12-31 uppgick räntesatsen till 3,23 procent (3,76)

■ NOT 19 – PROJEKTFASTIGHETER

	Koncernen		Moderbolaget	
	2005	2004	2005	2004
Ingående anskaffningsvärde	54	-	-	-
Fastighetsförvärv	-	54	-	-
Investeringar befintliga fastigheter	4	-	-	-
Redovisat värde	58	54	0	0
Varav mark	50	50	-	-
Varav pågående byggnation	8	4	-	-
Redovisat värde	58	54	0	0

Projektfastigheten är samtaxerad med fastigheter som redovisas under förvaltningsfastigheter.

■ NOT 20 – INVENTARIER

	Koncernen		Moderbolaget	
	2005	2004	2005	2004
Ingående anskaffningsvärde	54	-	4	-
Investeringar	1	54	1	4
Försäljningar och utrangeringar	-25	-	-	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	30	54	5	4
Ingående avskrivningar	-47	-	-	-
Förvärv via bolag	-	-47	-	-
Försäljningar och utrangeringar	25	-	-	-
Årets avskrivning	-1	-	-1	-
Utgående ackumulerade avskrivningar	-23	-47	-1	0
Redovisat värde	7	7	4	4

■ NOT 21 – ANDELAR I KONCERNFÖRETAG

Moderbolaget	2005	2004
Ingående anskaffningsvärde	855	0
Förvärv	30	855
Lämnade aktieägartillskott	87	-
Redovisat värde	972	855

Dotterbolag Namn/Org nr	Säte	Kapital- andel i %	Redovisat värde
Bastionen Syd AB			
556072-2042	Malmö	100	90
Exab Utvecklings AB			
556353-2828	Malmö	100	0
Fastighets AB Bronsdolken			
556112-0345	Malmö	100	0
Fastighets AB Hästhagen			
556252-1616	Malmö	100	20
Fastighets AB Kvävet			
556222-8071	Malmö	100	2
Fastighets AB Plinius			
556033-6538	Malmö	100	16
Fastighets AB Stillman			
556082-1752	Malmö	100	38
Hilab Holding Förvaltning AB			
556670-7138	Malmö	100	0
Hilab Malmö AB			
556660-1786	Malmö	100	0
Kolgafour AB			
556627-7843	Malmö	100	7
Lunds Byggmästaregille, AB			
556058-9888	Malmö	100	1
M2 Fastigheter AB			
556101-4332	Malmö	100	555
Malmö Börshus AB			
556115-8543	Malmö	100	40
Utvecklings AB Kranen			
556286-9999	Malmö	100	108
Wihlborg A/S, Danmark			
A/S 190 168	Köpenhamn	100	79
Wihlborgs Boplatsgatan 5 AB			
556675-2449	Malmö	100	0
Wihlborgs Borgeby AB			
556675-2639	Malmö	100	0
Wihlborgs Fastigheter i NVS AB			
556271-3924	Malmö	100	3
Wihlborgs Fisken 18 AB			
556675-2357	Malmö	100	0
Wihlborgs Flintan 3 AB			
556675-2647	Malmö	100	0
Wihlborgs Grynbadogatan AB			
556675-2597	Malmö	100	0
Wihlborgs Kvartsen 7 AB			
556675-2373	Malmö	100	0

■ NOT 21 – FORTS.

Dotterbolag Namn/Org nr	Säte	Kapital- andel i %	Redovisat värde
Wihlborgs Måsen 16 AB			
556627-7827	Malmö	100	7
Wihlborgs Måsen 17 AB			
556627-7835	Malmö	100	2
Wihlborgs N.Vallgat. 80-82 AB			
556675-2613	Malmö	100	0
Wihlborgs Priorinnan AB			
556675-2423	Malmö	100	0
Wihlborgs Ritaren 1 AB			
556675-2605	Malmö	100	0
Wihlborgs Squalpan AB			
556675-2399	Malmö	100	0
Wihlborgs Söderarm 11 AB			
556675-2407	Malmö	100	0
Wihlborgs Vikingen 10 AB			
556675-3082	Malmö	100	0
WJ Bygg AB			
556060-0529	Malmö	100	4
			972

Totalt finns i koncernen 67 bolag.

■ NOT 22 – ANDELAR I JOINT VENTURES

	Koncernen		Moderbolaget	
	2005	2004	2005	2004
Ingående anskaffningsvärde	52	-	52	-
Förvärv och aktieägartillskott	-	52	-	52
Resultatandel	1	-	-	-
Redovisat värde	53	52	52	52

Namn/Org nr	Säte	Kapital- andel i %	Redovisat värde
Moderbolaget			
Medeon AB			
556564-5198	Malmö	40,0	4
Dockan Exploatering AB			
556594-2645	Malmö	33,3	48
			52
Dotterbolagen			
PeWi Bostadsutveckling HB			
969687-5492	Helsingborg	50,0	1
			53

■ NOT 23 – UPPSKJUTNA SKATTEFORDRINGAR

Fordran avser uppskjutna skatter avseende koncernens fastighetsinnehav i Danmark. Beloppet antas komma att kvittas mot skattemässiga överskott under de närmsta åren. I not 28 framgår vilka delkomponenter den uppskjutna skatten består av.

■ NOT 24 – ANDRA LÅNGFRISTIGA FORDRINGAR

	Koncernen		Moderbolaget	
	2005	2004	2005	2004
Ingående anskaffningsvärde	140	-	-	-
Tillkommande fordringar	52	140	18	-
Avgående fordringar	-132	-	-6	-
Summa	60	140	12	0

■ NOT 25 – FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	Koncernen		Moderbolaget	
	2005	2004	2005	2004
Hyresintäkter	8	9	-	-
Övrigt	5	1	1	-
Summa	13	10	1	0

■ NOT 26 – KASSA OCH BANK

Koncernens likvida medel utgörs av kassa och bank. Koncernens outnyttjade checkräkningskrediter, som ej ingår i likvida medel ovan uppgår till 75 Mkr (78).

■ NOT 27 – EGET KAPITAL

Accumulerade omräkningsdifferenser i koncernen uppgår till 15 Mkr (10).

Antal registrerade aktier vid årets ingång		1 000
Split 1:10	Reg.datum 05-01-14	9 000
Nyemission	Reg.datum 05-01-14	18 684 800
Nyemission	Reg.datum 05-05-10	519 382
Antal registrerade aktier vid årets utgång		19 214 182

Alla aktier har lika rösträtt, en röst per aktie.
Föreslagen utdelning per aktie, 7,00 kr.
Nominellt värde per aktie, 10,00 kr.

■ NOT 28 – UPPSKJUTEN SKATTESKULD

	Koncernen		Moderbolaget	
	2005	2004	2005	2004
Uppskjuten skatt har beräknats på:				
Underskottsavdrag	-58	-41	-	-
Skillnad redovisat värde och skattemässigt värde avseende fastigheter	626	464	-	-
Obeskattade reserver	47	29	-	-
Nettoskuld	615	452	0	0
Justering för uppskjuten skattefordran				
Not 23	18	37	-	-
Uppskjuten skatteskuld	633	489	0	0

De totala underskottsavdragen uppgår till 207 Mkr (143), vilka beaktats vid beräkning av uppskjuten skatt.

■ NOT 29 – ANDRA LÅNGFRISTIGA SKULDER

Avser till största del stämpelskatter på fastigheter vilka förfaller till betalning först då fastighet säljs.

■ NOT 30 – CHECKRÄKNINGSKREDIT

	Koncernen		Moderbolaget	
	2005	2004	2005	2004
Beviljad kreditlimit	97	93	75	75
Outnyttjad del	-75	-78	-75	-75
Utnyttjad del	22	15	0	0

■ NOT 31 – SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Koncernen		Moderbolaget	
	2005	2004	2005	2004
Förfallotidpunkt upp till 1 år från balansdagen	434	15	-	-
Förfallotidpunkt mellan 1 och 5 år från balansdagen	3 716	4 652	3 638	3 393
Förfallotidpunkt senare än 5 år från balansdagen	202	186	-	-
Derivatinstrument	14	-	-	-
	4 366	4 853	3 638	3 393

Eftersom det vid årets slut fanns lånelöfte överstigande låneförfall under nästkommande år har hela skulden avseende såväl checkräkningskredit som skulder till kreditinstitut behandlats som långfristig skuld.

■ NOT 32 – UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	Koncernen		Moderbolaget	
	2005	2004	2005	2004
Förskottsbetalda hyror	93	65	-	-
Upplupna räntekostnader	18	4	15	-
Övrigt	64	20	10	-
	175	89	25	0

■ NOT 33 – STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSE/ANSVARSFÖRBINDELSER

	Koncernen		Moderbolaget	
	2005	2004	2005	2004
Ställda säkerheter	5 003	4 521	-	-
Fastighetsinteckningar	-	-	3 853	3 339
Reverser	5 003	4 521	3 853	3 339

Eventualförpliktelser/Ansvarsförbindelser 46 - 20 -

■ NOT 34 – KONCERNBILDNING

Koncernen bildades genom en omstrukturering inom den tidigare moderkoncernen (Fabekkoncernen). Eftersom transaktionerna har gjorts internt och inte mellan självständiga köpare och säljare har de övertagna tillgångarna och skulderna redovisats till de värden de upptagits till i moderkoncernens balansräkning och inte till vad som faktiskt erlagts. Av IFRS 3, rörelseförvärv, framgår att transaktioner mellan företag under gemensam kontroll inte omfattas av rekommendationen.

■ NOT 35 – FÖRÄNDRING AV RÖRELSEKAPITAL

	Koncernen		Moderbolaget	
	2005	2004	2005	2004
Förändring enligt balansräkning	100	124	22	-
Rörelsekapital i förvärvat koncernföretag	-3	-122	-	-
Rörelsekapital i avyttrat koncernföretag	3	-	-	-
Förändring inkomstskatteskuld	-3	-2	-	-
Förändring fordringar resp skulder avseende ränteintäkter, utdelningar och räntekostnader	-8	-	-15	-
	89	0	7	0

■ NOT 36 – FÖRVÄRV AV ANDELAR I KONCERNFÖRETAG

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

	2005	2004
Fastigheter	125	5 212
Andra materiella anläggningstillgångar	-	3
Finansiella anläggningstillgångar	-	177
Omsättningstillgångar	1	29
Kassa och bank	1	25
Långfristiga skulder koncernföretag	-113	-2 378
Långfristiga skulder	-	-1 885
Kortfristiga skulder	-4	-151
Köpeskillning	10	1 032
Tillkommer övertag säljarens fordran	113	0
Utbetald köpeskillning	123	1 032
Avgår likvida medel i de förvärvade bolagen	-1	-25
Påverkan på koncernens likvida medel	122	1 007

■ NOT 37 – FÖRSÄLJNING AV ANDELAR I KONCERNFÖRETAG

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

	2005	2004
Fastigheter	177	-
Kassa och bank	2	-
Långfristiga skulder koncernföretag	-128	-
Långfristiga skulder	-7	-
Kortfristiga skulder	-3	-
Köpeskillning	41	0
Avgår lämnad säljrevers	-9	0
Tillkommer övertag säljarens fordran	128	0
Erhållen köpeskillning	160	0
Avgår likvida medel i de avyttrade bolagen	-2	0
Påverkan på koncernens likvida medel	158	0

■ NOT 38 – NÄRSTÅENDETRANSAKTIONER

Erik Paulsson tillsammans med familj och bolag har ett bestämmande inflytande i Peab AB. Under 2005 hade Wihlborgs intäkter från hyresverksamhet uppgående till 8 Mkr från Peab-koncernen. Wihlborgs har erlagt entreprenad ersättningar till Peab-koncernen med 103 Mkr. Avtal har tecknats med Peab om försäljning av en fastighet för 8 Mkr. Transaktionen har skett till marknadsmissiga villkor.

Balansräkningar och resultaträkningar skall fastställas på årsstämman den 26 april 2006.

Årsredovisningen är såvitt vi känner till upprättad i överensstämmelse med god redovisningssed för aktiemarknadsbolag, lämnade uppgifter stämmer med de faktiska förhållandena och ingenting av väsentlig betydelse är utlämnat som skulle påverka den bild av bolaget som skapats av årsredovisningen.

Malmö 20 mars 2006

Erik Paulsson
ordförande

Kerstin Fredriksson
vice ordförande

Anders Ellsäll

Bo Forsén

Anders Jarl
verkställande direktör

Sten K Johnson

Johan Qviberg

Lars Sköld

Vår revisionsberättelse har avgivits den 24 mars 2006

Deloitte AB

Torbjörn Svensson
Auktoriserad revisor



Revisionsberättelse

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

Vi har granskat årsredovisningen, koncernredovisningen och bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning i Wihlborgs Fastigheter AB (publ) för räkenskapsåret 2005. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen samt för att internationella redovisningsstandarder IFRS sådana de antagits av EU och årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av koncernredovisningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen, koncernredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.

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

direktören är ersättningsskyldig mot bolaget. Vi har även granskat om någon styrelseledamot eller verkställande direktören på annat sätt har handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen. Vi anser att vår revision ger oss rimlig grund för våra uttalanden nedan.

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

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

Malmö den 24 mars 2006

Deloitte AB
Torbjörn Svensson
Auktoriserad revisor

Bolagsstyrningsrapport

Bolagsstyrning

Aktiemarknadsbolagens förening och Stockholmsbörsen har enats om att införa svensk kod för bolagsstyrning efter ett förslag som presenterades i december 2004. Koden tillämpas från den 1 juli 2005 för bolag på Stockholmsbörsens A-lista och bolag på O-listan som har ett börsvärde överstigande 3 miljarder kronor. Wihlborgs har därför sedan detta datum tillämpat svensk kod för bolagsstyrning. Enligt koden skall en bolagsstyrningsrapport och en rapport om intern kontroll över den finansiella rapporteringen årligen lämnas av styrelsen.

Aktieägarna påverkar bolagets styrning genom att delta och utöva sin rösträtt på årsstämman som är Wihlborgs högsta beslutande organ. Samtliga aktier har samma rösträtt vilket innebär att detta överensstämmer med varje aktieägars andel i aktiekapitalet.

Wihlborgskoncernens ledning och ansvar är fördelad mellan styrelsen, och verkställande direktören enligt aktiebolagslagen, andra lagar och förordningar, noteringsavtalet med Stockholmsbörsen, svensk kod för bolagsstyrning, bolagsordningen och interna styrinstrument som styrelsens arbetsordning och instruktion för verkställande direktören.

Wihlborgs bolagsstyrningsrapport har ej granskats av bolagets revisorer.

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. Sverige har tidigare saknat en samlad kod för bolagsstyrning som funnits på ett internationellt plan inom bl. a. OECD och EU. De avvikelser som förekommer från reglerna i koden skall redovisas och motiveras enligt principen ”följ eller förklara”. Skälen för varje avvikelse skall tydligt redovisas.

Wihlborgs avvikelser har varit följande:

- Något särskilt revisionsutskott har ej inrättats utan hela styrelsen förutom VD har fullgjort revisionsutskottets arbetsuppgifter.
- Något särskilt ersättningsutskott har ej inrättats utan hela styrelsen förutom VD har fullgjort ersättningsutskottets arbetsuppgifter. Vid behandling av dessa ärenden har någon från företagsledningen ej varit närvarande.
- Några etiska riktlinjer har ännu ej fastställts. Under 2006 kommer dessa att fastställas.
- Distansuppkoppling till bolagsstämmomöten kommer ej att inrättas. Motiv för detta är att kostnaden ej motsvarar nyttan.

STYRELSE



Erik Paulsson

Styrelseordförande
Båstad, född 1942
Invald i styrelsen 2004
Huvudsaklig sysselsättning: VD i Fabege.
Övriga styrelseuppdrag: Styrelseordförande i SkiStar AB. Styrelseledamot i Nolato AB och Fabege AB.
Innehav i Wihlborgs: 21 200 aktier med familj och bolag. Dessutom tillkommer ett aktieinnehav via Brinova Fastigheter AB.



Anders Ells

Styrelseledamot
Stockholm, född 1957
Invald i styrelsen 2004
Huvudsaklig sysselsättning: Finansanalytiker/Förvaltare på Investment AB Öresund.
Övriga styrelseuppdrag: Styrelseledamot i Avanza AB inkl. dotterbolag.
Innehav i Wihlborgs: 3 000 aktier.



Kerstin Fredriksson

Vice styrelseordförande
Burlöv, född 1942
Invald i styrelsen 2004
Huvudsaklig sysselsättning: Kommunstyrelsens ordförande i Burlövs kommun.
Övriga styrelseuppdrag: Styrelseordförande i Skånet AB. Fullmäktigeledamot i Region Skåne. Styrelseledamot i Regionala utvecklingsnämnden, SEB lokalstyrelse i Arlöv, Sydsvatten AB och SYSAB AB.
Innehav i Wihlborgs: 100 aktier.



Bo Forsén

Styrelseledamot
Vellinge, född 1948
Invald i styrelsen 2004
Huvudsaklig sysselsättning: Styrelseuppdrag.
Övriga styrelseuppdrag: Styrelseordförande i Topeja AB, Bewag AB, Norén Fastigheter AB och Nordea Malmö City. Styrelseledamot i Cale AB, Capona AB och Roxtec AB.
Innehav i Wihlborgs: 200 aktier.

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

Bolagsordning

Vid en extra bolagsstämma den 12 april 2005 antogs Wihlborgs gällande bolagsordning. Bolagets föremål är att förvärva, förvalta, förädla och avyttra fastigheter i företrädesvis Öresundsregionen samt att bedriva därmed förenlig verksamhet. Styrelsen skall ha sitt säte i Malmö. Bolagsordningen framgår i sin helhet på sidan 63. Till följd av en ny aktiebolagslag kommer förslag till en ny bolagsordning att föreläggas årsstämman 2006.

Ordinarie bolagsstämma 2005

Wihlborgs ordinarie bolagsstämma ägde rum den 11 april 2005. På stämman var bolagets enda aktieägare Fabege AB närvarande eftersom stämman ägde rum innan aktierna Wihlborgs delades ut till Fabeges aktieägare. Stämmoprotokollet finns tillgängligt på Wihlborgs hemsida, www.wihlborgs.se. De viktigaste besluten var i korthet:

Val av styrelseledamöter och revisorer

Antalet ledamöter beslutades till åtta stycken. Till styrelse-

ledamöter omvaldes Anders Ellsäll, Bo Forsén, Kerstin Fredriksson, Anders Jarl, Sten K Johnson, Erik Paulsson och Johan Qviberg samt nyval av Lars Sköld.

Det antecknades att registrerade revisionsbolaget Deloitte AB vid en extra bolagsstämma den 28 december 2004 valts till revisor med auktoriserade revisorn Torbjörn Svensson som huvudansvarig revisor.

Nomineringskommitté/Valberedning

Beslutades att nomineringskommittén skall bestå av företrädare för de tre största aktieägarna jämte representant för de mindre aktieägarna, företrädna av Aktiespararna, i bolaget vid utgången av tredje kvartalet 2005. Två av kommitténs ledamöter får inte ingå i bolagets styrelse. Nomineringskommitténs ordförande skall utses bland en av dem som inte ingår i bolagets styrelse. Något arvode utgår ej till kommitténs ledamöter.

Förvärv och överlåtelse av egna aktier

Beslutades att ge styrelsen bemyndigande att till nästa bolagsstämma förvärva och överlåta Wihlborgsaktier motsvarande maximalt tio procent av utestående aktier.

Nyemission

Beslutades att genomföra en nyemission om 519 382 aktier



Anders Jarl

Styrelseledamot
Malmö, född 1956
Invald i styrelsen 2004
Huvudsaklig sysselsättning: Verkställande direktör i Wihlborgs.
Övriga styrelseuppdrag: –
Innehav i Wihlborgs: 12 400 aktier med familj och bolag.



Johan Qviberg

Styrelseledamot
Stockholm, född 1981
Invald i styrelsen 2004
Huvudsaklig sysselsättning: Ekonomistuderande.
Övriga styrelseuppdrag: Styrelseledamot i Fjällinvest AB.
Innehav i Wihlborgs: 71 140 aktier.



Sten K Johnson

Styrelseledamot
Malmö, född 1945
Invald i styrelsen 2004
Huvudsaklig sysselsättning: Koncernchef i Midway Holding AB.
Övriga styrelseuppdrag: Styrelseordförande i Midway Holding AB och Skåne-möllan AB.
Innehav i Wihlborgs: 121 520 aktier med familj och bolag.



Lars Sköld

Styrelseledamot
Stockholm, född 1950
Invald i styrelsen 2005
Huvudsaklig sysselsättning: Egen verksamhet, t.o.m. 2004 VD och koncernchef Sveaskog AB.
Övriga styrelseuppdrag: Styrelseordförande i Ajtte - svenskt fjäll- och samemuseum.
Innehav i Wihlborgs: –

till ett av Fabeges koncernbolag. Detta var föranlett av den förestående utdelningen av Wihlborgsaktierna till Fabeges aktieägare.

Beslutades att ge styrelsen bemyndigande att till nästa bolagsstämma besluta om nyemission, motsvarande maximalt tio procent av utestående aktier.

Inrättande av vinstandelsstiftelse

Beslutades att inrätta en vinstandelsstiftelse för personalen i Wihlborgs

Valberedningen

För en överensstämmelse i terminologin med koden för bolagsstyrning används framöver begreppet valberedning. Koden anger att bolagsstämmans 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 bolagsstämmans organ för beredning av stämmans beslut i tillsättningsfrågor.

Valberedningen i Wihlborgs har därför arbetat med förslag till årsstämmoordförande, styrelseordförande, styrelseledamöter, arvoden till styrelsen och revisorer och deras arvode.

I enlighet med bolagsstämmans beslut offentliggjordes namnen på valberedningens ledamöter den 25 oktober 2005. I valberedningen ingår Anders Silverbåge från Brinova Fastigheter AB, Magnus Wärm från AMF-P, Erik Törnberg från

Investment AB Öresund och Leif Franzon från Aktiespararna. Ledamöterna för de tre största ägarna i valberedningen representerade 21 procent av rösterna i Wihlborgs. I valberedningen har Anders Silverbåge utsetts till ordförande.

Valberedningen har hållit fyra protokollförda möten samt däremellan hållit löpande kontakt. Som underlag för sitt arbete har valberedningen bl. a. haft en utvärdering av styrelsens arbete. Valberedningen har därutöver träffat styrelsens ordförande, verkställande direktören samt bolagets revisor och informerats om bl. a. bolagets strategi, riskhantering och kontrollfunktioner.

Valberedningen har diskuterat styrelsens storlek och sammansättning, bl. a. vad avser branscherfarenhet och kompetens. Det noterades att nuvarande styrelse fungerat väl och att den, såvitt valberedningen kan bedöma, har en sammansättning och kompetens som väl överensstämmer med de krav som skall ställas. Valberedningen har också diskuterat styrelseledamöternas oberoende.

Av kallelsen till årsstämman kommer valberedningens förslag att tillkännages. Bolagets revisor är på en extra bolagsstämma 2004 vald till årsstämman 2008.

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.

KONCERNLEDNING



Anders Jarl

Verkställande direktör
Malmö, född 1956
Anställd i Wihlborgs sedan 2001.
Innehav i Wihlborgs: 12 400 aktier med familj och bolag.



Thomas Bråhagen

Fastighetschef
Malmö, född 1955
Anställd i Wihlborgs sedan 1990.
Innehav i Wihlborgs: 7 800 aktier med familj och bolag.



Christer Johansson

Ekonomi- och finanschef
Svedala, född 1948
Anställd i Wihlborgs sedan 1996.
Innehav i Wihlborgs: 7 400 aktier via bolag.



Iréne Johansson

Informationschef
Malmö, född 1953
Anställd i Wihlborgs sedan 1992.
Innehav i Wihlborgs: 3 700 aktier via bolag.

Enligt Wihlborgs bolagsordning skall styrelsen bestå av minst fyra och högst åtta ledamöter. Efter den ordinarie bolagsstämman i april 2005 utsågs Erik Paulsson till ordförande i styrelsen och Kerstin Fredriksson till vice ordförande. Bolagets ekonomi- och finanschef Christer Johansson har arbetat som styrelsens sekreterare.

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

Styrelsen uppfyller kodens och Stockholmsbörsens noteringskrav om sammansättning av styrelsen. Verkställande direktören Anders Jarl är att betrakta som beroende till bolaget. Av styrelsens ledamöter är Erik Paulsson att betrakta som beroende till större aktieägare.

Under 2005 har styrelsen haft 11 styrelsemöten inklusive konstituerande och per capsulam sammanträden. Av de 11 styrelsesammanträdena har sex sammanträden varit ordinarie. Styrelsens arbete under våren 2005 har präglats av noteringen av Wihlborgs på Stockholmsbörsen den 23 maj. Ett omfattande arbete kring affärsidé, strategier, finansiella mål och utdelningspolicy har verkställts. Efter noteringen har arbetet med den finansiella rapporteringen varit i centrum. Under hösten har framtida strategier, budget och fastighetsförvärv dominerat styrelsens arbete.

Wihlborgs har under hösten 2005 inrättat ett ränteråd

som har till uppgift att följa ränteutvecklingen på marknaden och föreslå styrelsen åtgärder. Ränterådets ansvar och arbetsuppgifter är inte reglerade i styrelsens arbetsordning.

Enligt bolagsstämmans beslut har styrelsens arvode uppgått till 750 000 kr av vilken summa ordföranden erhållit 150 000 kr och övriga ledamöter förutom VD har erhållit 100 000 kr.

Styrelsens ledamöter, antal sammanträden och närvaro

	Styrelsemöten	Närvaro
Erik Paulsson, ordf	11	11
Kerstin Fredriksson, vice ordf	11	11
Anders Ellsell	11	11
Bo Forsén	11	11
Anders Jarl	11	11
Sten K Johnson	11	11
Johan Qviberg	11	11
Lars Sköld	11	8

Lars Sköld invaldes i styrelsen på bolagsstämman den 11 april och har sedan dess haft full närvaro.

Arbetsordning och instruktioner

Styrelsen arbetar efter en arbetsordning innehållande instruktioner avseende arbetsfördelning och ekonomisk rapportering. Arbetsordningen, som utgör ett komplement till aktiebolagslagens bestämmelser och Wihlborgs bolagsordning är föremål för årlig översyn. Under 2005 har arbetsordningen anpassats till kodens bestämmelser.

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

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

Totalt skall 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 möte kan hållas för överläggning och beslut i ärenden som inte kan hänskjutas till ordinarie styrelsemöte.

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 skall även samråda med verkställande direktören i strategiska frågor samt tillse att handläggning av ärenden inte sker i strid med bestämmelserna i aktiebolagslagen, bolagsordningen eller koden för bolagsstyrning.



Catharina Lachmann
VD-assistent
Svedala, född 1955
Anställd i Wihlborgs sedan 1985.
Innehav i Wihlborgs: -

REVISORER

Deloitte AB

Huvudansvarig revisor

Torbjörn Svensson
Malmö, född 1953
Auktoriserad revisor
Huvudansvarig revisor i Wihlborgs sedan 2004.
Var tidigare huvudansvarig revisor i Fabège sedan 2001.

Revision

Revisorerna i Wihlborgs utses av årstämman för en period om fyra år. Wihlborgs revisorer utsågs på en extra bolagsstämma 2004 och nästa val blir därför i samband med årsstämman 2008. Bolagsstämman har utsett revisionsbolaget Deloitte AB som revisor med huvudansvarig revisor Torbjörn Svensson.

Torbjörn Svensson är huvudansvarig för revisionsuppdraget i Wihlborgs. Han saknar uppdrag i bolag vilka är närstående till Wihlborgs större ägare eller verkställande direktör. Torbjörn Svensson är, vid sidan av Wihlborgs revisionsuppdrag, revisor i följande större uppdrag: Malmö Aviation AB, Doro AB, Flextronics, Dynapac AB och Skånemejerier.

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

Arvode till revisorerna framgår av not 1, sidan 49.

Intern kontroll

I koden för bolagsstyrning anges att styrelsen årligen skall avge en rapport om hur den interna kontrollen avseende den finansiella rapporteringen är organiserad och hur väl den har fungerat under räkenskapsåret. Wihlborgs har funnit att bolagets egen kontroll och granskning tillsammans med den externa revisionen är tillräcklig, varför någon funktion för intern revision ej bedöms behövas.

I syfte att säkerställa den interna kontrollen har en särskild projektorganisation med en ledamot från styrelsen bildats för att under 2006 ta fram ett ramverk för den interna kontrollen. Som bas för detta ramverk kommer COSO (Internal Control – Integrated Framework) att ligga. COSO beskriver den interna kontrollen som uppdelad på fem komponenter:

- kontrollmiljö
- riskbedömning
- kontrollaktiviteter
- information och kommunikation
- uppföljning

Avsikten är att ta fram ett underlag för styrelsen att uttala sin slutsats hur väl den interna kontrollen avseende den finansiella rapporteringen fungerat under räkenskapsåret.

Finansiell rapportering

Bolagets förvaltnings- och affärsutvecklingsorganisation rapporterar löpande varje månad till koncernledningen enligt fastlagd rutin. Centralt upprättas kvartalsvis en legal koncernredovisning som är uppbyggd på redovisningsdata inrapporterat per dotterbolag enligt en fastlagd mall och tidplan.

Rapportering sker enligt centralt upprättade redovisningsregler, policies, ekonomihandbok etc. så att en enhetlig-

het kan uppnås. Den finansiella informationen säkerställs genom den externa revisionen som granskar kvartalsrapporten för perioden januari-september jämte årsbokslutet. Granskningen sker på både dotterbolags- och koncernnivå.

Koncernledningen

Verkställande direktören

Verkställande direktören är ansvarig för bolagets löpande förvaltning och att leda verksamheten i enlighet med styrelsens riktlinjer, instruktioner och anvisningar.

I Wihlborgs arbetsordning för styrelsen ingår en instruktion för verkställande direktören som har att tillse att styrelsen erhåller erforderligt informations- och beslutsunderlag inför styrelsemötena, att styrelsen hålls informerad mellan styrelsemötena, 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

Christer Johansson, ekonomi- och finanschef

Thomas Bråhagen, fastighetschef

Irène Johansson, informationschef

Catharina Lachmann, VD-assistent

Principer för anställningsvillkor för VD och koncernledning

Enligt koden för bolagsstyrning skall styrelsen på årsstämman presentera förslag till principer för ersättning och andra anställningsvillkor för koncernledningen. Styrelsen i Wihlborgs föreslår att ersättningar och andra anställningsvillkor skall vara marknadsmässig och konkurrenskraftig. Ersättningen utgår med en fast ersättning för samtliga i koncernledningen. 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. Uppsägningslön och avgångsvederlag skall inte överstiga 24 månadslöner. Avgångsvederlag skall avräknas mot andra inkomster.

Hela styrelsen förutom verkställande direktören beslutar om principerna för ersättning och anställningsvillkor för koncernledningen och verkställande direktörens ersättning och anställningsvillkor.

Bolagsordning

Bolagsordning för Wihlborgs Fastigheter AB, organisationsnr 556367-0230

- § 1 Bolagets firma är Wihlborgs Fastigheter AB. Bolaget är publikt (publ).
- § 2 Bolagets föremål är att förvärva, förvalta, förädla och avyttra fastigheter i företrädesvis Öresundsregionen samt att bedriva därmed förenlig verksamhet.
- § 3 Styrelsen har sitt säte i Malmö.
- § 4 Bolagets aktiekapital skall utgöra lägst 155.000.000 kronor och högst 620.000.000 kronor.
- § 5 Aktie skall lyda å 10 kronor.
- § 6 Styrelsen skall bestå av minst 4 och högst 8 ledamöter. Ledamöterna väljs årligen vid ordinarie bolagsstämma för tiden intill utgången av nästa ordinarie bolagsstämma.
- § 7 På ordinarie bolagsstämma utses i förekommande fall minst en revisor jämte minst en revisorssuppleant. Av bolagets revisorer skall minst en revisor jämte suppleant för denne vara auktoriserade revisorer. Bolagsstämman kan istället för revisor utse ett eller två auktoriserade revisionsbolag, varvid ingen revisorssuppleant behöver utses.
- § 8 Kalenderåret skall vara bolagets räkenskapsår.
- § 9 Ordinarie bolagsstämma skall hållas i Malmö en gång årligen. På ordinarie bolagsstämma skall följande ärenden förekomma till behandling:
2. Val av ordförande vid stämman.
 3. Upprättande och godkännande av röstlängd.
 4. Val av en eller två justerare.
 5. Godkännande av dagordning.
 6. Prövning av om stämman blivit behörigen sammankallad.
 7. Framläggande av årsredovisningen och revisionsberättelsen samt, i förekommande fall, koncernredovisningen och koncernrevisionsberättelsen.
8. 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.
9. Beslut om antal styrelseledamöter och, i förekommande fall, revisorer och revisorssuppleanter.
10. Fastställande av arvoden åt styrelsen och revisorerna.
11. Bolagsstämmans ordförande lämnar uppgift om de föreslagna styrelsemedlemmarnas eventuella uppdrag i andra företag och organisationer.
12. Val av styrelse.
13. I förekommande fall val av revisorer och revisorssuppleanter.
14. Val av nomineringskommitté.
15. Annat ärende som ankommer på stämman enligt aktiebolslagen eller bolagsordningen.
- § 10 Kallelse till bolagsstämma skall ske genom annonsering i Post- och Inrikes Tidningar och Svenska Dagbladet eller annan riktäckande dagstidning samt Sydsvenska Dagbladet eller annan i Skåne utkommande dagstidning. Kallelse till ordinarie bolagsstämma och sådan extra bolagsstämma där ändring av bolagsordningen kommer att behandlas, skall utfärdas tidigast sex veckor och senast fyra veckor före bolagsstämman. Kallelse till annan extra bolagsstämma skall utfärdas tidigast sex veckor och senast två veckor före bolagsstämman.
- § 11 Aktieägare som vill delta i bolagsstämma, skall dels vara upptagen i utskrift av hela aktieboken avseende förhållandena tio dagar före bolagsstämman, dels göra anmälan till bolaget för aktieägaren och högst två biträden senast klockan 16 den dag som anges i kallelsen till bolagsstämman. Denna dag får inte vara söndag, annan allmän helgdag, lördag, midsommarafton, julafton eller nyårsafton och inte infalla tidigare än femte vardagen före bolagsstämman.
- § 12 Den som på fastställd avstämningsdag är införd i aktieboken eller i förteckning enligt 3 kap 12 § aktiebolslagen (1975:1385) skall anses behörig att mottaga utdelning och, vid fondemission, ny aktie som tillkommer aktieägare, samt att utöva aktieägares företrädesrätt att delta i emission.

Flerårsöversikt

	2005	Proforma ³⁾ 2004	Proforma ³⁾ 2003	Proforma ³⁾ 2002
Finansiella				
Avkastning eget kapital, %	18,2	15,5	12,3	10,2
Avkastning totalt kapital, %	10,2	8,5	7,0	6,8
Soliditet, %	34,8	29,6	26,5	23,8
Räntetäckningsgrad, ggr	4,9	3,5	2,5	1,9
Räntetäckningsgrad löpande förvaltning, ggr	2,9	2,5	2,1	1,7
Belåningsgrad fastigheter, %	55,6	66,8	71,3	74,9
Skuldsättningsgrad, ggr	1,5	2,1	2,5	2,9
Aktierelaterade¹⁾				
Resultat före skatt per aktie, kr	34,05	24,77	16,61	12,30
Resultat per aktie, kr	24,66	17,81	11,96	8,86
Resultat löpande förvaltning före skatt per aktie, kr	16,68	14,98	12,94	10,56
Resultat löpande förvaltning per aktie, kr	12,01	10,81	9,32	7,60
Eget kapital per aktie, kr	147,91	123,62	102,91	90,95
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital per aktie, kr	16,73	12,41	10,87	9,13
Utdelning per aktie, kr	7,00 ²⁾	-	-	-
Antal aktier vid årets slut, tusental	19 214	18 695	19 214	19 214
Genomsnittligt antal aktier, tusental	19 063	18 695	19 214	19 214
Fastighetsrelaterade				
Antal fastigheter	197	190	190	190
Fastigheternas redovisade värde, mkr	7 890	7 149	6 805	6 668
Direktavkastning, %	6,6	6,6	6,9	7,3
Uthyrbar yta, kvm	994 693	963 331	963 331	963 331
Hysesintäkter, kr per kvm	762	736	730	722
Driftsöverskott, kr per kvm	524	490	490	506
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	90	89	90	91
Överskottsgrad, %	69	67	67	70
Medarbetare				
Antal anställda vid årets slut	68	71	71	71
Genomsnittligt antal anställda	71	71	71	71

1) Vid beräkning av nyckeltal per aktie finns inga utspänningseffekter av potentiella stamaktier att beakta.

2) Föreslagen utdelning.

3) Proforma nyckeltal för 2004, 2003 och 2002 är baserade på fastighetsbeståndet per 2005-03-31, se även not 2, sidan 49.

DEFINITIONER

FINANSIELLA

Avkastning på eget kapital

Resultat i procent av genomsnittligt eget kapital.

Avkastning på totalt kapital

Resultat före skatt plus räntekostnader i procent av genomsnittlig balansomslutning.

Soliditet

Eget kapital i procent av balansomslutningen.

Räntetäckningsgrad

Resultat efter finansnetto med återläggning av räntekostnader, dividerat med räntekostnader.

Räntetäckningsgrad löpande förvaltning

Resultat efter finansnetto med återläggning av räntekostnader samt resultat fastighetsförsäljningar och värdeförändringar, dividerat med räntekostnader.

Belåningsgrad fastigheter

Räntebärande skulder i procent av fastigheternas redovisade värde.

Skuldsättningsgrad

Räntebärande skulder dividerat med eget kapital.

AKTIERELATERADE

Resultat per aktie

Resultat dividerat med genomsnittligt antal utestående aktier.

Resultat före skatt per aktie

Resultat före skatt dividerat med genomsnittligt antal utestående aktier.

Resultat löpande förvaltning per aktie

Resultat efter finansnetto med återläggning av resultat fastighetsförsäljningar och värdeförändringar belastat med 28 procent skatt, dividerat med genomsnittligt antal utestående aktier.

Resultat löpande förvaltning före skatt per aktie

Resultat efter finansnetto med återläggning av resultat fastighetsförsäljningar och värdeförändringar, dividerat med genomsnittligt antal utestående aktier.

Kassaflöde från löpande verksamhet före förändring av rörelsekapitalet per aktie

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital i förhållande till genomsnittligt antal aktier.

Eget kapital per aktie

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

Utdelning per aktie

För senaste räkenskapsåret avses föreslagen utdelning. För tidigare år beslutad utdelning.

FASTIGHETSRELATERADE

Antal fastigheter

Totalt antal fastigheter i Wihlborgs ägo per 31 december 2005.

Fastigheternas redovisade värde

Redovisat värde för koncernens fastighetsbestånd vid årets slut.

Direktavkastning

Driftsöverskott i procent av fastigheternas redovisade värde vid årets slut.

Uthyrbar yta

Total yta som är tillgänglig för uthyrning.

Hysesintäkter per kvm

Hysesintäkter på årsbasis dividerat med uthyrbar yta.

Driftsöverskott per kvm

Driftsöverskott dividerat med uthyrbar yta.

Ekonomisk uthyrningsgrad

Hysesintäkter i procent av hyresvärde.

Överskottsgrad

Driftsöverskott i procent av hyresintäkter.

**VI SKRÄDDARSYR NYA
LOKALER PÅ DOCKAN**

**FÖR ATT UPPFYLLA
MORGONDAGENS BEHOV**



**VI HAR DET MEST
MÅNGSIDIGA UTBUDET AV**

**KOMMERSIELLA LOKALER I
ÖRESUNDSREGIONEN**

Adresser

Malmö

Wihlborgs Fastigheter AB
Box 97
201 20 Malmö
Besök: S:t Johannesgatan 2
Telefon: 040-690 57 00
Fax: 040-690 57 01

Helsingborg

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

Danmark

Wihlborgs A/S
Hørkær 20, st
DK-2730 HERLEV, Danmark
Telefon: +45-396 161 57
Fax: +45-396 161 58

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