

Wihlborgs Fastigheter AB

Årsredovisning

Januari–december 2007



Posten Express i Malmö



Massive Entertainment AB



Pyssingen



ApQ El



The Little Gym



Avensia Innovation AB



Wihlborgs är det ledande fastighetsbolaget i Öresund med fastigheter till ett samlat marknadsvärde om 13,4 miljarder kronor. Den uthyrbare ytan uppgår till 1,2 miljoner kvadratmeter med ett sammanlagt hyresvärde om 1,2 miljarder kronor. Fastighetsbeståndet består i huvudsak av kommersiella lokaler.

Bolaget är noterat på Stockholmsbörsens Midcap-lista.



INNEHÅLL	
1 Året i sammandrag	40 Fastighetsförteckning
2 VD har ordet	48 Riskfaktorer och skattesituation
4 Historik	50 Förvaltningsberättelse
5 Affärsidé, mål och strategi	FINANSIELLA RAPPORTER
6 Organisation och medarbetare	53 Resultaträkning
8 Miljö	54 Balansräkning
12 Aktien	56 Förändring i eget kapital
14 Marknadsöversikt	57 Kassaflödesanalys
17 Fastighetsbestånd	58 Redovisningsprinciper
34 Investeringar och pågående projekt	63 Noter
36 Värderingsprinciper	70 Styrelsens undertecknande
38 Förteckning över fastighetsförvärv och försäljningar	71 Revisionsberättelse
	72 Bolagsstyrning
	80 Flerårsöversikt och Definitioner
	81 Bolagsordning

Inbjudan till Årsstämma

Årsstämma i Wihlborgs Fastigheter AB (publ) äger rum onsdagen den 23 april 2008 klockan 17.00 på Slagthuset, Jörgen Kocksgatan 7A i Malmö. Aktieägare som önskar deltaga i stämman skall dels vara införda i den av VPC AB förda aktieboken senast torsdagen den 17 april 2008, 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 17 april 2008 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 deltaga i stämman till-

fälligt omregistrera sina aktier i eget namn hos VPC AB.

Begäran om sådan registrering måste göras i god tid före den 17 april 2008.

I samband med Wihlborgs årsstämma inbjuds aktieägarna till rundvandring på Dockanområdet i Västra Hamnen. Klockan 14.00 är det samling på restaurang Glasklart i Sigmahuset, Dockplatsen 1. Visningen beräknas vara avslutad senast klockan 16.00. Anmälan om deltagande i visningen sker på samma sätt som anmälan till årsstämman.

Ekonomisk information 2008

Delårsrapport januari–mars: 23 april

Halvårsrapport januari–juni: 8 juli

Delårsrapport januari–september: 30 oktober



Året i sammandrag

- Årets resultat efter skatt uppgick till 1 114 Mkr (850 Mkr)
- Hyresintäkterna 2007 uppgick till 1 035 Mkr (909 Mkr)
- Styrelsen föreslår en utdelning om 6,25 kr (5,50 kr) per aktie
- Uthyrningsgraden har under året ökat med 1 procent till 93 procent (92)
- Soliditeten uppgick till 32,6 procent (32,7 procent)

Nyckeltal ¹	2007	2006
Hyresintäkter, Mkr	1 035	909
Driftöverskott, Mkr	723	627
Resultat efter finansiella poster, Mkr	1 502	1 064
Avkastning på eget kapital, %	27,6	26,6
Soliditet, %	32,6	32,7
Räntetäckningsgrad löpande förvaltning, ggr	2,7	3,3
Vinst per aktie, kr	29,08	22,12
Kassaflöde per aktie, kr	11,36	10,93
Utdelning per aktie, kr ²	6,25	5,50

1. För definitioner se sid 80.

2. För år 2007 avses styrelsens förslag till utdelning.





” Vi har kapacitet att fortsätta utveckla fastigheter på utvalda marknader och därmed näringslivet i Öresundsregionen.”

Aktiv fastighetsutveckling stärker näringslivet och oss

■ *Bästa aktieägare,*

2007 blev ett bra år för Wihlborgs. Vi har ökat vår uthyrningsgrad ytterligare. Idag är vakansgraden i princip obefintlig. Hyresintäkterna ökade vi med 14 procent och resultatet efter skatt med 31 procent. Våra fastigheters värde ökade efter projektutveckling, omförhandling och goda hyresutsikter med drygt en miljard. Bakom dessa framgångar ligger kompetenta medarbetare i en fokuserad organisation. Samt inte minst att vi har koncentrerat fastighetsbeståndet till väl utvalda delmarknader i Öresundsregionens starkaste orter. Som vi utvecklar. På så sätt kan vi med en effektiv och flexibel förvaltning dra till oss hyresgäster.

”2007 blev ett bra år för Wihlborgs.”

En annan anledning är den positiva utvecklingen i Öresundsregionen som också fortsätter. Vi ser hur näringslivsstrukturen förbättras och att fler och fler företag, inte minst huvudkontor, etableras i regionen. Förvisso kan vi skönja en viss lägre tillväxttakt. Men Öresundsinstitutets prognos visar att även om Skånes tillväxttakt kommer att minska något så förväntas BRP att nå 2,7 procent under 2008. Det är högre än såväl Sveriges förväntade 2,4 procent som Själlands 1,6.

”Den positiva utvecklingen i Öresundsregionen fortsätter.”

Vår ledande position i Öresundregionen tillsammans med vår aktiva förvaltning och finansiella styrka ger oss unika möjligheter att utveckla vårt fastighetsbestånd och därmed näringslivsstrukturen i regionen eftersom bra lokaler är viktigt för näringslivets utveckling. Något som såväl vi som samhället tjänar på.

Så har vi till exempel lyckats få Mercedes nya nordiska huvudkontor till Malmö. Det var möjligt tack vare att vi aktivt kunde erbjuda bra lokaler i rätt område – Dockan i Västra Hamnen. Men också att vi hade styrkan att förvärva deras nuvarande kontor i Köpenhamn. En fastighet som vi räknar med att kunna hyra ut så fort den blir tom.

Dockan har vi i allra högsta grad varit med att utveckla och fortsätter att utveckla. Under början av 2008 har vi startat uppförandet av en ny kontorsfastighet på 8 700 kvadratmeter.

”Dockan har vi i allra högsta grad varit med att utveckla och fortsätter att utveckla.”

Här markerar Ångpanneföreningen sin satsning på Öresundsregionen genom att teckna ett hyresavtal på 4 000 yteffektiva kvadratmeter. Men vi erbjuder också lokaler och attraherar restauratörer, hotell och annan service för det allt större antalet människor som dagligen bor och verkar i området. I Dockan har vi för övrigt, efter uppförandet av det nya ÅF-huset, ytterligare 70 000 kvadratmeter kontor att utveckla.

Strax utanför Köpenhamn utvecklar vi också i samverkan med Herlevs kommun några fastigheter. Kommunen köpte under året ett av våra hus som nu blir skola.

Samtidigt förvärvade vi grannbyggnaden till en av våra befintliga fastigheter. Nu förbättrar vi infrastrukturen där med parkeringar och anslutningar – och därmed fastigheten.

Också i Helsingborg samarbetar vi med kommunen. Där stärkte vi vår ledande position

genom att förvärva några fastigheter på Berga. Men framförallt genom att köpa det gamla Polishuset i centrum, vilket skedde redan under 2006. Det var strategiskt rätt eftersom Helsingborgs centrum klämt mellan havet och den så kallade landborgen inte kan erbjuda några byggbara tomter. Dessutom äger vi genom förvärvet hela det aktuella kvarteret. Polishuset renoverar vi nu, genom att bara behålla betongstommen, till en helt ny byggnad med en fantastisk utsikt mot Danmark.

Vi fortsätter också vår satsning på Lund och öppnade under 2007 ett kontor på Ideon. Vi förvärvade dessutom mer av forskningsbyn Ideon som vi nu äger till hälften. Den kommer vi, med kommunens gillande, att utveckla till ett attraktivt område med plats för dubbelt så många hyresgäster. Vår ambition är att förvandla ett område som består av hus på stora parkeringsplatser till ett område med stadskaraktär, gångstråk och trevliga utomhusmiljöer. Parkeringsproblemen löser vi med ljusa och trygga parkeringshus som passar in i miljön.

Vi har kapacitet att fortsätta utveckla fastigheter på utvalda marknader och därmed näringslivet i Öresundsregionen. Med alla de utmaningar det innebär. Men vi koncentrerar och kraftsamlar oss till ett fåtal områden i respektive stad.

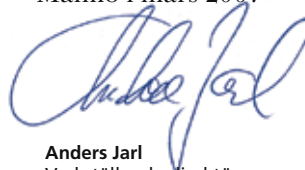
Oron på finansmarknaderna driven av farhågorna för en nationell avmattning och den amerikanska finanskrisen har inte påverkat våra finansieringsmöjligheter. En lägre ränta kan möjligtvis gynna fastigheter i Öresundsregionen som förväntas få en högre tillväxt än omvärlden. Höjd ränta driven av goda konjunkturutsikter kompenseras av lägre vakansgrader och högre hyresnivåer. Högre räntor kan dessutom ge intressanta affärstillfällen.

En annan utmaning är miljön som får allt större utrymme i både vårt och våra kunders medvetande. Vi arbetar aktivt med miljövänliga alternativ och reducerad energiförbrukning och har för detta rankats som Sveriges bästa fastighetsbolag i Folksam's Klimatindex.

Men det viktigaste är att vi har såväl finansiella resurser och kompetenta medarbetare, som jag vill passa på att tacka för utmärkta insatser under året, och viljan att utveckla Wihlborgs affärer vidare.

”Ideon kommer vi, med kommunens gillande, att utveckla till ett attraktivt område med plats för dubbelt så många hyresgäster.”

Malmö i mars 2007



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 fram till och med år 2004 benämns Wihlborgs Fastigheter AB avser nuvarande Fabege AB.

- 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 noteras 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 Retriva (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.
- 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 Dockan området 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.
Den 23 maj 2005 noteras Wihlborgs Fastigheter AB på Stockholmsbörsens O-lista.
- 2006** Wihlborgs förvärvar 14 fastigheter i Malmö från Tornet med en total uthyrningsbar yta om 182 000 kvm. Under juni förvärvas Ideon AB i Lund, varvid Wihlborgs tillträder 40 procent av aktierna i Ideon AB. Resterande 60 procent tillträdes först efter regeringens godkännande som beräknas komma under 2007. I förvärvet ingår fastigheten Betahuset om totalt 24 000 kvm.
Under maj genomförs en aktiesplit 2:1, varvid en gammal aktie ersätts med två nya aktier.
- 2007** Wihlborgs fortsätter investera i Lund på Ideonområdet och öppnar sitt fjärde lokalkontor här.

Affärsidé, mål och strategi

- Wihlborgs fokuserar på kommersiella fastigheter i Öresundsregionen. Förutsättningar för en långsiktigt god värdetillväxt skapas genom att verksamheten karaktäriseras 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 procentenheter¹.
- 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 förvaltning².
- Härutöver skall 50 procent av realiserat resultat från fastighetsförsäljningar delas ut³.

1. Riskfri ränta är definierad som räntan för en 5-årig svensk statsobligation.
2. Resultat före skatt, exklusive realiserade och orealiserade värdetillvärdningar, 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 totalt 120 koncernbolag och fyra 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 framtagande av detaljplaner samt infrastrukturinvesteringar av den nya stadsdelen Dockan, belägen i Västra Hamnen i Malmö. JM och Peab äger lika stora delar i Dockan Exploatering.

Operativ struktur

Den operativa organisationen består av Förvaltning och Affärsutveckling.

Förvaltningen har anpassats efter de lokala marknadsmässiga förutsättningarna och organiserats i sju geografiskt fördelade förvaltningsenheter. Avsikten är att skapa förutsättningar för en effektiv och kundnära förvaltning.

All förvaltning sker med egen personal för att finnas nära kunderna och snabbt kunna möta deras förväntningar och krav. Det är viktigt att medarbetarna känner sin kundkrets och finns tillgängliga.

Varje förvaltningsenhet har en förvaltningschef med tydligt resultatansvar. Förvaltningschefen lägger upp riktlinjerna för sin verksamhet i nära samarbete med koncernledningen.

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 deras kompetens vad avser lokal marknadskänedom etc. Vid utvärdering av fastighetsförvärv analyseras fastighetens långsiktiga avkastning, tekniska standard, utvecklingsmöjligheter, hyresgäststruktur etc.

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

Wihlborgs koncernledning 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.

Systemstöd

För att effektivisera verksamheten använder Wihlborgs olika systemstöd. Hyressystemet Vitec Nova används inom hyresadministrationen. Här är alla hyreskontrakt registrerade och all administration som gäller hyresgästerna sköts från Vitec. Ekonomisystemet Visma Control används för den löpande redovisningen och Ocrä till koncernredovisningen. All fakturahantering sker digitalt med inscannade fakturor i det elektroniska fakturahanteringssystemet Baltzar.

Wihlborgs har utvecklat ett eget verktyg till stöd för fastighetsförvaltning och administration som är integrerat med hyres- och ekonomisystem – Hemborgen. Genom att all information är samlad på ett ställe är den lättåtkomlig för hela organisationen. Hemborgen innehåller bl.a. moduler

// All förvaltning sker med egen personal för att finnas nära kunderna och snabbt kunna möta deras förväntningar och krav. //

för avräkning av driftskostnader, resultatrapporter och analys av hyreskontrakt. I Hemborgen finns också ett arkiv över alla dokument som rör fastigheterna. Här kan man lägga till information för att bevaka och följa upp förfallodagar och uppdateringar.

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.

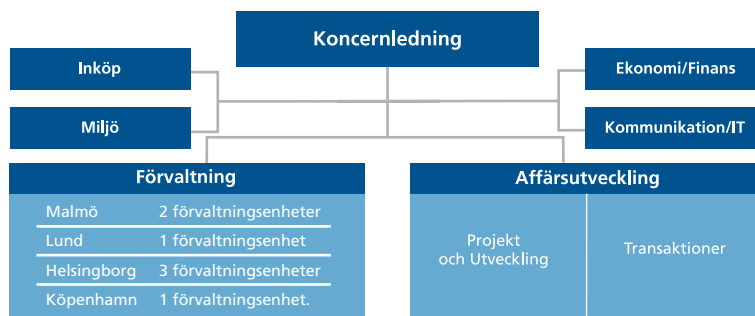
Per den 1 januari 2008 uppgick antalet anställda medarbetare till 84 personer. Andelen medarbetare med akademisk utbildning uppgick till 29 procent. Medelåldern bland de anställda var 49 år och andelen kvinnor uppgick till 31 procent. Bolagets personalomsättning uppgick under 2007 till 6,5 procent.

Sjukfrånvaro

Wihlborgs har en låg sjukfrånvaro och under 2007 sjönk den ytterligare till 2,8 (3,5) procent. Andelen långtidssjukvaro av den totala sjukfrånvaron var för 2007; 31,5 (58,1) procent. Samtliga anställda omfattas av en sjukvårdsförsäkring.

Friskvård

En god hälsa är en resurs både för individen och företaget, därför har friskvård en viktig betydelse för Wihlborgs verksamhet och lönsamhet. Samtliga medarbetare erbjuds träning i form av olika motionspass hos Friskis&Svettis.



Kompetensutveckling

Wihlborgs uppmuntrar initiativ från medarbetarna till kompetensutveckling. Det är viktigt att få möjlighet till utveckling i arbetet för att möta kundernas behov med kunskap och känna en egen tillfredsställelse i sitt arbete. Wihlborgs har sedan 2006 deltagit i Växtkraft Mål 3-projektet som avslutades den 31 maj 2007.

Alla tjänstebils- och servicebilsförare har under hösten 2007 genomgått utbildning i EcoDriving (sparsam körning) i samarbete med auktoriserad körskola.

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. 41 000 kronor. Samtliga anställda får lika delar i stiftelsen, oberoende av position i bolaget. För deltidsanställda eller anställda endast under del av året justeras andelstalet.

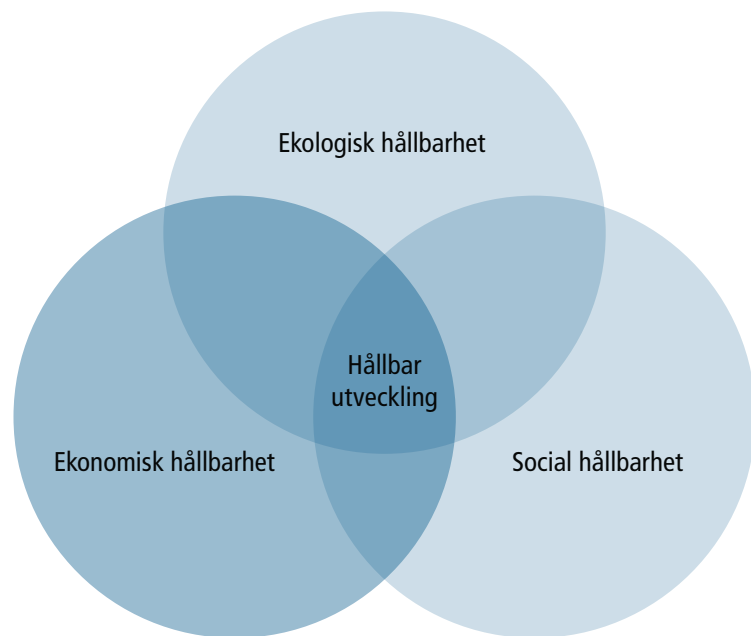
Samtliga medel som avsatts till vinstandelsstiftelsen skall investeras i aktier i Wihlborgs. Även utdelningen återinvesteras i Wihlborgsaktier.

Wihlborgs miljöarbete - det handlar om att ta ansvar

■ Ytterligare ett miljöår har passerat på Wihlborgs och för oss är miljöarbetet något som sker kontinuerligt och långsiktigt. Dagens tillväxt har medfört ett ökat medvetande om den privata sektorns viktiga roll för att bidra till ett hållbart samhälle, begreppet hållbar affärsutveckling används ofta i dessa sammanhang. Wihlborgs miljöarbete bedrivs som en integrerad del av både fastighetsförvaltning och affärsutveckling.

Hållbar utveckling

Begreppet hållbar utveckling myntades av Bruntlandkommissionen 1987 som definierade begreppet som "en utveckling som tillfredställer dagens behov utan att äventyra kommande generationers möjligheter att tillfredsställa sina behov". Att arbeta med hållbar affärsutveckling för oss är att vara medvetna om hur vi påverkar miljön (ekologisk hållbarhet), utan att bortse från hälsoaspekter och mänskliga behov (social hållbarhet) och att säkerställa att vår resursanvändning är så effektiv som möjligt (ekonomisk hållbarhet).



Wihlborgs nya Miljöpolicy

Wihlborgs gamla miljöpolicy har från och med juni 2007 uppdaterats och moderniserats till följande:

Wihlborgs miljöarbete ska vara en naturlig och integrerad del av vår affärsverksamhet. Vi ska förebygga och minska negativ miljöpåverkan genom att arbeta kontinuerligt och målinriktat.

Wihlborgs ska bidra till en hållbar affärsutveckling genom

att ekonomiska, ekologiska och sociala faktorer ska ligga till grund för ett långsiktigt miljöarbete.

Vi strävar efter miljöanpassade lösningar vid all upphandling av produkter och tjänster hos entreprenörer och leverantörer.

Vi ska vara lyhörda för innovationer på miljöområdet och ständigt hålla oss uppdaterade med aktuell miljöinformation.

Extern information till hyresgäster och allmänheten om vårt miljöarbete ska präglas av öppenhet. Miljökompetensen inom företaget ska utvecklas fortlöpande.

Lagstiftningen ska ses som minimikrav.

Miljömål 2007

Wihlborgs främsta miljöaspekt ligger inom ramen för energieffektivisering. Självklart arbetar vi även med våra andra miljöaspekter i våra miljömål. Under 2007 pågick inventering i fastigheter där det finns en risk för PCB.

Miljömålen 2007:

- Minska el- och värmeförbrukning (kWh/m²) med 2 procent i förhållande till år 2006.
- Samtliga fastigheter mellan 1956–1973 ska inventeras för PCB.

Långsiktigt miljömål fr.o.m. 2007 t.o.m. 2009: Minska el och värme förbrukning (kWh/m²) med 6 procent.

Miljömålen för 2007 gällande energieffektivisering var per den 31 december uppnådda. Återstående mål fortlöper in i år 2008.

// Som guldsponsor till Naturskyddsföreningen tar vi ansvar för framtiden och bidrar till Naturskyddsföreningens viktiga arbete för en hållbar utveckling och en bättre miljö. //

Miljömål 2008

Under 2008 kommer vi att fortsätta arbeta med energieffektiviserande åtgärder samt åtgärder för PCB då inventeringarna för PCB ska vara klara den 30 juni 2008. Detta betyder att miljömålen för 2007 och 2008 är något snarlika, men när vi under 2008 har säkerställt att vi ligger i tidsfas gällande PCB kommer vi att till kommande år förnya våra miljömål.

Miljömålen 2008:

- Minska el- och värmeförbrukning (kWh/m²) med 2 procent i förhållande till år 2007.
- Samtliga fastigheter mellan 1956–1973 ska inventeras för PCB.
- Utifrån genomförd PCB-inventering, ta fram en saneringsplan.

Långsiktigt miljömål fr.o.m. 2007 t.o.m. 2009: Minska el- och värmeförbrukning (kWh/m²) med 6 procent.

Carbon Disclosure Project (CDP)

CDP är en oberoende, icke vinstdrivande organisation vars syfte är att genom sam-

arbete med företag kunna redovisa för aktieägare vilka drivkrafter inom det specifika företaget som kan förorsaka klimatförändringar. Genom CDP görs det möjligt att i ett större perspektiv öppet redovisa direkta och indirekta utsläpp av bland annat koldioxid samt beredskap för att hantera miljöfrågor. Inrapporteringen till CDP är frivillig och sker till det nordiska organet för organisationen. Wihlborgs fick kännedom om rapporten efter utgången inrapporteringsdatum. Vi beslutade ändå att redovisa våra uppgifter till CDP vilket innebär att Wihlborgs inte finns med i 2007 års rapport. Vi avser medverka även kommande år och i en öppen dialog redovisa miljöomöjligheter och risker med vår verksamhet.

Folksams Klimatindex 2007

Syftet med Folksams Klimatindex är att uppmuntra svenska företag att driva ett mer systematiskt klimatarbete samt att uppmärksamma de bolag som är mest framgångsrika i sitt klimatarbete. Medverkande företag redovisar uppgifter till Folksam, vilka sedan gör en sammanställd helhetsbild av företagets klimatarbete. Wihlborgs toppar för andra året i rad listan över fastighetsbranschen där vi uppnår hela 82 av 100 poäng. Detta betyder i sin tur att vi ligger inom de tio bästa företagen i Sverige.

Nytt på miljöområdet 2007

Att dokumentera sitt miljöarbete är en sak, att handla en annan. Vårt miljöarbete är präglat av att det ständigt händer något nytt inom miljöområdet och under 2007 har följande hänt:



Inköp av grön el främjar förnyelsebara bränslen – Wihlborgs har i upphandlingar från och med år 2009 ändrat villkoren för inköp av el. Detta betyder att vi från Vattenfall enbart köper in så kallad "El med Bra Miljöval". El med Bra Miljöval är producerad med 95 procent vattenkraft och 5 procent vindkraft. Dessa källor uppfyller Svenska Naturskyddsföreningens kriterier för miljöanpassad elproduktion. Wihlborgs köper med andra ord andelar vilka motsvarar 100 procent El med Bra Miljöval.

Ny tjänstebilspolicy – Wihlborgs har antagit en ny tjänstebilspolicy som enbart tillåter så kallade miljöbilar. Vägverkets definition av en miljöbil innebär att utsläppen av växthusgasen koldioxid för bilar som drivs med bensin eller diesel (inklusive hybridbilar) ska vara mindre än 120 g/km. Bilar som drivs med förnyelsebara drivmedel tillåts ha en bränsleförbrukning som motsvarar 9,2 l bensin/100 km.

EcoDriving – I samband med Wihlborgs nya tjänstebilspolicy, anordnades en kick-off med så kallad EcoDriving. EcoDriving handlar kortfattat om teknik, miljö och ekonomi i samverkan. Genom EcoDriving kan du minska dina kostnader för service och underhåll, minska din bränsleförbrukning och dina koldioxidutsläpp. För att lära sig EcoDriving krävs det att samma sträcka körs två gånger, första gången utan synpunkter från körskolelärare, andra gången med synpunkter från körskolelärare. Wihlborgs genomsnittliga förbättring i procent uppkom till 10 procent, vilket kan exemplifieras med att en bil som körs på bensin 40 000 km/år gör en besparing om 4 800 kronor genom att köra sparsamt, så kallad EcoDriving. Utöver en ekonomisk besparing görs även en miljömässig, som i detta fall innebär en koldioxidbesparing om 940 kg/år.

Företagscyklar – Wihlborgs är ett av de företag som genom Malmö stad erbjöds att delta i kampanjen "Företag på cykel". Projektet är årslångt och syftar till att sänka utsläppen av bland annat koldioxid genom att välja cykeln istället för bilen. Sammanlagt är vi 53 företag som medverkar och som också tävlar inbördes. Då företagen är olika stora räknas sträckan per cykel. Det företag som cyklat längst sträcka per cykel i slutet av april 2008 vinner första pris.

Wihlborg Miljönytt – Från hösten 2007 har nyhetsbrevet "Wihlborgs miljönytt" skickats ut i en intern och en extern version. Nyhetsbrevet författas av Wihlborgs miljösamordnare ett par gånger per år och behandlar vad som hänt/händer inom miljöområdet på Wihlborgs samt annan nyttig miljöinformation.

Guldsponsor SNF, Svenska Naturskyddsföreningen – Wihlborgs beslutade i slutet av år 2007 att från och med januari 2008 sponsra SNF. SNF har kunskapen och kompetensen för att se hoten och ta fram lösningar på miljöproblem. Som guldsponsor till Naturskyddsföreningen tar vi ansvar för framtiden och bidrar till Naturskyddsföreningens viktiga arbete för en hållbar utveckling och en bättre miljö.

Inköp och val av material vid om- och nybyggnad

Wihlborgs miljö- och inköpsansvariga arbetar kontinuerligt med att ta fram metoder som kan säkerställa att våra leverantörer och entreprenörer är medvetna om att de påverkar vår miljö och kan erbjuda produkter – och eller tjänster vilka ger minsta möjliga miljöpåverkan. En checklista har tagits fram för att redan i anbudsstadiet kunna identifiera om entreprenör eller leverantör bedriver någon form av miljöarbete.

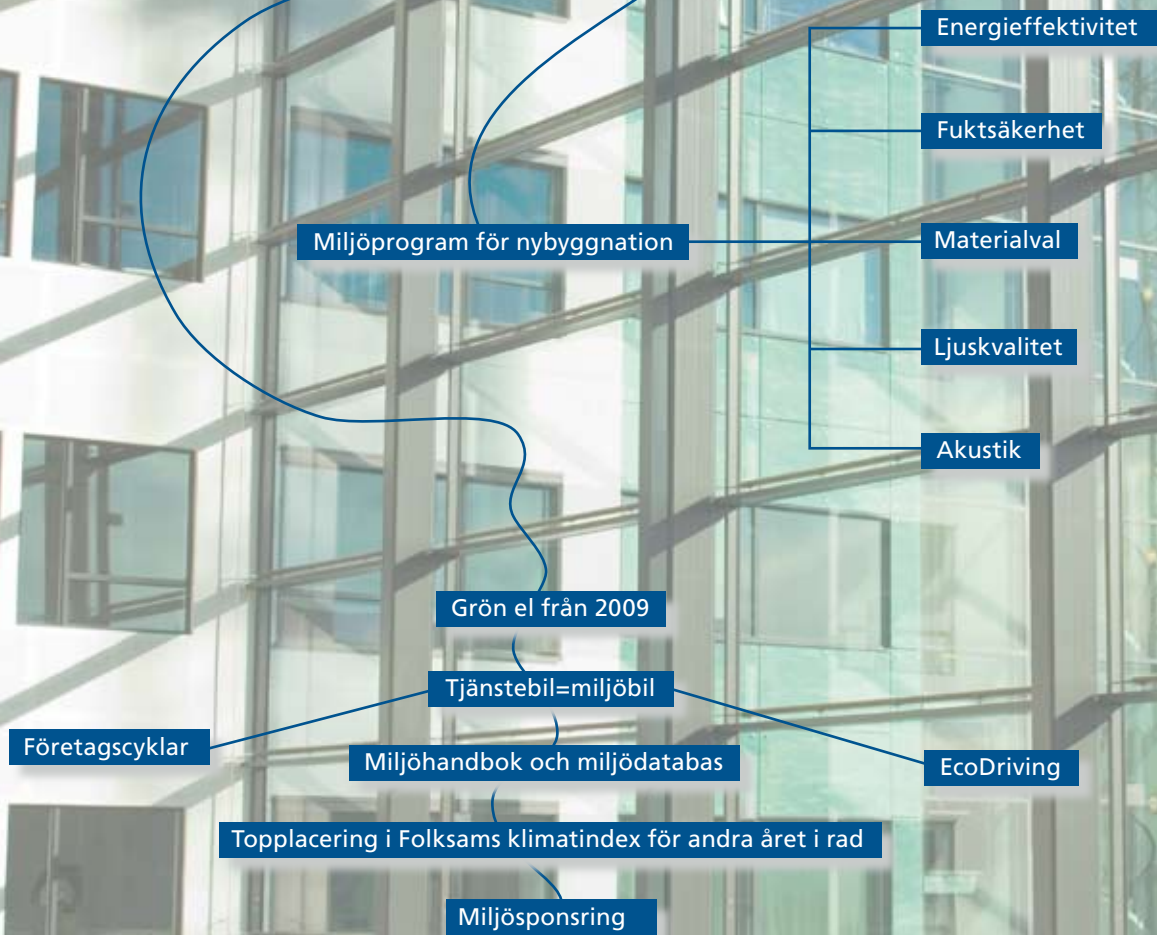
Vid val av material vid ombyggnad, utgår vi från Folksams Byggmiljöguide där det finns riktlinjer för vad som ska användas ur ett miljöperspektiv. Vid nybyggnation tar vi fram ett s.k. miljöprogram för den specifika fastigheten. Detta program behandlar i detalj bland annat energieffektivitet, fukt-säkerhet, materialval, ljuskvalitet och god akustik.

Miljöhandbok och Miljödatas

För att underlätta det dagliga arbetet ställs höga krav på att miljörelaterad information är tillgänglig för medarbetarna. Denna information återfinns i Wihlborgs miljöhandbok vilken ständigt uppdateras.

Wihlborgs har även utvecklat en miljödatas som innehåller information om PCB, köldmedia, radon, oljeavskiljare m.m. för respektive fastighet.

miljö



Aktien

■ Wihlborgsaktien noterades på Stockholmsbörsens O-lista den 23 maj 2005. Sedan oktober 2006 återfinns Wihlborgs på Stockholmsbörsens Mid Cap-lista. Vid årets utgång uppgick aktiekapitalet till 192 Mkr fördelat på 38 428 364 aktier och utestående aktier till 37 431 014. Varje aktie berättigar till en röst och varje röstberättigad får vid årsstämman rösta för fulla antalet av denne ägda och företrädde aktier. Samtliga aktier äger lika rätt till andel i Wihlborgs vinst. Bolaget har under 2007 återköpt 997 350 egna aktier.

Styrelsen har under året inte utnyttjat sitt bemyndigande att besluta om en nyemission på högst 10 procent av utestående aktier.

Börsvärde och omsättning

Under 2007 omsattes totalt 36,8 miljoner aktier motsvarande 147 000 aktier per dag. Detta motsvarar en omsättningshastighet om 99 procent av det genomsnittliga antalet utestående aktier.

Vid årets slut var kursen på Wihlborgs 115,75 kronor, vilket med samtliga utestående aktier motsvarar ett börsvärde om 4,3 miljarder kronor. Högsta och lägsta notering för Wihlborgs-aktien under 2007 var 173,00 respektive 103,00 kronor.

Under 2007 har totalavkastningen på aktien inklusive utdelning om 5,5 kronor varit – 15,8 procent.

Substansvärdet i balansräkningen

Substansvärdet kan beräknas utifrån balansräkningens egna kapital justerat för minoritetens andel som uppgår till 120 Mkr.

I detta sammanhang skall beaktas att Wihlborgs aktuella skatt är lägre än den nominella skattesatsen om 28 procent. Detta är beroende på att försäljning av fastigheter som regel sker utan skattekostnad samt att koncernen erhåller en skattecredit genom olika åtgärder, främst utnyttjande av maximalt skattemässiga avskrivningar som gör att skatten skall diskonteras.

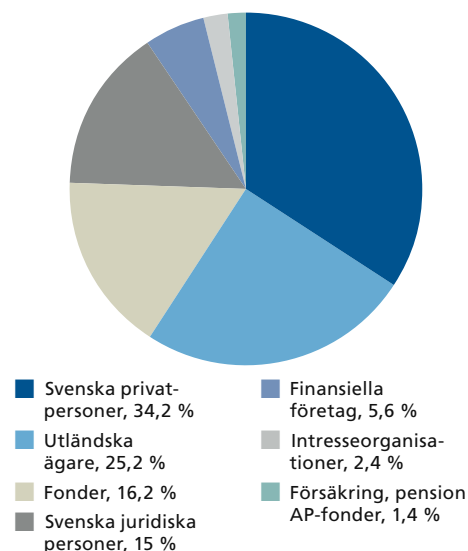
Eget kapital per aktie, vid olika skattesatser

28 %	14 %	10 %	5 %	0 %
116,29	130,89	135,07	140,28	145,49

Aktieutveckling 2007



Ägarbild, 2007-12-31



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 2007 är 6,25 kronor (5,50). Detta motsvarar en direktavkastning på 5,4 procent baserat på aktiekursen vid årets slut.

Bifaller årsstämman styrelsens förslag om dels 6,25 kronors utdelning dels avstämningsdagen den 28 april, kommer utdelningen att utbetalas den 2 maj 2008. Wihlborgs-

aktien kommer att handlas inklusive utdelning till och med årsstämmodagen onsdagen den 23 april 2008.

Ägarstruktur

De största ägarna i Wihlborgs är Maths O Sundqvist och Brinova Fastigheter AB som äger 11 respektive 10,3 procent av aktierna. De tio största ägarna ägde vid utgången av december 2007 41,8 procent och antalet aktieägare uppgick till 27 505, vilket är en minskning med cirka två tusen aktieägare. Andelen utländska ägare uppgick vid utgången av december till 25,2 procent, vilket är en minskning med 5 procentenheter sedan förra årsskiftet. Av det utländska ägandet svarar USA för 35 procent, Storbritannien för 27 procent, Luxemburg för 9 procent och Nederländerna för 4 procent.



WIHLBORGSAKTIA / AKTIEN

Kortnamn	WIHL
Noterad sedan	2005
Marknadsplats	OMX Nordiska listan
Lista	Mid Cap
Sektor	Finans och fastighet
Handelspost	100 aktier

De största ägarna i Wihlborgs 31 december 2007

	Antal aktier tusental	Andel av kapital Ägare och röster, %
Maths O Sundqvist bolag	4 110	11,0
Brinova Fastigheter AB	3 867	10,3
Investment AB Öresund	2 110	5,6
Länsförsäkringar Fonder	1 327	3,5
Robur Fonder	1 026	2,7
Handelsbanken Fonder	1 017	2,7
SEB Fonder	698	1,9
Mats Qviberg med familj	661	1,8
Förvaltnings AB Färgax	450	1,2
Skandia Fonder	395	1,1
Utländska ägare	9 436	25,2
Övriga aktieägare	12 334	33,0
Totalt antal utestående aktier	37 431	100,0
Återköpt egna aktier	997	
Totalt antal registrerade aktier	38 428	

Aktien/Nyckeltal	2007	2006	2005
Börskurs vid årets slut, kr	115,75	142,75	96,00
Kursutveckling under året,%	-22,18	48,70	
Vinst per aktie, kr	29,08	22,12	12,33
P/E-tal,ggr	4,0	6,6	7,8
P/E-tal löpande förvaltning, ggr	13,9	17,8	16,0
Eget kapital per aktie, kr	116,29	92,30	73,96
Utdelning, per aktie	6,25	5,5	3,5
Direktavkastning, %	¹ 5,4	3,9	3,6
Totalavkastning under året, %	² -15,1	52,3	
Antal aktier vid årets slut	37 431	38 428	38 428
Genomsnittligt antal aktier	38 304	38 428	38 428

1. Utdelning i relation till börskurs vid årets slut. 2. Kursutveckling jämte utdelning

Skåne förväntas klara en konjunkturavmattning bättre

- Det finns allt fler tecken på att konjunkturer i Sverige kommer att mattas av. Samtidigt talar mycket för att Skåne, tack vare Öresundsregionen, kommer att få en lindrigare nedgång än övriga Sverige. Enligt Öresundsinstitutets prognos kommer Skånes bruttoregionalprodukt att växa med 2,7 procent under 2008, vilket kan jämföras med 2,4 i Sverige och 1,6 på Själland i Danmark. Utvecklingen i regionen medför att vakansgraderna i fastigheterna förväntas minska.

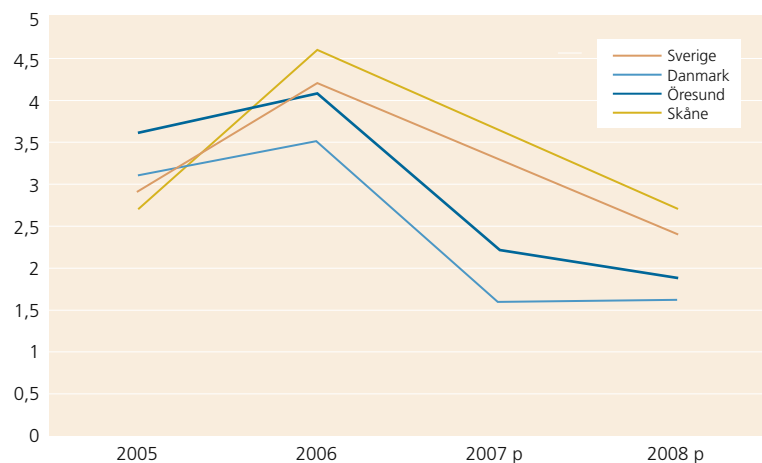
Internationell påverkan

Mycket tyder nu på att konjunkturer i Sverige är på väg att mattas av. De internationella styrräntorna nådde sin lägsta notering under 2005 och har sedan dess ökat med cirka två procentenheter inom EMU-området, Storbritannien, Danmark och Sverige. De ökade räntenivåerna gör det förmånligare att placera i räntebärande papper samtidigt som det blir dyrare för konsumenterna att låna. Detta förväntas i sin tur att bryta den mer än 13-åriga prisuppgången på bostäder som istället övergår i en nedgång. När fastighetspriserna faller kommer hushållen att känna sig mindre förmögna vilket slår mot den privata konsumtionen.

Konjunkturavmattningen syns tydligast i USA där husförsäljningarna minskar och sysselsättningsökningarna har avstannat. Trots att den amerikanska centralbanken successivt sänkt räntan och stimulanspaketet har lanserats, finns det fortfarande förväntningar på att bostadspriserna ska fortsätta att falla och kreditförlusterna öka. Det kan reducera kapitaltillgången. Oron kan också få kreditgivarna att bli mer försiktiga, vilket ökar riskpremierna på marknaden.

För Sverige innebär detta att exportsektorn försvagas genom en svagare efterfrågan och en valutaförstärkning mot dollarn.

Prognos Bruttoregionalprodukten
Källa: Öresundsinstitutet



Tillväxten förväntas avta under 2008, dock i mindre grad i Skåne.
Källa: Öresundsinstitutets P-prognos. ÖI analyse september 2007

Samtidigt finns det i Sverige en liknande riskbild på bostadsmarknaden som i USA. Bland annat har priset på bostadsrätter sjunkit sedan toppnoteringen sommaren 2007.

I Sverige växer sysselsättningen, den privata konsumtionen och BNP fortfarande med hög takt men inflationstakten nådde 2,7 procent i oktober 2007. Riksbanken har i skrivande stund, trots oron på kredit- och bostadsmarknaden, höjt räntan med 0,25 procent. Motivet bakom beslutet är att Riksbanken, även om osäkerheten anses stor, tycker att konjunkturer är fortsatt god och vill värna inflationsmålet.

En stigande ränta som pekar på god konjunktur gynnar naturligtvis alla fastighetsbolag. En sjunkande ränta pekar på motsatsen. Detta kan innebära intressanta effekter för Skåne, där tillväxten förväntas ligga högre än riket. Riksbankens agerande baseras på utvecklingen av den generella tillväxten i Sverige och kan medföra att Skåne, trots en fortsatt god konjunktur, även kan dra nytta av ett läge där räntan sänks.

Balanserad avmattning i Öresundsregionen

För Öresundsregionens del kan man konstatera att konjunkturer för närvarande är fortsatt stark i Skåne. Däremot har Själland, som generellt ligger 12–24 månader före Skåne i konjunkturförloppet, börjat visa vissa avmattningstendenser. Det beror dels på att ett högre kapacitetsutnyttjande begränsar tillväxten och dels på att efterfrågan börjar minska, vilket leder till en måttligare konsumtionstillväxt.



Øresundsinstittutets prognos visar att även om Skåne får en minskad tillväxtökning kommer bruttoregionprodukten (BRP) att växa med 2,7 procent under 2008, vilket är högre än både Sverige (2,4 procent) och Själland (1,6 procent).

Konjunkturskillnaderna mellan Själland och Skåne kommer också innebära att en del danska företag får ett ökat intresse och en ökad kapacitet för att bearbeta den sydsvenska marknaden. Därmed kommer Skåne sannolikt att få en mildare konjunkturavmattning än riket i stort. Andra faktorer som talar för detta är att Skåne har en bred näringslivsstruktur, en ökande befolkningmängd och en ökande sysselsättning.

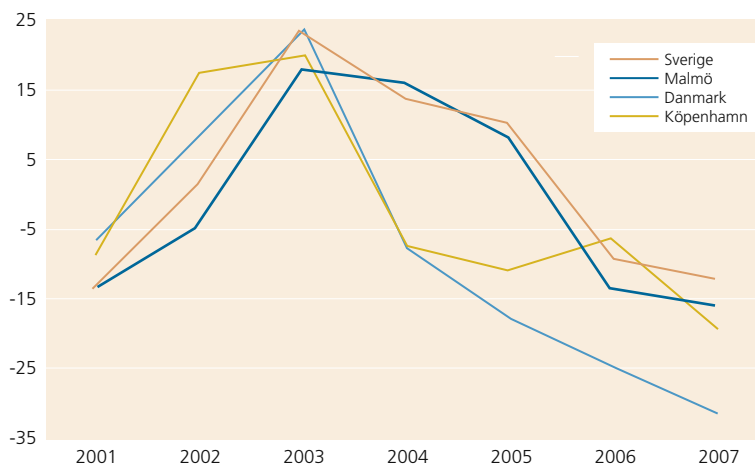
Allt fler företag väljer att flytta sina huvudkontor till Malmö, vilket i sin tur stärker den positiva bilden av regionen. Av de danska företagsetableringar som sker i Sverige hamnar 25 procent i Skåne, huvudsakligen i Malmö. En andel som enligt Øresundsinstittutet ökar stadigt. Efter år 2000 då Øresundsbron öppnade har 28 nordiska huvudkontor etablerats eller lokaliserats till Øresundsregionen, vilket kan jämföras med 26 i Stockholmsregionen, 3 i Göteborg, 3 i Oslo och 1 i Helsingfors.

Arbetslösheten i Skåne låg under 2007 på 2,6 procent, jämfört med 4,6 i Sverige. Under 2008 spår AMS att arbetslösheten kommer att minska till 2,3 procent i Skåne och 4,3 i Sverige. Vidare räknar man med att ytterligare 12 200 personer i Skåne får jobb under 2008.

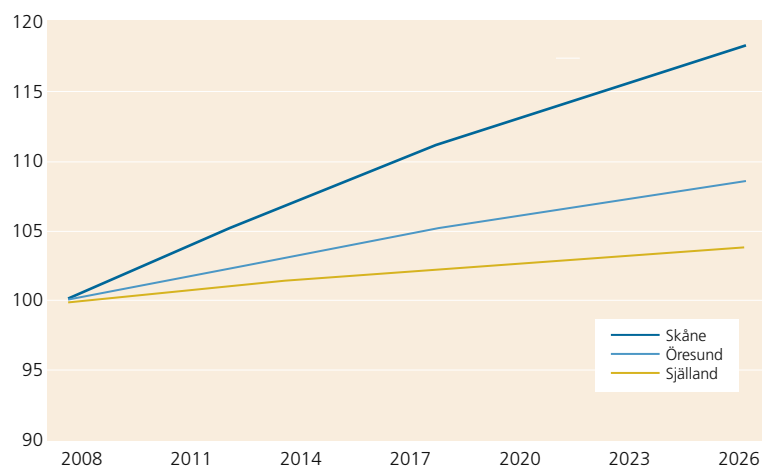
Andelen svenskar som tar jobb i Köpenhamn är fortsatt stor och ökar stadigt. De första åtta månaderna under 2007 steg antalet

anställda svenskar i Danmark från 1 600 till 4 400 personer, vilket motsvarar en ökning på 178 procent. Totalt arbetar i snitt 6 330 svenskar i Köpenhamn. Efterhand som den svenska arbetsmarknaden stärks kommer dock efterfrågan på arbetskraft att öka även i Sverige. Det kan skapa en allt snabbare löneutveckling

Arbetslöshet i Sverige och Danmark 2000-2007, procent/år
Källa: Nordea



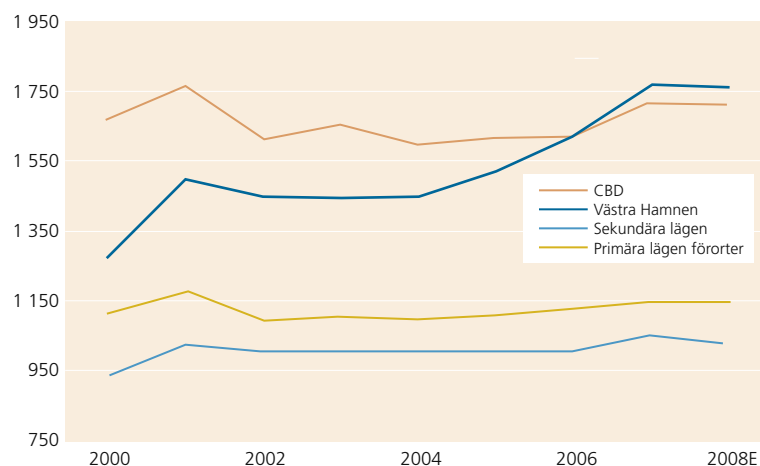
Prognos befolkningstillväxt 2008-2026, procent/år
Källa: Nordea



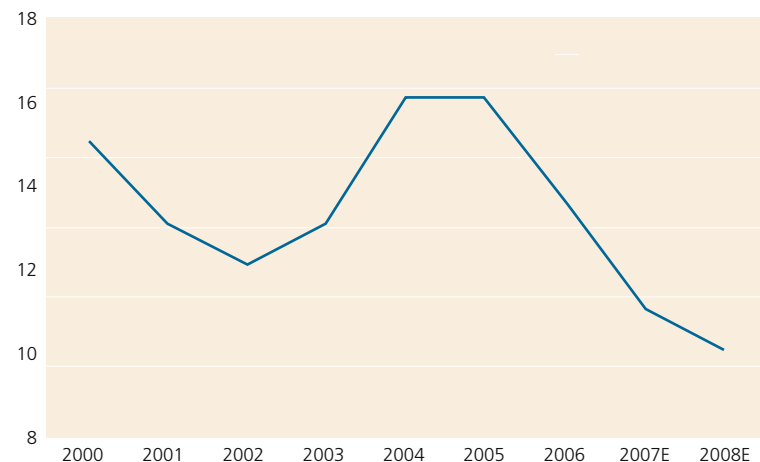
vilket i sin tur kan slå mot företagens lönsamhet. Samtidigt kommer en konjunkturavmattning på Själland sannolikt balansera utvecklingen och skapa en ström åt andra hållet. Antalet sysselsatta på den danska sidan av Öresund är drygt 1 200 000 personer, vilket kan jämföras med 1 100 000 i Stockholm, trots att folkmängden där är större.

Enligt Ørestat förväntas Öresundsregionens folkmängd öka från 3,6 miljoner invånare 2007 till ca 4 miljoner invånare 2027. Ökningen blir kraftigast de närmaste tio åren och den svenska sidan ökar mest. Det senaste året har befolkningsökningen varit störst i den svenska delen av regionen. År 2006 ökade invånarantalet i den danska delen med 7 800 personer och i den svenska med 15 000. Prognoserna pekar på att folkmängden fortsätter att öka snabbare på den svenska sidan, både i absoluta och relativa tal.

Kontorshyror Malmö 2000-2008, pris per kvm/år
Källa: Newsec



Vakansgrad Malmö 2000-2008, procent/år
Källa: Newsec



Låga vakansgrader i en expansiv region

Utvecklingen i regionen och inflyttningen av företag till Malmö medför att vakansgraderna i fastigheterna förväntas minska. Detta trots att en hel del nya fastigheter är planerade och under uppförande. Detta leder i sin tur till att hyresnivåerna höjs. I Malmö har hyrorna för första gången gått över 2 000 kr/kvm och i vissa delar, som till exempel Västra Hamnen, ligger nivån idag på 2 150 kr/kvm.

Malmö beräknas tillföras en sammanlagd kontorsyta på 65 000 kvm fram till år 2009. Efterfrågan förväntas öka med 30 000 kvm per år under de kommande tre åren. Detta är ren tillväxt som exkluderar inflyttningar. Det betyder att den planerade nybyggnationen fortfarande ligger på en lägre nivå än den förväntade efterfrågan. Skulle konjunkturen vika snabbare än beräknat finns det också möjligheter att skjuta upp de projekt som planerats.

Lund har under de senaste tio åren haft en tillväxt på 7,3 procent per år, att jämföra med 3 procent i Sverige. Det gör Lund till Sveriges snabbast växande storkommun enligt Nordeas rapport. Bland annat drivs tillväxten av företag som SonyEricsson, Ericsson Mobile Platforms och Axis som bara de förväntas växa med knappt 700 personer under 2008.

I Köpenhamn har fastighetsmarknaden länge haft fokus på bostäder, men när denna marknad nu börjar kylas av riktas blickarna åter mot kommersiella fastigheter, där hyresnivåerna tidigare varit låga jämfört med övriga Europa. När det gäller industrifastigheter har nivåerna till och med varit lägre än i Malmö. Jämfört med andra europeiska städer har avkastningsgraden på fastigheter i Malmö legat högt, medan den i Köpenhamn legat bland de lägsta. De senaste 1,5 åren har dock vakansgraden för kommersiella fastigheter i Köpenhamn sjunkit från 8 till 3,7 procent. Därmed har det skapats ett utrymme för högre hyror, framför allt på nyproducerade moderna kontorsfastigheter. Dessa är fortfarande en bristvara i och med att de senaste årens nyproduktion i stort sett enbart fokuserat på bostäder.

Källor: Öresundsinstitutet, Ørestat, Newsec, Nordea och Länsarbetsnämnden Skåne samt internt Wihlborgsmaterial.

Wihlborgs fastighetsbestånd per 31 december 2007

■ Wihlborgs fastighetsbestånd utgörs av kommersiella fastigheter i Öresundsregionen belägna i Malmö, Helsingborg, Lund och Köpenhamn. Fastighetsbeståndet bestod per 31 december 2007 av 245 fastigheter, varav 15 med tomträtt, med en total uthyrbar yta om cirka 1 241 000 kvm. Fastigheternas redovisade värde per 31 december 2007 uppgick till 13 397 Mkr, vilket motsvarar fastigheternas bedömda marknadsvärde vid samma tidpunkt¹. Det totala hyresvärdet uppgick till 1 224 Mkr och de kontrakterade hyresintäkterna på årsbasis till 1 135 Mkr. Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 93 procent.

Fastigheterna i Malmö och Helsingborg svarade för 82 procent av det totala hyresvärdet och 80 procent av fastigheternas redovisade värde. Hyresvärdet för kontors- och butiksfastigheter samt industri- och lagerfastigheter uppgick till 71 procent respektive 28 procent av totalt hyresvärde.

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

Malmö delas in i delmarknaderna Centrum och Västra Hamnen, Fosie och Limhamn samt Norra Hamnen och Arlov. Delmarknaden Centrum och Västra Hamnen, med en uthyrbar yta om 272 000 kvm är Wihlborgs enskilt största delmarknad.

Helsingborg delas in i delmarknaderna Centrum, Söder och Berga, varav delmarknad Centrum är Wihlborgs värdemässigt största i Helsingborg.

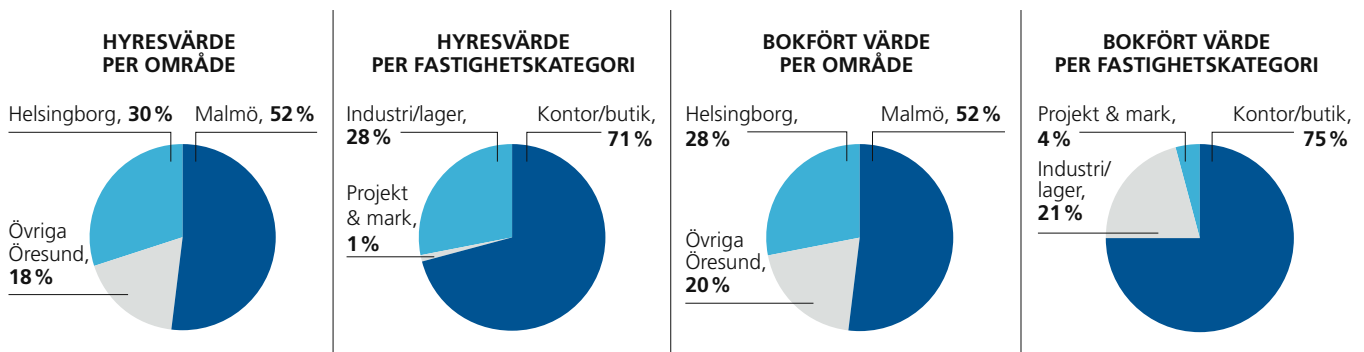
I Övriga Öresundsregionen äger Wihl-

borgs fastigheter för 2 720 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 redovisade värde utgör 508 Mkr fastigheter som betecknas som Projekt och mark. Wihlborgs största utvecklingsområde är Dockan i Västra Hamnen, Malmö. Wihlborgs befintliga och framtida byggrätter inom Dockan bedöms uppgå till 70 000 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.

FASTIGHETSBESTÄNDET PER 31 DECEMBER 2007

Nedanstående sammanställningar baseras på Wihlborgs fastighetsbestånd per 31 december 2007. Hyresintäkter avser kontrakterade hyresintäkter på årsbasis per 31 december 2007. Driftsöverskott baseras på fastigheternas intjäningsförmåga på årsbasis

per 31 december 2007, utgående från kontrakterade hyresintäkter, drift- och underhållskostnader, fastighetsadministration rullande tolv månader samt fastighetsskatt och tomträttsavgäld.

FÖRDELNING PER OMRÅDE OCH FASTIGHETSKATEGORI

	Antal fastigheter	Uthyrbar yta, kvm	Redovisat värde,		Hyresvärde,		Ekonomisk uthyrn. grad, %	Hyresintäkter, mkr	Driftsöverskott, %	Direktavkastning, %	Överskottsgrad, %
			mkr	kr/kvm	mkr	kr/kvm					
Fördelning per område											
Malmö	122	570 889	6 990	12 243	634	1 110	92	585	411	5,9	70
Helsingborg	87	456 480	3 687	8 077	374	818	95	355	250	6,8	71
Övriga Öresundsreg. ¹	36	214 077	2 720	12 707	217	1 012	90	195	146	5,4	75
Totalt Wihlborgs	245	1 241 445	13 397	10 791	1 224	986	93	1 135	807	6,0	71
Fördelning per kategori											
Kontor/butik ²	96	643 948	10 042	15 594	865	1 343	93	806	586	5,8	73
Industri/lager	108	560 325	2 847	5 081	347	618	92	320	220	7,7	69
Projekt & mark	41	37 173	508	13 669	13	341	65	8	2	0,3	21
Totalt Wihlborgs	245	1 241 445	13 397	10 791	1 224	986	93	1 135	807	6,0	71

FÖRDELNING PER FASTIGHETSKATEGORI INOM RESPEKTIVE OMRÅDE

Område/ fastighetskategori	Antal fastigheter	Uthyrbar yta, kvm	Redovisat värde,		Hyresvärde,		Ekonomisk uthyrn. grad, %	Hyresintäkter, mkr	Driftsöverskott, %	Direktavkastning, %	Överskottsgrad, %
			mkr	kr/kvm	mkr	kr/kvm					
Malmö											
Kontor/butik	44	325 927	5 543	17 006	482	1 478	94	452	327	5,9	72
Industri/lager	50	219 627	1 125	5 124	143	651	90	128	84	7,4	65
Projekt & mark	28	25 335	321	12 687	9	363	52	5	0	0,1	4
Totalt Malmö	122	570 889	6 990	12 243	634	1 110	92	585	411	5,9	70
Helsingborg											
Kontor/butik ²	36	164 361	2 176	13 240	195	1 185	96	187	134	6,1	71
Industri/lager	47	282 015	1 445	5 123	178	630	94	167	117	8,1	70
Projekt & mark	4	10 104	66	6 542	1	119	100	1	0	0,0	-2
Totalt Helsingborg	87	456 480	3 687	8 077	374	818	95	355	250	6,8	71
Övriga Öresundsregionen											
Kontor/butik	16	153 660	2 323	15 118	188	1 226	89	167	126	5,4	75
Industri/lager	11	58 683	277	4 715	26	442	98	25	19	6,8	74
Projekt & mark	9	1 734	121	69 555	2	1 314	98	2	2	1,3	71
Totalt övr Öresundsreg	36	214 077	2 720	12 707	217	1 012	90	195	146	5,4	75
Totalt Wihlborgs	245	1 241 445	13 397	10 791	1 224	986	93	1 135	807	6,0	71

FÖRDELNING AV UTHYRBAR YTA PER OMRÅDE OCH LOKALTYP

Område	Uthyrbar yta per lokaltyp						Totalt, kvm	Andel, %
	Kontor kvm	Butik, kvm	Industri/lager kvm	Hotell kr/kvm	Bostäder kvm	Övrigt kvm		
Malmö	288 650	37 278	231 117	2 947	6 023	4 874	570 889	46,0
Helsingborg	153 141	42 310	226 830	20 799	5 322	8 078	456 480	36,8
Övriga Öresundsreg. ¹	133 289	4 529	76 007			253	214 077	17,2
Totalt Wihlborgs	575 079	84 117	533 954	23 746	11 345	13 205	1 241 445	100,0
Andel, %	46,3	6,8	43,0	1,9	0,9	1,1		100,0

1. I Övriga Öresundsregionen redovisas även en fastighet belägen i Hamburg, Tyskland, med en uthyrbar yta om 8 107 kvm.

2. I kontor/butik redovisas två hotellfastigheter belägna i Helsingborg med en uthyrbar yta om 21 262 kvm.

Hyresvärde och uthyrningsgrad

Fastighetsbeståndets totala hyresvärde uppgick per 31 december 2007 till 1 224 Mkr, varav bedömt hyresvärde för vakanta lokaler motsvarade 88 Mkr. Den totala uthyrbara ytan uppgick per 31 december 2007 till cirka 1 241 000 kvm.

Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick per 31 december 2007 till 93 procent, varav i Malmö 92 procent, Helsingborg 95 procent och Övriga Öresundsregionen 90 procent.

Den ekonomiska uthyrningsgraden var för kontors- och butiksfastigheter 93 procent, industri och lager 92 procent samt för projekt och mark 65 procent.

Hyresintäkter och kontraktsstruktur

För Wihlborgs fastighetsbestånd per 31 december 2007 uppgick de kontrakterade hyresintäkterna på årsbasis till 1 135 Mkr. I hyresintäkterna ingår hyrestillägg för fastighetsskatt, värme och elkostnader som Wihlborgs vidaredebiterar hyresgästerna.

Per 31 december 2007 hade Wihlborgs totalt 1 726 lokalhyresavtal med kontrakterade hyresintäkter om 1 100 Mkr och en genomsnittlig löptid om 3,6 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 hyrorna ökar med 90 procent av inflationstakten.

Hyresintäkterna från Wihlborgs tio största hyresgäster uppgick på årsbasis per 31 december 2007 till 226 Mkr, vilket motsvarade 20 procent av kontrakterade hyresintäkter.

KONTRACTERADE HYRESINTÄKTER PER 31 DECEMBER 2007 EFTER KONTRAKTSTORLEK

Kontraktstorlek, mkr	Antal avtal	Uthyrbar yta, kvm	Per 31 dec 2007 mkr	andel, %
Lokalhyresavtal				
>3,0	70	399 304	474	43
2,0-3,0	37	96 481	92	8
1,0-2,0	135	199 901	190	17
0,5-1,0	208	153 879	144	13
0,25-0,5	296	118 127	109	10
<0,25	980	116 098	91	8
Totalt lokalhyresavtal	1 726	1 083 790	1 100	100
Bostadshyresavtal	162	11 345	10	
P-platser och övrigt	420		25	
Totalt	2 308	1 095 135	1 135	

LÖPTIDER FÖR WIHLBORGS HYRESKONTRAKT PER 31 DECEMBER 2007

Förfallår	Antal avtal	Uthyrbar yta, kvm	Per 31 dec 2007 mkr	andel, %
Lokalhyresavtal				
2008	493	179 759	150	14
2009	483	246 554	222	20
2010	404	231 542	244	22
2011	218	199 432	184	17
2012	68	72 657	78	7
2013	13	29 585	28	3
>2013	47	124 261	194	18
Totalt lokalhyresavtal	1 726	1 083 790	1 100	100
Bostadshyresavtal	162	11 345	10	
P-platser och övrigt	420		25	
Totalt	2 308	1 095 135	1 135	

DE TIO STÖRSTA HYRESGÄSTERNA

Hyresgäst	Område
ABB	Malmö
DaimlerChrysler	Köpenhamn
Elite Hotels	Helsingborg
Green Cargo	Köpenh./Helsingb.
Helsingborgs Stad	Helsingborg
Malmö Högskola	Malmö
Malmö Stad	Malmö
Region Skåne	Malmö/Helsingb.
Telia Sonera	Malmö
Tullverket	Malmö/Helsingb.

UTVECKLING AV HYRESINTÄKTER BRUTTO OCH UTHYRNINGSGRAD FÖR WIHLBORGS FASTIGHETSBESTÄND

	Per 31 december 2005		Per 31 december 2006		Per 31 december 2007	
	Hyresvärde ¹ , mkr	Ekonomisk uthyrningsgrad, %	Hyresvärde, mkr	Ekonomisk uthyrningsgrad, %	Hyresvärde, mkr	Ekonomisk uthyrningsgrad, %
Fördelning per område						
Malmö	443	92	592	93	634	92
Helsingborg	275	91	331	91	374	95
Övriga Öresundsregionen ²	121	87	156	89	217	90
Totalt Wihlborgs	839	90	1 079	92	1 224	93
Fördelning per fastighetskategori						
Kontor/butik ³	566	92	758	92	865	93
Industri/lager	251	88	305	90	347	92
Projekt och mark	22	83	16	71	13	65
Totalt Wihlborgs	839	90	1 079	92	1 224	93

1. Hyresintäkter under perioden plus hyresvärdet av under perioden vakanta lokaler.

2. I Övriga Öresundsregionen redovisas även en fastighet belägen i Hamburg, Tyskland, med en uthyrbar yta om 8 107 kvm.

3. I kontor/butik redovisas två hotellfastigheter belägna i Helsingborg med en uthyrbar yta om 21 262 kvm.

FASTIGHETSKOSTNADER

Driftkostnader

Wihlborgs största driftkostnader är värme, fastighetsel och vatten samt fastighetsskötsel. Exempel på övriga driftkostnader är försäkring, bevakning och larm samt sophantering. Driftkostnaderna uppgick under 2007 till 163 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 tilllägg 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 2007 till 47 Mkr.

Fastighetsskatt och tomträttsavgäld

Fastighetsskatten uppgick 2007 till 1 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 2007 till 5 653 Mkr och fastighetsskatten för 2007 uppgick till 48 Mkr. Av koncernens totala fastighetsskatt vidaredebiteras 43 Mkr till hyresgästerna genom hyres-tillägg.

Tomträttsavgälden för 2007 uppgick till 4 Mkr.

Ansvarsfördelning fastighetsägare och hyresgäst

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

I Danmark ansvarar hyresgästerna i stort sett för samtliga driftkostnader.

Fastighetsadministration

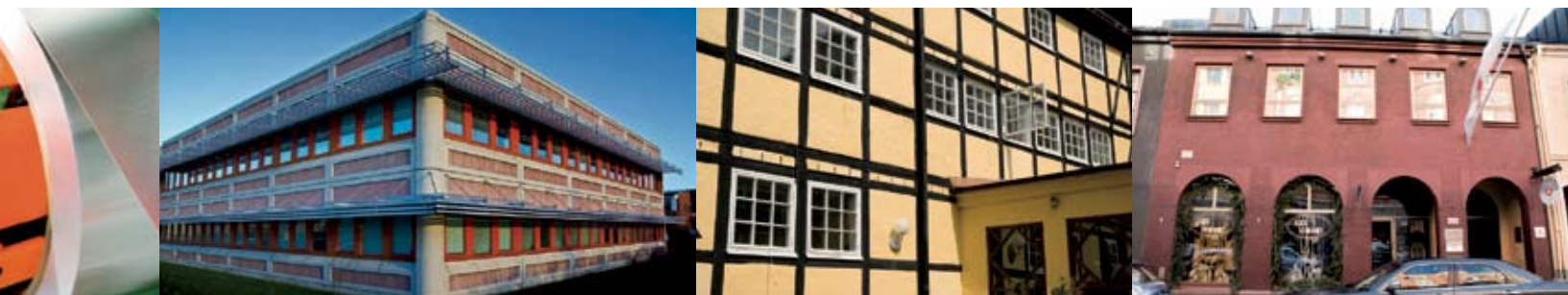
Fastighetsadministration består huvudsakligen av kostnader för uthyrning, hyresförhandling, hyresdebitering och marknadsföring. Kostnaderna för fastighetsadministration för 2007 uppgick till 50 Mkr.

Överskottsgrad

Driftöverskottet i relation till hyresintäkterna, överskottsgraden, uppgick till 70 procent.

INVESTERINGAR

Utgifter för värdehöjande åtgärder i befintliga fastigheter redovisas som investeringar och kostnadsförs ej. Exempel på investeringar är utgifter för projektutveckling och hyresgästanpassningar. Investeringarna 2007 uppgick till totalt 577 Mkr, en utförligare beskrivning av projektverksamheten framgår på sidorna 34–35.



LUND



HELSINGBORG



KÖPENHAMN



MALMÖ



”En grym insats!”

– Martin Walfisz, vd Massive Entertainment AB



Nya världar växer fram i nya lokaler

Massive Entertainment i Malmö är med sina 130 anställda och titlar som Ground Control och nya World in Conflict en av Sveriges största datorspelutvecklare. Men Martin Walfisz, som grundade företaget 1997, vill växa till det dubbla.

– Fyrtio av oss är redan utlokaliserade. Men vi ska sitta tillsammans alla, vi går miste om både kreativ energi och effektivitet när vi sitter på olika håll. Vi såg oss omkring och hittade en bra Wihlborgsfastighet centralt i Malmö. Att vi hade bråttom var inget problem för dem, de har varit både lyhörda och snabba i vändningarna, säger Martin Walfisz.

Massive Entertainment hade en del speciella behov, inte minst när det gäller luftkonditionering och ventilation, med så många människor och datorer blir det för varmt annars.

– Vi behöver också specialinredda rum där testspelare kan testa spel som är under utveckling, och Wihlborgs har byggt en av Skånes vassaste ljudstudios åt oss. På det hela taget har Wihlborgs varit konstruktiva och engagerade, och knusslar inte. Under pressade tidsförhållanden dessutom! avslutar Martin Walfisz.

// Fastighetsbeståndet i Malmö bestod per 31 december 2007 av 122 fastigheter, varav 11 innehas med tomträtt, med en total uthyrbar yta om 571 000 kvm. //



Mattias Svensson (tv) är områdesansvarig för Västra Hamnen och Centrum i Malmö.

Johan Ohlsson (th) är områdesansvarig för Fosie, Limhamn, Norra Hamnen och Arlöv.

MALMÖ

Malmö utgör Wihlborgs värdemässigt största område med ett totalt fastighetsvärde per 31 december 2007 om 6 990 Mkr, motsvarande 52 procent av bolagets totala fastighetsvärde. I Malmö ingår fastigheter belägna i kommunerna Malmö, Lomma och Burlöv.

Fastighetsbeståndet i Malmö bestod per 31 december 2007 av 122 fastigheter, varav 11 innehas med tomträtt, med en total uthyrbar yta om 571 000 kvm. Hyresvärdet uppgick till 634 Mkr och kontrakterade hyresintäkter per 31 december 2007 på årsbasis till 585 Mkr. 79 procent av fastighetsvärdet är kontors- och butiksfastigheter.

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

Centrum och Västra Hamnen

Fastighetsbeståndet inom Centrum och Västra Hamnen bestod per 31 december 2007 av 42 fastigheter med en uthyrbar yta om 272 000 kvm. Av ytan är 76 procent kontor. Beståndet är beläget i Gamla staden och på Dockan i Västra Hamnen.

Under 2007 har Wihlborgs förvärvat två fastigheter om totalt 7 600 kvm inom delområde Centrum och Västra Hamnen och sålt två fastigheter om 34 300 kvm.

De värdemässigt största fastigheterna inom beståndet är Erik Menved 37 och Skrovet 6 med en uthyrbar yta om cirka 24 000 kvm respektive 13 000 kvm. Wihlborgs största hyresgäster inom detta delområde är bl.a. TeliaSonera, Malmö Högskola och Cybercom Group.

Dockan i Västra Hamnen är Wihlborgs största utvecklingsområde och här har genomförts ett flertal projekt. F.n. äger

Wihlborgs nio förvaltningsfastigheter på Dockan med en uthyrbar yta om 97 000 kvm. Västra Hamnen och Dockan har under de senaste åren expanderat kraftigt och attraherat ett flertal större företag till etablering. Exempelvis kan nämnas Sigma, TeliaSonera, Tyréns, Malmö Högskola och Duni. Sommaren 2008 flyttar även Mercedes hit sitt nordiska huvudkontor. De nyproducerade byggnaderna i Västra Hamnen, med moderna och yteffektiva lokaler, har en konkurrensfördel jämfört med det äldre kontorsfastighetsbeståndet i Malmö. Efterfrågan på kontor i Västra Hamnen bedöms fortsatt som god.

Wihlborgs bedömer att hyresnivån i Centrum och Västra Hamnen för moderna kontor uppgår till 1 700–2 100 kronor per kvm. Motsvarande kontorshyra för äldre kontorsfastigheter bedöms uppgå till 1 500–1 700 kronor per kvm. Total vakansgrad i delområdet är ca 5 procent.



Fastigheterna i centrala Malmö är främst belägna i Västra Hamnen och i Gamla staden. Västra Hamnen är Wihlborgs största utvecklingsområde och Malmö största framtida utbyggnadsområde. För fastighetsinformation, se Fastighetsförteckning.

”Det blir ruggigt fräscht”

– Andreas Qvarfort, ApQ El



Elfirman som växer så det sprakar

Andreas Qvarfort startade sitt elinstallationsföretag 2001 i Trelleborg. Det gick bra direkt. Snart anställde han, och började ta lite större uppdrag. Och så höll det på, tills ApQ El fick Dagens Industris Gasellpris 2006.

– Vid det laget var vi etablerade i Trelleborg, men när vi fick priset började telefonerna ringa på allvar, berättar Andreas Qvarfort.

– Men vi klarade fortfarande inte de största, mest krävande uppdragen. Jag kontaktade min tidigare chef och frågade om han ville börja hos mig. Med lite tur gick det i lås, och vid årsskiftet 2006-2007 öppnade vi filial i Malmö. Då var vi 21

personer i Trelleborg. Knappt ett år senare är vi kring hundra i Trelleborg och Malmö, och klarar vilka entreprenader som helst.

ApQ El och Wihlborgs fick kontakt i början av 2007. – Wihlborgs fixade tillfälliga lokaler åt oss, medan de gjorde i ordning de lokaler vi har nu. Det var bra att kunna vara med och bestämma om renoveringen, men det bästa med Wihlborgs är att de ställer upp, håller vad de lovar och håller tiderna. Det var helt nödvändigt för oss eftersom vi växte så det knakade samtidigt, konstaterar Andreas Qvarfort.

Norra Hamnen och Arlöv

Fastighetsbeståndet i Norra Hamnen och Arlöv bestod per 31 december 2007 av 42 fastigheter med en uthyrbar yta om 167 000 kvm.

Fastigheterna i Norra Hamnen är belägna intill den stora kommunikationsleden i hamnområdet och består i huvudsak av industri-, lager- och logistikfastigheter. Efterfrågan på lagerlokaler och terminalbyggnader är god. Efterfrågan på kontor i Norra Hamnen styrs till stor del av närheten till kommunikationsförbindelser. I takt med omflyttningar av hamnanläggningarna från de inre till de yttre hamnområdena, bedöms efterfrågan på logistiklokaler öka i Norra Hamnen under de kommande åren.

Under 2007 har Wihlborgs förvärvat en fastighet i delområde Norra Hamnen om 1 800 kvm och sålt en fastighet om 700 kvm.

Wihlborgs bedömer att hyresnivån i Norra Hamnen för industri/lager uppgår till cirka 700 kronor per kvm och vakansgraden till cirka 17 procent.

Fastigheterna i Arlöv består i huvudsak av mindre kontors- och industrifastigheter. Hyresgästerna i området är mindre och medelstora företag som har anknytning till Arlöv.

Wihlborgs bedömer att hyresnivån i Arlöv för industri/lager uppgår till cirka 600 kronor per kvm och vakansgraden till cirka 11 procent.

Wihlborgs delmarknader i Arlöv/Norra Hamnen



Fosie och Limhamn

Wihlborgs fastighetsbestånd i Fosie och Limhamn bestod per 31 december 2007 av 38 fastigheter om totalt 132 000 kvm uthyrbar yta.

Fosie är ett väletablerat företagsområde i södra Malmö som började exploateras 1970. Området har mycket bra kommunikationer med både Inre och Yttre Ringvägarna strax intill samt en utbyggd kollektivtrafik. Fastighetsbeståndet utgörs till stor del av handels-, industri-, logistik- och kontorslokaler. Intresset för etablering i Fosie är fortsatt stort, både vad gäller större som mindre företag. Wihlborgs största hyresgäst i Fosie är ABB som hyr lokaler i fastigheten Boplatsen 3.

Wihlborgs har under 2007 förvärvat tre fastigheter i delområde Fosie om 11 200 kvadratmeter.

Wihlborgs bedömer att hyresnivån i Fosie för kontor uppgår till 800–1 200 kronor per kvm samt för industri/lager till 800 kronor per kvm, vakansgrad 8 procent.

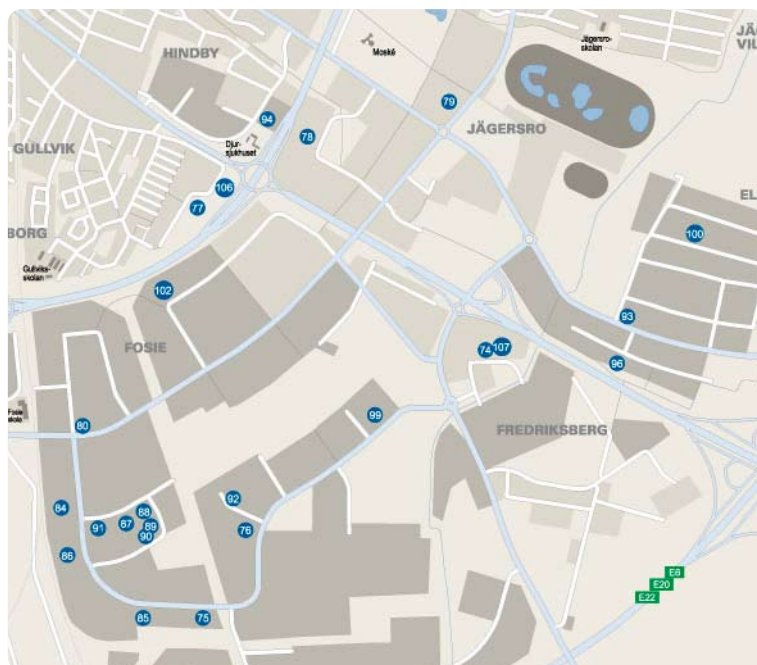
Limhamns företagsområde är beläget i Annetorp i västra Malmö med närhet till Öresundsbron. I området är huvudsakligen mindre och medelstora företag etablerade, vilka är verksamma inom lättare industri. Danska företag har de senaste åren visat intresse att etablera sig på Limhamns företagsområde.

I anslutning till företagsområdet byggs och planeras för ett stort antal bostäder.

Under 2007 har Wihlborgs förvärvat en fastighet om 1 600 kvm i delområde Limhamn.

Wihlborgs bedömer att hyresnivån i Limhamn för industri/lager uppgår till 800 kronor per kvm och vakansgraden till 7 procent.

Wihlborgs delmarknader i Fosie



”De vill verkligen att vi ska ha det bra!”

– Ulrica Falck, Pysslingen förskolor och skolor AB

K-märkt pärla blev förskolan Pärlan

Friskoleföretaget Pysslingen skulle öppna förskola, Pärlan, i Helsingborg.

– Jag letade lokaler en tid, men så fick jag syn på Wihlborgs annons på nätet och ringde, berättar Ulrica Falck som är förskolechef på Pärlan.

– Samhället ställer särskilda krav på förskolelokaler, och dessutom har vi egna krav på hur lokalerna ska passa vår pedagogik. Jag kände direkt att lokalerna vore perfekta för oss, men det är klart att de behövde göras i ordning. Wihlborgs har varit otroligt bra och lyhörda hela tiden och hjälpt oss att skapa vad vi behöver.

– Huset är kulturmärkt också, vilket begränsar vad vi får göra med huset. Det gäller både ute och inne. Sånt vet ju vi ingenting om, men Wihlborgs har verkligen hjälpt oss med råd och dåd. Vi har inte behövt backa på någon avgörande punkt. De förstår verkligen vad vi behöver i vårt arbete med barnen. Det känns tryggt, säger Ulrica Falck.

Nu trivs och stojar ungefär 50 barn och 10 vuxna på Pärlan, i väntan på att bli dubbelt så många.

// Fastighetsbeståndet i Helsingborg bestod per 31 december 2007 av 87 fastigheter, varav 4 innehas med tomträtt, med en total uthyrbar yta om 456 000 kvm. //



Håkan Gillissson är områdesansvarig för Söder i Helsingborg.

Mathias Bengtsson är områdesansvarig för Berga i Helsingborg.

Jan-Erik Johansson är områdesansvarig för Centrum i Helsingborg.



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

HELSINGBORG

Helsingborg utgör Wihlborgs värdemässigt näst största område med ett totalt fastighetsvärde per 31 december 2007 om 3 687 Mkr, vilket motsvarade 28 procent av Wihlborgs totala fastighetsvärde. Fastighetsbeståndet i Helsingborg bestod per 31 december 2007 av 87 fastigheter, varav 4 innehas med tomträtt, med en total uthyrbar yta om 456 000 kvm. Hyresvärdet uppgick till 374 Mkr och de kontrakterade hyresintäkterna uppgick per 31 december 2007 på årsbasis till 355 Mkr. Fastighetsbeståndet i Helsingborg delas in i tre delmarknader: Centrum, Söder och Berga.

Centrum

Fastighetsbeståndet i Helsingborgs Centrum bestod per 31 december 2007 av 22 fastigheter med en uthyrbar yta om 109 000 kvm.

Under 2007 förvärvades en fastighet i delområde Centrum om totalt 1 200 kvadratmeter och en fastighet såldes om totalt 1 000 kvm.

Fastigheterna är väl samlade och har uthyrningsbara enheter från 15 kvm upp till 5 000 kvm. Beståndet består i huvudsak av kontor och hotell, där de största hyresgästerna är Elite Hotels, Helsingborgs Stad, Domstolsverket, Skatteverket och Friskis & Svettis.

Under andra halvåret 2007 påbörjades en renovering av f.d. Polishuset (Polisen 3), där i stort sett endast betongstommen står kvar. Ombyggnaden innebär att fastigheten förvandlas från en äldre byggnad till en toppmodern kontorsfastighet som exteriört smälter samman med intilliggande Tingsrätten.

IKEA kommer att hyra omkring 4 000 kvm i fastigheten.

Efterfrågan på lokaler har varit stor under 2007, vakansgraden i beståndet har sjunkit till 3-4 procent. Hyresnivån för kontorslokaler uppgår till 1 400-1 900 kronor per kvm och år. Den ökade efterfrågan har bl.a. inneburit högre hyresnivåer vid omförhandlingar när hyresavtal löpt ut.



Fastigheterna i Helsingborgs centrum utgör 45 procent av det totala fastighetsvärdet i Helsingborg. För fastighetsinformation, se *Fastighetsförteckning*.

”Kollegorna i Stockholm och Göteborg är jätteavundsjuka!”

– Markus Olsson, Posten Express i Malmö

Snabba puckar för P.EX

Posten Express AB levererar unika transportlösningar de gånger Postens standardvarianter inte räcker till. P.EX i Malmö behövde en större lokal tillfälligt, för att kunna lösa ett uppdrag. Wihlborgs ordnade det, men P.EX ville också ha förslag på nya lokaler för permanent bruk.

– Förslaget motsvarade våra önskemål på första försöket, så här är vi nu! Säger Markus Olsson på P.EX.

– Här fick vi möjlighet att inreda vår kontorsdel precis som vi ville, i direkt anslutning till perfekta lagerlokaler. Och läget i stan helt rätt, med både järnväg och motorväg runt knuten.

P.EX tittade på sina nya lokaler första gången vid årsskiftet 2006–2007, och flyttade in förste mars. Under veckorna där- emellan förvandlade Wihlborgs stället från ett rätt slitet lager- utrymme till moderna, hundra procent anpassade lokaler. Allt är nytt utom skalet.

– Mina kontaktpersoner på Wihlborgs har varit guld. De har tagit våra behov och frågor på största allvar och löst allt med bravur. Lokalerna är faktiskt så bra att de står modell när P.EX letar lokaler på andra håll i landet, säger Markus Olsson.

Söder

Inom delmarknad Söder, som i huvudsak består av Hamn-City och Planteringen, ägde Wihlborgs 33 fastigheter med en uthyrbar yta om 212 000 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. Förädlingsprocesser pågår av industri- och kontorsenheter för nya verksamheter.

Under 2007 har Wihlborgs förvärvat tre fastigheter om 19 000 kvm på Söder.

Wihlborgs bedömer att hyresnivån på Söder för industri/lager uppgår till 450–600 kronor per kvm och för butiker till 800–1 200 kronor per kvm samt att vakansgraden generellt uppgår till cirka 13 procent.

Berga

På Berga, Väla Södra och Ättekulla äger Wihlborgs 34 fastigheter med en uthyrbar yta om 151 000 kvm. Fastigheterna i dessa områden består till största del av flexibla industribyggnader samt kontor. På Berga industriområde äger Wihlborgs 25 fastigheter med en uthyrbar yta om 119 000 kvm och är den dominerande aktören i området.

Berga är att anse som Helsingborgs mest attraktiva företagsområde och har under några år förändrats från ett traditionellt industriområde till ett område där handel- och kunskapsföretagande dominerar. Norra Helsingborg har utvecklats mycket positivt det senaste året med kraftigt minskande vakanser och ökande hyror. Detta beror dels på en allmän ökad efterfrågan och dels på högre hyror i centrum, vilket gör att fler företag söker något billigare alternativ i ytterområdena.

Fastighetsbeståndet i Norra Helsingborg är väl samlat inom ett litet geografiskt område, vilket innebär snabb service till hyresgästerna och effektiv förvaltning av fastigheterna.

Under 2007 har Wihlborgs förvärvat en fastighet om totalt 3 840 kvm och uppfört en byggnad åt Daimler Chrysler om totalt ca 800 kvm. Wihlborgs bedömer att hyresnivån för kontor i delområdet uppgår till 1 000–1 400 kronor per kvm och för industri/lager till 700–900 kronor per kvm. Vakansgraden på Berga bedöms generellt uppgå till ca 7 procent, vid utgången av 2007 var Wihlborgs vakansgrad enbart 3 procent.



”Vi är mer än bara hyresgäster för dem”

– Per Wargéus, vd Avensia Innovation AB

När tre blir en

År 2000 startade Per Wargéus egna IT-företaget INXL. 2006 blev han kontaktad av börsnoterade Luvit, som undrade om han möjligen var intresserad av att slå ihop sitt bolag med deras. Det var han. Tillsammans kontaktade de dåvarande Avensia om ett samgående. Sagt och gjort – idag är Avensia Innovation ett 60 personer stort bolag med tre affärsområden.

– Men vi satt på tre ställen och behövde flytta ihop. Vi ville sitta centralt. Det handlar om att ha nära till kommunikationer och parkeringsplatser, men också till stadens utbud, säger Per Wargéus.

– Vi tittade på flera lokaler, men allt föll på plats med

Wihlborgs. Vi har många kunder inom industrin, så de anrika industrilokalerna på Gasverksgatan i Lund passar oss utmärkt.

Per Wargéus berättar att Avensia egentligen inte behöver några faciliteter utöver det vanliga. Önskemålet var moderna, fräscha, öppna och flexibla lokaler som tog vara på fastighetens särprägel.

– Och vi ville arbeta med en egen inredningsarkitekt som vi kände sedan tidigare. Det var inga problem för Wihlborgs. Allt fungerar bra med dem, de är engagerade och affärsmässiga i allt de gör för oss, säger Per Wargéus.

// Under 2007 förvärvades två fastigheter, Alfa 1 och 2, om 15 000 kvm på Ideon. Efter förvärvet äger Wihlborgs ca 50 procent av hela Ideon. //



Anna Stenkil är områdesansvarig för Lundområdet.

LUND

Wihlborgs äger 15 fastigheter i Lund, belägna i Centrum, Gastelyckan och Väster. Den totala uthyrbara ytan uppgår till 91 000 kvm.

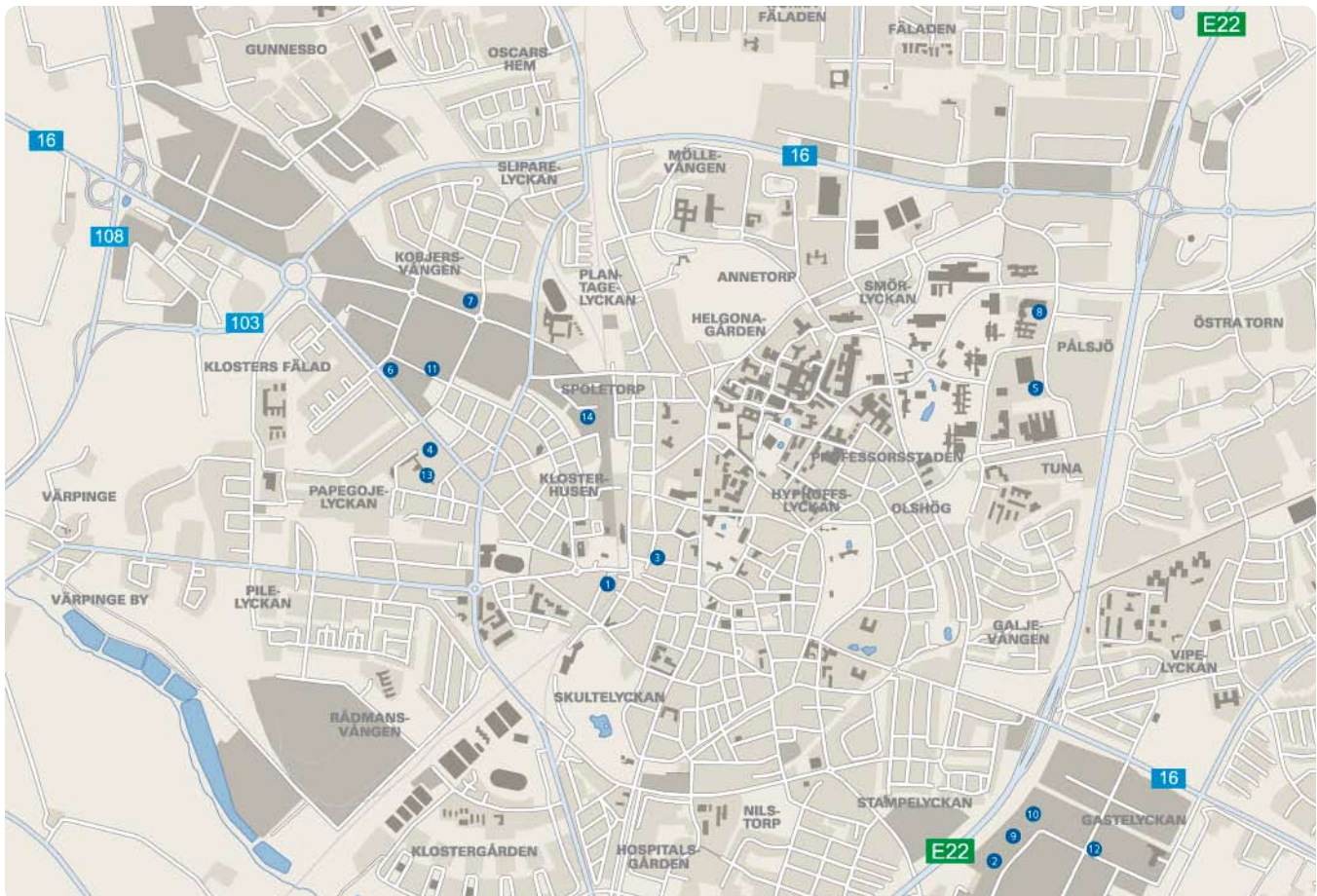
I centrala Lund äger Wihlborgs kontors- och butiksfastigheter som ligger nära Centralstationen.

Gastelyckans företagsområde är ett väl-etablerat industriområde i östra Lund med handels-, kontors- och lagerfastigheter. Området är attraktivt för såväl mindre som större företag främst beroende på närheten till E22.

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

Genom förvärvet av Ideon AB under 2006 stärker Wihlborgs sin närvaro här och etablerar ett nytt brohuvud. I förvärvet ingick fastigheten Vätet 1 på 24 000 kvm. Under 2007 förvärvades två fastigheter, Alfa 1 och 2, om 15 000 kvm på Ideon. Efter förvärvet äger Wihlborgs ca 50 % av hela Ideon.

Wihlborgs bedömer att hyresnivån i Lund för kontor uppgår till 900–2 000 kronor per kvm och för industri/lager till 650–1 000 kronor per kvm. Vakansgraden bedöms uppgå till cirka 9 procent.



Wihlborgs fastighetsbestånd i Lund är beläget i Centrum, på Gastelyckan och på Väster. Den totala uthyrbara ytan uppgår till 91 000 kvm.

”Det märks att de tänker långsiktigt!”

– Tommy Andersen, Data Respons A/S



Anrikt boende för toppmodernt företag

Idag jobbar kring 100 personer på Data Respons i Herlev i Köpenhamns utkant. De framställer mjukvara och elektronik till ”smarta apparater”, som vd:n Tommy Andersen kallar dem. Företaget har just flyttat till sina nya lokaler, efter ett samgående med ett annat företag i samma bransch.

– Ombyggnaden har tagit lite längre tid än planerat. Men det gör ingenting, Wihlborgs har fixat en bra tillfällig lösning och förseningar får man räkna med när man bygger om äldre fastigheter. Vi ville gärna sitta i den här fina gamla industribyggnaden, säger Tommy Andersen och ser sig om i rummet.

– Genom att flytta till helt nya lokaler hoppas vi etablera en gemensam kultur. Vi kommer båda från öppna kontorslandskap, men här kommer vi att sitta i små grupper i egna rum, bakom glasväggar. Vi kan dra oss undan, men syns utifrån och ser vad som händer utanför. Vi tror att det är bättre, berättar Tommy Andersen.

– Vi har anlitat egna inredare, och Wihlborgs har samarbetat bra med dem. Wihlborgs är engagerade och väldigt tillmötesgående, men det jag gillar mest är nog att de alltid ser möjligheter i stället för problem, avslutar han.

// Under 2007 har Wihlborgs förvärvat
fyra fastigheter i Köpenhamn om totalt 24 000 kvm och sålt
en fastighet om 3 400 kvm. //



Peter Nielsen
är områdesansvarig för
Köpenhamnsområdet

Köpenhamn

I Köpenhamn ägde Wihlborgs per den 31 december 2007 åtta fastigheter främst belägna i västra delen av Storköpenhamn. Total uthyrbar yta uppgick till 97 000 kvm.

Två av fastigheterna med 21 000 kvm kontor är belägna i Lautrup-parken i Ballerup kommun. 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 fyra fastigheter med en uthyrbar yta om 51 000 kvm. Alla fastigheter används främst till kontor. Hyresnivån för området uppgår till 600–800 DKK per kvm. Wihlborgs äger även en logistik-

fastighet med 15 000 kvm lager i Brøndby kommun. Hyresnivån för dessa ytor uppgår till 300-500 DKK per kvm. I slutet av 2007 köpte Wihlborgs Daimler Chryslers fastighet Frederikskaj 4 i centrala Köpenhamn. Fastigheten har en samlad yta om 10 000 kvm, hyresnivån för området uppgår till 1 400-1 600 DKK per kvm.

Under 2007 har Wihlborgs förvärvat fyra fastigheter i Köpenhamn om totalt 24 000 kvm och sålt en fastighet om 3 400 kvm.

Per den 31 december 2007 uppgår den samlade ekonomiska vakansgraden för fastigheterna i Köpenhamn till 9,3 procent.

Övriga orter

Fastighetsbeståndet på Övriga orter utgörs av sju obebyggda tomter i Landskrona och Svedala, fem industri- och lagerfastigheter i östra och norra Skåne samt en kontorsfastighet i Hamburg.

Efter årsskiftet har fastigheten i Hamburg sålts. Värdet av återstående bestånd på Övriga orter är 41 Mkr.

Fastigheter i Köpenhamn.



Investeringar och pågående projekt

- Investeringar i fastighetsbeståndet har skett med 577 Mkr. Beslutade investeringar i pågående projekt uppgår till 383 Mkr, varav 191 Mkr var investerade vid årsskiftet. De större pågående projekten är Brygghuset åt Mercedes på Dockan i Malmö och ombyggnaden av fastigheten Polisen 1 i Helsingborg. 2008 startar också projektet åt ÅF på Dockan med 220 Mkr.

PROJEKT I MALMÖ

Under 2007 har två större projekt avslutats på Dockan i Malmö, uppförandet av Dockplatsen och ombyggnaden till Kunskapsskolan. I dessa projekt har under 2007 investerats 175 Mkr och totalt har investeringen för de båda projekten uppgått till 285 Mkr. Dockplatsen omfattar 10 700 kvm och uppfördes ursprungligen åt Teleca, som skulle förhyra merparten av fastigheten. Genom deras omstrukturering har istället ett antal andra hyresgäster flyttat in som Cybercom, Sveland, Newsec och Wihlborgs. Beräknat på investeringen avkastar projektet 8,6 procent. Ombyggnaden av Båghallarna till Kunskapsskolan på en yta om 3 000 kvm blev färdig till höstterminen 2007. Beräknat på investeringen avkastar projektet 9 procent.

Under året har i övrigt ett sjuttioal projekt i Malmö färdigställts för cirka 84 mkr.

Beslutade projekt i Malmö uppgår till 220 Mkr varav 135 Mkr var investerade vid årsskiftet. På Dockan har ett nytt projekt, Brygghuset, startats åt Mercedes som flyttar från Köpenhamn till Malmö i september 2008. Projektet omfattar 5 800 kvm. Investeringen är beräknad till 120 Mkr och direktavkastningen till 8 procent.

Under 2008 har beslut fattats om ytterligare ett projekt på Dockan, mellan Teliahuset och Kockums kontor. Teknikkonsulten ÅF har tecknat ett hyresavtal omfattande 4 000 kvm med

inflyttning under hösten 2009. Fastigheten omfattar totalt 8 700 kvm. Investeringen är beräknad till 220 Mkr.

Dockan 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. Högsolor, 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. I Västra Hamnen finns idag 256 verksamheter med 6 700 sysselsatta och 4 700 högskolestuderande.



// Under 2008 har beslut fattats om ytterligare ett projekt på Dockan, mellan Teliahuset och Kockums kontor. Teknikkonsulten ÅF har tecknat ett hyresavtal omfattande 4 000 kvm med inflyttning under hösten 2009. //

Wihlborgs bygger här för ett dynamiskt företagsklimat och skraddarsyr 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.

Wihlborgs har, inklusive de nya projekten, ett fastighetsbestånd på Dockan om 111 000 kvadratmeter.

Dockan Exploatering AB

Wihlborgs, JM och Peab äger vardera en tredjedel av Dockan Exploatering AB, som i sin tur äger den oexploaterade marken på Dockan. 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. Wihl-

borgs 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 ytterligare 70 000 kvm.

PROJEKT I HELSINGBORG

I Helsingborg har färdigställts ett större projekt under 2007. I fastigheten Runristaren 1 har en ny/ombyggnad skett till en CityGrossbutik åt Bergendahlgruppen. Investeringen uppgår till 32 Mkr. Beräknat på investeringen avkastar projektet 10 procent.

Under året har i övrigt ett femtiotal projekt färdigställts för cirka 55 Mkr.

Beslutade projekt i Helsingborg uppgår till 163 Mkr varav 56 Mkr var investerade vid årsskiftet.

PROJEKT I KÖPENHAMN

Fastigheten Ellekær 6 har byggts om från industri till kontor för 59 Mkr under 2007. I fastigheten finns även Wihlborgs lokal-kontor i Köpenhamnsregionen. Investeringarna har totalt uppgått till 87 Mkr.



Värderingsprinciper

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

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 baserade på internationell redovisningsstandard IAS 40 (Investment Property).

Värderingsunderlag

Värderingarna grundas på följande olika typer av underlag:

- Inom ramen för värderingsprocessen särskilt kvalitetssäkrad information från Wihlborgs rörande kontraktsanknutna 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. Samtliga bebyggda fastigheter i beståndet har besökts under perioden 2005–2007.

Kvalitetssäkringsprocess

Den fastighetsanknuta informationen omfattar unika egenskaper för varje värderingsobjekt och information om samtliga hyreskontrakt. De delar av informationen som hämtas ur Wihlborgs olika system är föremål för en separat kvalitetssäkringsprocess.

Direktavkastningskrav

Procent (%)

Malmö

Kontor	5,0 - 7,5
Industri	6,25 - 8,5

Helsingborg

Kontor	5,0 - 8,0
Industri	6,5 - 8,0

Lund

Kontor	5,5 - 8,0
Industri	6,5 - 8,0

Marknadsanalys

För de kommuner där huvuddelen av beståndet är beläget (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:

- Vakansgrad
- Hyresutveckling
- Direktavkastningskrav
- Normaliserad drift- och underhållskostnad

Värderingsmetoder

Bebyggda fastigheter avsedda för uthyrning värderas med en marknadssimuleringsmodell. Denna innebär att marknadsvärdet bedöms motsvara det avkastningsvärde som

// Den fastighetsanknuta informationen omfattar unika egenskaper för varje värderingsobjekt och information om samtliga hyreskontrakt. De delar av informationen som hämtas ur Wihlborgs olika system är föremål för en separat kvalitetssäkringsprocess. //

kan beräknas ur en femårig kassaflödesanalys med marknadsanpassade parametrar ifråga om antaganden för in- och utbetalningar, beräkning av restvärde samt för kalkylränta. Som underlag för kassaflödesanalyserna 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.

Wihlborgs tomträtter, bortsett från tre objekt i Helsingborg kv Terminalen, har värderats som om Wihlborgs ägde marken med avdrag för kostnaderna att friköpa.

Värdering av Wihlborgs utländska fastigheter

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

Sammanställning av marknadsvärdering

Nedanstående sammanställning visar marknadsvärdet för Wihlborgs fastighetsbestånd per den 31 december 2007. Antalet fastigheter uppgick per 31 december 2007 till 245.

Marknadsvärde fastigheter per 31 december 2007, mkr

Malmö	6 990
Helsingborg	3 687
Övriga Öresundsregionen	2 720
Totalt	13 397

Förändring av fastigheternas redovisade värde

Förändringspost	
Redovisat värde 1 januari 2007	10 888
Förvärv	1 221
Investeringar	577
Avyttrade fastigheter	-383
Värdeförändringar	1 043
Valutaomräkningar	51
Redovisat värde 31 december 2007	13 397



Förteckning över fastighetsförvärv och -försäljningar

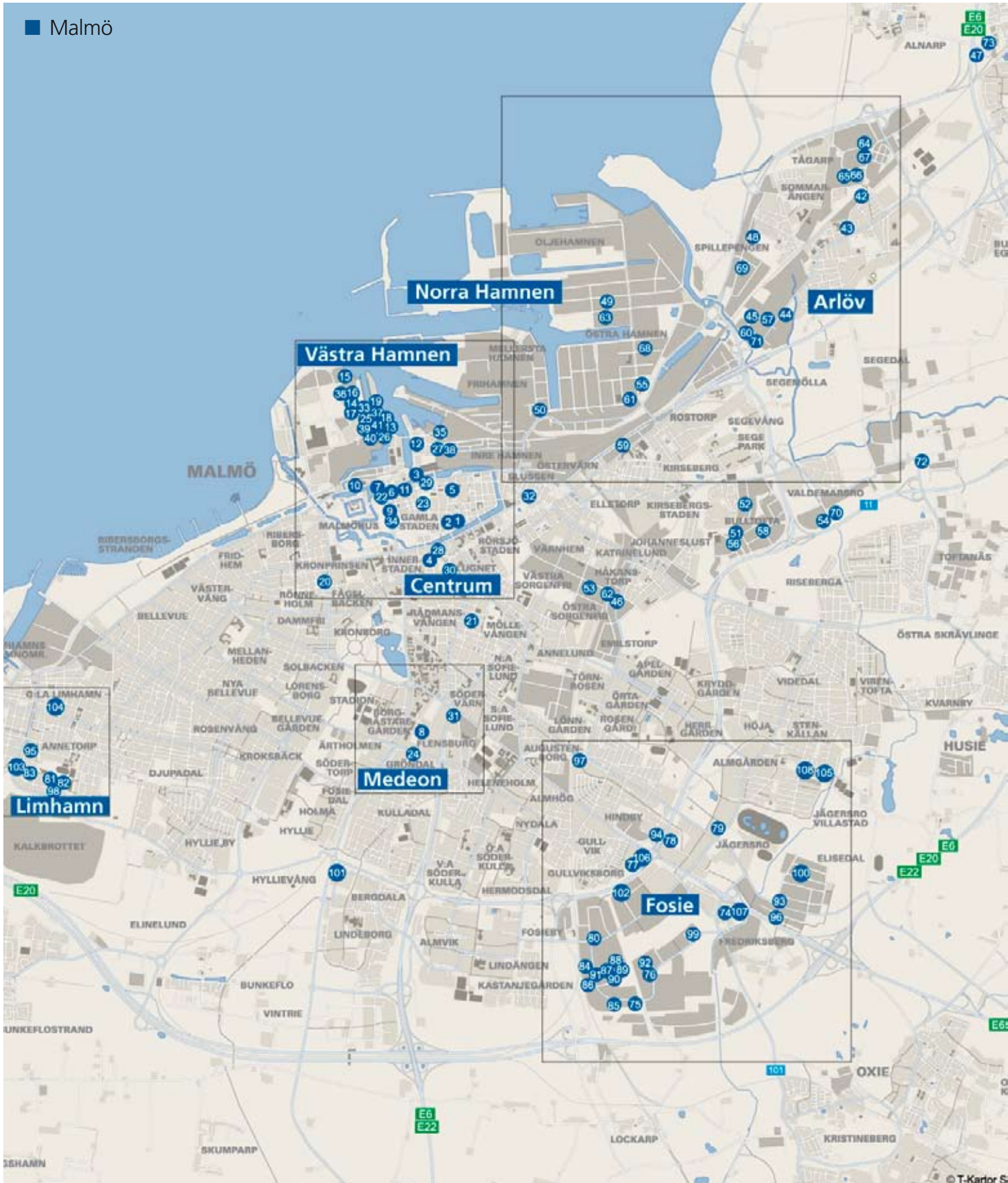
januari-december 2007

FASTIGHETSFÖRVÄRV	Kommun	Område	Kategori	Yta, kvm	Pris, mkr	Driftsöverskott jan-dec, mkr ¹
Kvartal 1						
Flygvärdinnan 5	Malmö	Malmö	Industri/lager	3 300		
Fastighetsförvärv jan-mars 2007				3 300	27	1,1
Kvartal 2						
Ringspännat 3	Malmö	Malmö	Industri/lager	3 600		
Skevodret 2	Malmö	Malmö	Industri/lager	1 800		
Stenyxan 20	Malmö	Malmö	Kontor/butik	1 600		
Fastighetsförvärv april-juni 2007				7 000	42	1,2
Kvartal 3						
Flundran 1	Malmö	Malmö	Kontor/butik	2 500		
Hundlokan 10	Malmö	Malmö	Industri/lager	6 000		
Persien 1	Helsingborg	Helsingborg	Industri/lager	3 500		
Ellekær 9	Herlev	Köpenhamn	Kontor/butik	7 100		
Diabasen 1	Lund	Lund	Industri/lager	3 400		
Flintan 3	Lund	Lund	Industri/lager	6 000		
Fastighetsförvärv juli-september 2007				28 500	231	1,4
Kvartal 4						
Neptun 6	Malmö	Malmö	Kontor/butik	5 100		
Kolonnen 20	Malmö	Malmö	Industri/lager	1 600		
Polisen 2	Helsingborg	Helsingborg	Kontor/butik	1 200		
Hästhagen 7	Helsingborg	Helsingborg	Kontor/butik	11 200		
Brottaren 5	Helsingborg	Helsingborg	Industri/lager	4 300		
Hillebardden 1	Helsingborg	Helsingborg	Industri/lager	3 800		
Vasekaer 9	Herlev	Köpenhamn	Industri/lager	3 700		
Marielundsvej 36	Herlev	Köpenhamn	Industri/lager	3 400		
Macken 12-14	Hässleholm	Övriga orter	Industri/lager	5 600		
Mjölet 9	Kristianstad	Övriga orter	Industri/lager	1 100		
Frederikskaj 4	Köpenhamn	Köpenhamn	Kontor/butik	9 900		
Studentkåren 5	Lund	Lund	Kontor/butik	8 200		
Studentkåren 6	Lund	Lund	Kontor/butik	6 600		
Ögonmättet 3	Tingsryd	Övriga orter	Industri/lager	1 100		
Bulten 1	Älmhult	Övriga orter	Industri/lager	2 300		
Fastighetsförvärv okt-dec 2007				69 100	921	6,2
TOTALT FASTIGHETSFÖRVÄRV 2007				107 900	1 221	9,9

FASTIGHETSFÖRSÄLJNINGAR	Kommun	Område	Kategori	Yta, kvm	Pris, mkr	Driftsöverskott jan-dec, mkr ¹
Kvartal 1						
Nils 21	Malmö	Malmö	Kontor/butik	24 300		
Fastighetsförsäljningar jan-mars 2007				24 300	190	0,2
Kvartal 2						
Burlöv 3:2	Burlöv	Malmö	Industri/lager	700		
Fastighetsförsäljningar april-juni 2007				700	3	0,1
Kvartal 4						
Carnot 11	Helsingborg	Helsingborg	Kontor/butik	1 000		
Marielundsvej 36	Herlev	Köpenhamn	Industri/lager	3 400		
Priorn 2	Malmö	Malmö	Kontor/butik	10 000		
Fastighetsförsäljningar okt-dec 2007				14 400	190	7,2
TOTALT FASTIGHETSFÖRSÄLJNINGAR 2007				39 400	383	7,5

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





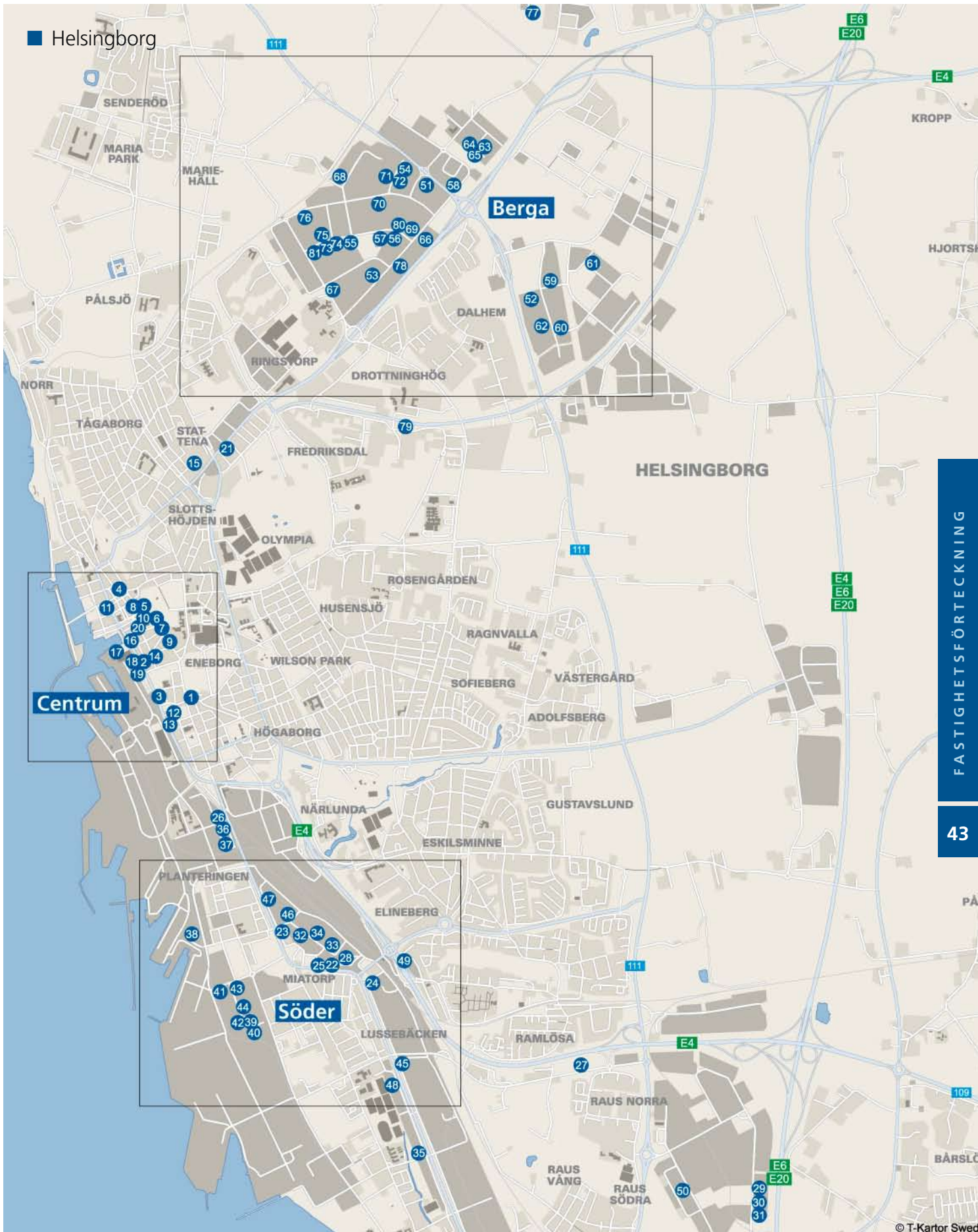
Fastighetsförteckning

MALMÖ

Nr	Fastighetsförteckning	Adress	Kommun	Bygg- Värde-		Kontor	Butik	Industri/ Lager			Hotell Bostäder	Övrigt	Totalt	Tax. värde
				år	år			Uthyrbar yta, kvm						
DELMARKNAD CENTRUM & VÄSTRA HAMNEN														
1	Altona 5	Stora Nygatan 38	Malmö	1929	1980	512	181						693	8
2	Altona 22	Stora Nygatan 40	Malmö	1990	1990	701	70						771	7
3	Börshuset 1	Skeppsbron 2	Malmö	T 1929	1987	4 376	934						5 310	88
4	Elefanten 40	Storgatan 20	Malmö	1988	1992	10 468	3 505	28					14 001	202
5	Erik Menved 37	Mäster Nilsg / Kattsundsg / Österg	Malmö	1971	1971	17 521	3 452	2 882				203	24 058	209
5	Erik Menved 38	Mäster Nilsg 2, 8, 14, 24	Malmö	1971	1971			7		5 083			5 090	33
6	Fisken 18	N Vallgatan 100 - 102 / Västerg 35	Malmö	1988	1988	6 718		16					6 734	85
7	Flundran 1	Gibraltargatan 2 / Suezgatan 9	Malmö	T		2 451							2 451	0
8	Forskaren 1	Per Albin Hanssons väg 41	Malmö	1989	1997	16 536	225	271					17 032	146
9	Generalens Hage 49	Hospitalsgatan 12	Malmö	1936	1992	562				472			1 034	7
10	Gäddan 6	S Neptunigatan 10 / Citadellsvägen 11	Malmö	T 1965	1965	1 941		629					2 570	15
11	Högvakten 6	Gräbrödernas 2 / N Vallgatan 80-82	Malmö	1962	1986	3 056	567						3 623	52
12	Kolga 4	Jörgen Kocksgatan 4 / Stormgatan 12	Malmö	1929	2001	2 266		19					2 285	36
13	Kranen 1	St Varvg 1 / Isbergs gata 1 - 13	Malmö	1965		10 645	234						10 879	0
14	Kranen 2 Högsolan	Ö Varvsgatan 11 A-F	Malmö	1954		15 967	650	707					17 324	0
15	Kranen 4	Ö Varvsgatan 23	Malmö	1976	1981	4 053		25	170				4 247	38
16	Kranen 6 Båghallarna	Ö Varvsgatan 13 A-C	Malmö	1964		2 830		5 615		3 050			11 495	0
17	Kranen 8 Ubåtshallen	Ö Varvsgatan 9 A-B	Malmö	2001		14 930	375	10					15 315	0
18	Kranen 9	Isbergs gata 15	Malmö	2001	2001	3 710							3 710	63
19	Kranen 11	Dockplatsen 1	Malmö	2000	2000	10 864	410						11 274	170
20	Luggude 7	Herrestadsgatan 2 - 4	Malmö	1945	1945	847		1 240					2 087	15
21	Malmen 12	Barkgatan 9 - 13	Malmö	1971	1971	6 915		10			586		7 511	49
22	Neptun 6	Västergatan 43 - 47	Malmö	1978	1978	5 101							5 101	59
23	Oscar 4	Stortorget 25	Malmö	1935	1960	638	400	37		132			1 207	16
24	Ritaren 1	Stadiong 10	Malmö	T 1967	1979	3 035							3 035	14
25	Skrovet 3	Dockplatsen 10 - 18 / Hallenborgs g. 11 - 19	Malmö	2007	2007	8 120	1 698						9 818	77
26	Skrovet 6	Stora Varvsgatan 3 - 7 / Isbergs gata 2	Malmö	2004	2004	12 461	459						12 920	245
27	Slagthuset 1	Carlsgatan 10 - 12 / Jörgen Kocksg 7	Malmö	1929	1992	9 058	8 225	30	2 777	336			20 426	158
28	Sparven 15	Drottningg. 34 / Storg. 15 / Ö, V Kanalg.	Malmö	1930	1960	14 525		6 292					20 817	105
29	Sqvalperup 12	Adelgatan 9 - 11 / N Vallgatan 60	Malmö	1929	1989	5 830	135						5 965	83
30	Uven 9	Diskontogången 2 / Lugna gatan 80 - 84	Malmö	1978	1984	6 091		1 010					7 101	67
Summa kontors- och butiksfastigheter						202 727	21 520	18 828	2 947	6 023	3 839	255 884	2 045	
31	Hälsingland 1	Åmålsgatan 7 - 9	Malmö	1974		282		931					1 213	0
32	Nils 24	Drottninggatan 1 A-B	Malmö					560					560	1
Summa industri- och lagerfastigheter						282	1 491	1 773	1					
33	Dockporten 1	Dockgatan / Lilla Varvsgatan	Malmö										0	0
34	Generalens Hage 53	Hospitalsgatan 16 / Slotsg 24	Malmö	1936	1992	2 628							2 628	35
35	Hamnen 22:188	Hans Michelsensgatan 8 - 10	Malmö	1951	1951	1 057	770	6 277					8 104	12
36	Kranen 7	Ö Varvsgatan 15	Malmö	1957	1957	199		3 449					3 648	9
37	Kranen 10	Isbergs gata 17	Malmö										0	0
38	Sirius 3	Carlsgatan 14											0	12
39	Skrovet 4	Hallenborgs gata											0	0
40	Skrovet 5	Hallenborgs gata / Stora Varvsgatan	Malmö										0	0
41	Skrovet 7	Hallenborgs gata	Malmö										0	0
Summa projekt & mark						3 884	770	9 726				14 380	69	
SUMMA DELMARKNAD CENTRUM & VÄSTRA HAMNEN						206 893	22 290	30 045	2 947	6 023	3 839	272 037	2 115	
DELMARKNAD NORRA HAMNEN & ARLÖV														
42	Arlöv 19:133	Hantverkaregatan 18	Burlöv	1962	1965	1 537		137					1 674	7
43	Arlöv 19:58	Hantverkaregatan 4	Burlöv	1929	1975	540		1 275		553			2 368	7
44	Segeholm 12	Lundavägen 151	Malmö	1958	1984	7 212		795					8 007	40
45	Spillepengsmarken 8	Strömgatan 11	Malmö	1978	1978	2 502		520					3 022	14
46	Syret 12	Scheelegatan 19 - 21	Malmö	T 1970	1970	295		1 660					1 955	10
47	Åkarp 1:83	Alnarpsvägen 54	Burlöv	1929	1970	644		264					908	4
Summa kontors- och butiksfastigheter						12 729	4 651	553	17 933	82				
48	Arlöv 17:4	Arlövsvägen 23	Burlöv	T 1975	1975	212		3 609					3 821	13
49	Finngrundet 4	Blidögatan 24	Malmö	1963	1963	1 469		2 021		131			3 621	11
50	Flintan 3	Borrgatan 4	Malmö	1963	1963	246		3 031					3 277	8
51	Flygledaren 9	Höjdrodergatan 16	Malmö	1992	1992			5 573					5 573	20
52	Flygvärdinnan 5	Höjdrodergatan 28	Malmö	1987	1987			3 311					3 311	15
53	Grytan 3	Industrigatan 21	Malmö	1980	1980	1 298		1 100					2 398	9
54	Gulsippan 4	Källvattengatan 9	Malmö	1992	1992	735		2 662					3 397	13
55	Hanö 1	Hanögatan 2	Malmö	1968	1974	1 000	384	3 685					5 069	17

Nr	Fastighetsförteckning	Adress	Kommun	T	Bygg- år	Värde- år	Kontor	Butik	Industri/ Lager	Hotell	Bostäder	Övrigt	Totalt	Tax. värde
forts. MALMÖ – DELMARKNAD NORRA HAMNEN & ARLÖV													Mkr	
								Uthyrbar yta, kvm						
56	Höjdmätaren 1	Flygledaregatan 5	Malmö		1990	1990	840		1 057				1 897	7
57	Kirseberg 31:53	Stömgatan 3	Malmö		1994	1994	2 368	300	22 031				24 699	97
58	Skevrodret 2	Kabingatan 7	Malmö		1979	1984	1 830						1 830	5
59	Skjutsstallslyckan 11	Lundavägen 60 / Rosendalsvägen 9	Malmö		1958	1962	710		2 880				3 590	8
60	Spillepengshagen 1	Ågatan 8	Malmö		1967	1972	115		1 915				2 030	5
61	Stenshuvud 3	Hanögatan 4 - 10	Malmö		1966	1976	3 327	590	13 441				17 358	58
62	Syret 13	Industrigatan 31 - 33	Malmö		1986	1986			1 585				1 585	7
63	Söderarm 11	Blidögatan 23 - 27	Malmö	T	1966	1991	1 879		15 574				17 453	3
64	Tågarp 16:19	Hammarvägen 3	Burlöv		1972	1977			4 316				4 316	10
65	Tågarp 16:25	Hammarvägen 17	Burlöv		1966	1976			2 192				2 192	5
66	Tågarp 16:26	Hammarvägen 19	Burlöv		1971	1977	198		2 418				2 616	7
67	Tågarp 16:42	Företagsvägen 30	Burlöv		1968	1970	418		8 794				9 212	26
68	Utgrunden 8	Sturkögatan 8 - 10	Malmö	T	1962	1966			10 084				10 084	19
69	Vinkel 8	Arlövsvägen 9	Malmö	T	1969	1987	1 954		6 842				8 796	31
Summa industri- och lagerfastigheter							18 599	1 274	118 120			131	138 124	394
	Björred 9:1	Västanvägen	Lomma										0	0
	Borgeby 15:14, 15:37,	15:38, 15:51, 17:128, 17:16, 17:22, 17:24	Lomma										0	1
70	Fältsippan 11	Källvattengatan 6	Malmö										0	5
71	Spillepengshagen 3	Lundavägen 140 / Ågatan 2	Malmö	T	1964	1964			5 678				5 678	16
57	Spillepengsmarken 6	Lundavägen 146 / Strömgatan 3	Malmö										0	2
72	Sunnanå 12:2	Staffanstorpsvägen	Burlöv										0	7
73	Åkarp 1:69	Tegelvägen 4	Burlöv		1972	1974		5 257	20				5 277	24
Summa projekt & mark								5 257	5 698			10 955	56	
SUMMA DELMARKNAD NORRA HAMNEN & ARLÖV							31 328	6 531	128 469			684	167 012	532
DELMARKNAD FOSIE & LIMHAMN														
74	Boplatsen 3	Boplatsgatan 4 - 8	Malmö		1980	1997	24 972		1 855				26 827	103
75	Bronsdolken 25	Stenyxegatan 35	Malmö		1985	1990	480	6 872	2 957				10 309	32
76	Dubbelknappen 15	Kantyxegatan 23	Malmö		1992	1992	1 565						1 565	9
77	Hindbygården 8	Östra Hindbyvägen 74	Malmö		2004	2004	1 630						1 630	11
78	Revolversvarven 11	Jägershillgatan 20	Malmö	T	1986	1986		1 170	480				1 650	7
79	Rosengård 130:403	Agnesfridsgatan 113	Malmö		1989	1989	8 124	415					8 539	49
80	Stenyxan 20	Stenyxegatan 16	Malmö		1970	1981	1 590						1 590	6
Summa kontors- och butiksfastigheter							38 361	8 457	5 292				52 110	216
81	Balken 7	Schaktugsgatan 5	Malmö		1989	1989	618		1 202				1 820	7
82	Balken 10	Ringugsgatan 3	Malmö		1997	1997			3 725				3 725	18
83	Blocket 1	Limhamnsgårdens Allé 3 - 37	Malmö		1987	1991	3 111		3 454			351	6 916	31
84	Bronsdolken 3	Stenyxegatan 15	Malmö		1986	1986	214		9 467				9 681	29
85	Bronsdolken 10	Stenyxegatan 27	Malmö		1982	1984			1 278				1 278	4
85	Bronsdolken 11	Stenyxegatan 29	Malmö		1982	1982	522		440				962	4
86	Bronsdolken 18	Stenyxegatan 17	Malmö		1984	1984			1 311				1 311	5
87	Bronsspannen 5	Trehögsgatan 7	Malmö		1972	1972			735				735	2
88	Bronsspannen 7	Flintyxegatan 1 / Trehögsgatan 11	Malmö		1977	1977	154		1 006				1 160	4
89	Bronsspannen 8	Flintyxegatan 3	Malmö		1975	1975			1 067				1 067	3
90	Bronsspannen 9	Flintyxegatan 5	Malmö		1975	1986	1 350		775				2 125	9
91	Bronsspannen 13	Trehögsgatan 3	Malmö		1980	1980			1 765				1 765	5
92	Dubbelknappen 23	Risyxegatan 3	Malmö		2005	2005			3 400				3 400	16
93	Förbygeln 1	Ridspögatan 1 / Skrittgatan 1	Malmö		1975	1981			5 146				5 146	16
94	Hundlokan 10	Cypressvägen 21 - 23	Malmö		1973	1988			6 000				6 000	19
95	Kolonnen 20	Plockbandsgatan 4 - 6	Malmö		1970	1970			1 635				1 635	4
96	Löplinan 7	Sporregatan 13	Malmö		1978	1980			2 489				2 489	7
97	Mandelblomman 5	Lönngatan 75	Malmö		1960	1960	640		1 995				2 635	6
98	Muren 5	Ringugsgatan 8	Malmö		1990	1990			1 593				1 593	6
99	Ringspännet 3	Kantyxegatan 5	Malmö		1979	1979	207		3 420				3 627	10
100	Stångbettet 15	Ridbanegatan 6 / Travbanegatan 5	Malmö		1986	1986	179		3 778				3 957	15
101	Sufflören 3	Axel Danielssons väg 259	Malmö		1981	1981	828		1 487				2 315	10
102	Trindyxan 3	Bronsyxegatan 9	Malmö		1972	1975	1 077		6 198				7 275	22
103	Valvet 1	Krossverksgatan 5 A - M	Malmö		1990	1990	2 687		725				3 412	11
104	Vipan 7	Odenngatan 34	Malmö		1970	1970	480		522				1 002	3
105	Vårbuketten 2	Husievägen 19	Malmö		1970	1992			2 699				2 699	11
Summa industri- och lagerfastigheter							12 067	67 312			351	79 730	278	
106	Hindbygården 7,9,10	Östra Hindbyvägen 70 - 72	Malmö										0	7
107	Hällristningen 5	Boplatsgatan 5	Malmö										0	1
108	Vårbuketten 4	Husievägen 17	Malmö										0	3
Summa projekt & mark														10
SUMMA DELMARKNAD FOSIE & LIMHAMN							50 428	8 457	72 604			351	131 840	504
SUMMA MALMÖ							288 650	37 278	231 117	2 947	6 023	4 874	570 889	3 151

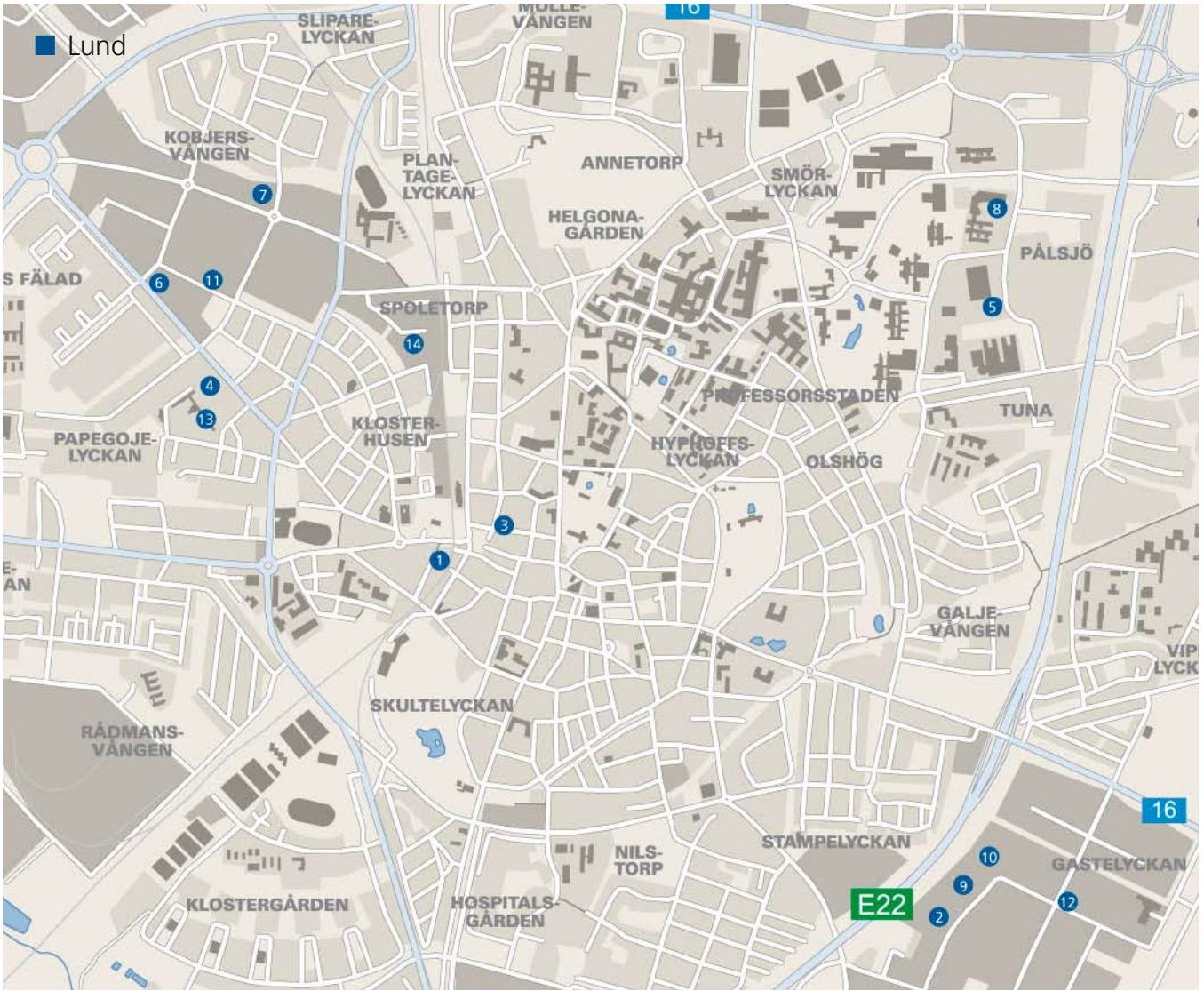
■ Helsingborg



HELSINGBORG

Nr	Fastighetsförteckning	Adress	Kommun	T	Byggår	Värdeår	Kontor	Butik	Industri/ Lager			Hotell	Bostäder	Övrigt	Totalt	Tax. värde
									Uthyrbar yta, kvm							
DELMARKNAD CENTRUM																
1	Belgien Norra 19	Gasverksg 23, Nedre Eneborgsv 2	Helsingborg		1965	1965	3 831	1 359	200			2 826	819	9 035	82	
2	John Ericsson 2	Järnvägsgatan 23	Helsingborg		1896	1963	655	137				74		866	9	
3	Kalifornien 10	Järnvägsgatan 35 - 37	Helsingborg		1972	1972	6 002					77		6 079	61	
4	Kullen Västra 19	Kullagatan 30	Helsingborg		1890	1986	854	430	10			372		1 666	15	
5	Kärnan Norra 21	Stortorget 17	Helsingborg		1900	1960	1 426	303	942					2 671	30	
6	Kärnan Södra 8	S. Storgatan 7	Helsingborg		1988	1988	1 733							1 733	22	
7	Kärnan Södra 9	S. Storgatan 11 - 13	Helsingborg		1979	1979	1 052	1 002			1 057	3 146		6 257	65	
8	Magnus Stenbock 7	Strömgränden 3	Helsingborg		1976	1976	402	200						602	6	
9	Minerva 19	Södra Storgatan 31	Helsingborg				1 181							1 181	2	
10	Mollberg 1	Stortorget 18	Helsingborg		1885	1959		408			7 641			8 049	54	
11	Najaden 14	Drottninggatan 7 - 11	Helsingborg		1994	1982	11 116	1 870	314				52	13 352	145	
12	Polisen 1	Carl Krooksg 24, Konsul Perssons pl 1	Helsingborg		2005	2005	5 021							5 021	91	
13	Polisen 2	Nedre Holländaregatan 1	Helsingborg				1 170							1 170	0	
14	Ruuth 35	Bruksgatan 25	Helsingborg		1931	1989	1 736	589	136					2 461	24	
15	Stattena 10	Stattena Centrum 1 - 9	Helsingborg		1975	1990	722	1 885	160				541	3 308	37	
16	Svea 7	Järnvägsgatan 7 - 11	Helsingborg		1895	1955	5 050	1 845				313		7 208	101	
17	Terminalen 2	Kungstorget 4 - 6	Helsingborg	T	1991	1991		55			13 158			13 213	121	
18	Terminalen 4	Järnvägsgatan 18 - 20	Helsingborg	T	1991	1991	3 481						25	3 506	52	
19	Terminalen 5	Järnvägsgatan 22 - 24	Helsingborg	T	1991	1992	5 733							5 733	79	
20	Vikingen 10	Mariagatan 2 / N Kyrkogatan 10-12	Helsingborg		1935	1935	381	857			603			1 841	20	
Summa kontors- och butiksfastigheter							51 546	10 940	1 762	20 799	5 322	4 583	94 952	1 017		
21	Iris 6	Dragaregatan 2	Helsingborg		1949	1970	620	743	1 341			1 234		3 938	4	
Summa industri- och lagerfastigheter							620	743	1 341			1 234		3 938	4	
12	Polisen 3	Carl Krooksg 24	Helsingborg				10 104							10 104	72	
Summa projekt & mark							10 104							10 104	72	
SUMMA DELMARKNAD CENTRUM							62 270	11 683	3 103	20 799	5 322	5 817	108 994	1 093		
DELMARKNAD SÖDER																
	Arholma 4	Frösögatan 7	Helsingborg		1979	1979	225	1 475						1 700	8	
22	Brottaren 17	Hästhagsvägen 3	Helsingborg		1957	1957		6 729						6 729	36	
23	Gymnasten 4	Planteringsvägen 11	Helsingborg		1961	1977		3 535	2 290			60		5 885	29	
24	Hästhagen 7	La Cours gata 2-6, Landskronav. 1-13	Helsingborg		1990	1990	9 032	1 605	263			320		11 220	53	
25	Manövern 3	Hästhagsvägen 1	Helsingborg		1939	1948	240	4 739						4 979	20	
26	Posten 1	Västra Sandgatan 7	Helsingborg		1973		3 074		3 137					6 211	0	
27	Runristaren 1	Rusthällsgatan 43 - 45	Helsingborg		1996	1996		7 315						7 315	21	
Summa kontors- och butiksfastigheter							12 571	25 398	5 690			380	44 039	168		
28	Brottaren 15	Kapplöpningsgatan 14, 16	Helsingborg		1989	1998	2 682	227	1 343					4 252	14	
29	Flintyxan 1	Stenbrovägen 40 - 42	Helsingborg		1979	1979			3 220					3 220	8	
30	Flintyxan 3	Stenbrovägen 36 - 38	Helsingborg		1979	1979			3 127					3 127	8	
31	Flintyxan 5	Stenbrovägen 32 - 34	Helsingborg		1989	1989	125		4 199					4 324	14	
32	Gymnasten 9	Kapplöpningsgatan 6	Helsingborg		1962	1973	2 490		16 510					19 000	35	
33	Olympiaden 7	Kapplöpningsgatan 5	Helsingborg		1970	1970	1 009		1 617					2 626	7	
34	Olympiaden 8	Kapplöpningsgatan 3	Helsingborg		1965	1965	635		5 965					6 600	14	
35	Orkanen 5	Landskronavägen 18	Helsingborg		1969	1969	421		2 514					2 935	6	
36	Persien 1	V Sandgatan 10-12 / Cindersgatan 11	Helsingborg		1929	1929	300		2 960			430		3 690	4	
37	Persien 14	Cindersgatan 13 - 15	Helsingborg		1977	1977	2 240		1 612					3 852	3	
37	Persien 15	Cindersgatan 17 - 19	Helsingborg		1977	1977	4 026							4 026	0	
38	Planteringen 1:8	Västra Tallgatan 32	Helsingborg		1971	1971	540		1 325					1 865	5	
38	Planteringen 1:9	Västra Tallgatan 32	Helsingborg		1966	1966	874		5 040			396		6 310	13	
39	Plåtförädlingen 7	Strandbadsvägen 11	Helsingborg		1975	1975			1 210					1 210	3	
40	Plåtförädlingen 8	Strandbadsvägen 13	Helsingborg		1990	1986	1 745		10 118					11 863	33	
41	Plåtförädlingen 11	Strandbadsvägen 19 - 21	Helsingborg		1978	1978	9 317		13 178					22 495	56	
42	Plåtförädlingen 13	Strandbadsvägen 15 - 17	Helsingborg		1992	2001	2 147		14 547					16 694	50	
43	Plåtförädlingen 15	Strandbadsvägen 7	Helsingborg		1997	1997			2 496					2 496	12	

Nr	Fastighetsförteckning	Adress	Kommun	T	Byggår	Vårdeår	Kontor	Butik	Uthyrbar yta, kvm			Totalt värde	Tax. mkr	
									Industri/Lager	Hotell Bostäder	Övrigt			
forts. DELMARKNAD SÖDER														
44	Plåtförädlingen 18	Strandbadsvägen 9	Helsingborg	1964	1965		170		835			1 005	4	
45	Rausgård 21	Landskronavägen 9	Helsingborg	1940	1945		1 925		8 691		190	10 806	20	
46	Sadelplatsen 10	Fäktmästaregatan 5	Helsingborg	1956	1956		620		2 640			3 260	6	
47	Sadelplatsen 13	Planteringsvägen 5 - 9	Helsingborg	1965	1991		1 360	706	16 569		520	19 155	40	
48	Stormen 13	Landskronavägen 2 - 12	Helsingborg	1964	1970				6 004			6 004	12	
49	Valsen 1	Svanhalsgatan 17	Helsingborg	1940	1965		550		3 839		315	4 704	12	
50	Ättehögen Mellersta 6	Torbornavägen 22	Helsingborg	1970	1983		559		2 080			2 639	9	
Summa industri- och lagerfastigheter							33 735	933	131 639		1 851	168 158	387	
SUMMA DELMARKNAD SÖDER							46 306	26 331	137 239		2 231	212 197	555	
DELMARKNAD BERGA														
51	Floretten 3	Garnisonsgatan 25	Helsingborg	1991	1991		4 954	315	609			5 878	39	
52	Grustaget 1	Grustagsgatan 35 - 37	Helsingborg	1988	1988		4 008					4 008	18	
53	Huggjärnet 12	Garnisonsgatan 7	Helsingborg	1990	1970		4 798		700			5 498	28	
54	Lansen 3	Florettgatan 29 A	Helsingborg	T 1971	1979				1 340			1 340	5	
55	Musköten 13	Muskötgatan 8 B	Helsingborg	2001	2001		2 290					2 290	9	
	Nackstycket 8	Tygelvägen 5 - 7	Helsingborg	1991								0	0	
	Nackstycket 9	Tygelvägen 5	Helsingborg	1991			316					316	0	
56	Värjan 12	Muskötgatan 12	Helsingborg	1989	1991		1 145					1 145	6	
57	Värjan 13	Muskötgatan 10	Helsingborg	1968	1968		2 810		2 085			4 895	11	
Summa kontors- och butiksfastigheter							20 321	315	4 734			25 370	116	
58	Armborstet 4	Lilla Garnisonsgatan 31	Helsingborg	1988	1988		1 380	900	455			2 735	10	
59	Grusgropen 3	Grustagsgatan 22	Helsingborg	1991	1991		634		4 241			4 875	16	
60	Grushögen 2	Makadamgatan 1	Helsingborg	1997	1984				3 057			3 057	10	
61	Grusplanen 2	Blockgatan 8	Helsingborg	1989	1989		1 305		1 167			2 472	6	
62	Grustaget 2	Grustagsgatan 11 - 15	Helsingborg	1980	1991				3 981			3 981	14	
63	Hakebössan 1	Karbingatan 28 - 32	Helsingborg	1981	1981		1 105		3 561			4 666	17	
64	Hakebössan 2	Karbingatan 10 - 20	Helsingborg	1986	1978		1 903	366	7 132			9 401	33	
65	Hakebössan 3	Karbingatan 22 - 26	Helsingborg	1987	1984		1 339		3 986			5 325	20	
66	Hillebarden 1	Garnisonsgatan 16	Helsingborg				98		3 743			3 841	9	
67	Huggjärnet 13	Kastellgatan 2	Helsingborg	1967	1967		454	163	3 802			4 419	12	
68	Kniven 2	Mörsaregatan 17	Helsingborg	1976	1976		150		4 935			5 085	12	
69	Kroksabeln 11	Garnisonsgatan 17	Helsingborg	1968	1969		729	864	6 349			7 942	11	
70	Kroksabeln 19	Florettgatan 14	Helsingborg	1966	1973		943	192	7 083			8 218	19	
71	Lansen 1	Florettgatan 15 - 29	Helsingborg	1985	1985		9 817		14 165			23 982	56	
72	Lansen 2	Florettgatan 31 - 39	Helsingborg	1971	1971		1 818		3 907		30	5 755	18	
73	Musköten 11	Muskötgatan 6	Helsingborg	1979	1979				2 920			2 920	8	
74	Musköten 12	Muskötgatan 8 A	Helsingborg	1992	1992				1 881			1 881	6	
75	Mörsaren Västra 5	Muskötgatan 5	Helsingborg	1970	1970		1 701					1 701	5	
76	Mörsaren Västra 13	Florettgatan 4	Helsingborg	1973	1973		868		3 131			3 999	12	
77	Snårskogen 4	Ekvändan 5	Helsingborg	2007	2007				656			656	2	
78	Spjutet 1	Garnisonsgatan 12	Helsingborg	1980	1980			1 496	1 512			3 008	10	
Summa industri- och lagerfastigheter							24 224	3 981	81 664		30	109 919	308	
79	Barrikaden 3	Fyrverkaregatan	Helsingborg									0	0	
80	Kroksabeln 20	Florettgatan 16	Helsingborg	1968	1969							0	2	
81	Musköten 9	Muskötgatan 4	Helsingborg	1967	1967							0	3	
Summa projekt & mark													6	
SUMMA DELMARKNAD BERGA							44 565	4 296	86 398		30	135 289	431	
SUMMA HELSINGBORG							153 141	42 310	226 830	20 799	5 322	8 078	456 480	2 079



LUND, KÖPENHAMN OCH ÖVRIGA ORTER

Nr	Fastighetsförteckning	Adress	Kommun	Vår- T Byggår deår		Kontor	Butik	Industri/ Lager			Hotell Bostäder	Övrigt	Totalt	Tax. värde
				Uthyrbar yta, kvm										
DELMARKNAD LUND														
1	Armaturen 4	Trollebergsv. 1 / Gasverksg. 1 - 9	Lund	1929	1969	5 420		1 838				208	7 466	68
2	Diabasen 3	Skiffervägen 30 - 80	Lund	1988	1995	2 053	108	6 086					8 247	34
3	Gråbröder 34	Klostergatan 14 / Bytaregränd 4	Lund	1929	1986	1 093	1 665						2 758	50
4	Måsen 17	Fjellievägen 41 A-C	Lund	2001	2001	4 169		64					4 233	52
5	Studentkåren 5	Scheelevägen 15 B-D	Lund			8 150							8 150	
5	Studentkåren 6	Scheelevägen 15 A	Lund			6 587							6 587	
6	Töbacken 7	Bondev. 2/Åldermansg. 13/Fjelliev. 68	Lund	1979	1979	3 183	1 482	110					4 775	46
7	Virket 2	Öresundsvägen 14	Lund	1962	1974	321	580	879					1 780	6
8	Vätet 1	Scheelevägen 17	Lund	1986	2000	22 876	694	613				45	24 228	51
Summa kontors- och butiksfastigheter						53 852	4 529	9 590				253	68 223	307
9	Diabasen 1	Skiffervägen 26	Lund	1985	1985	750		2 660					3 410	14
10	Flintan 3	Skiffervägen 24	Lund	1985	1988			5 979					5 979	24
11	Länsmannen 1	Åldermansgatan 2	Lund	1945	1984			9 080					9 080	30
12	Skiffern 2	Skiffervägen 14	Lund	1982	1982			2 910					2 910	9
Summa industri- och lagerfastigheter						750	20 629						21 379	77
13	Måsen 16	Starvägen 9, 11	Lund	1956	1956									16
14	Postterminalen 1	Fabriksgatan 1	Lund	1984		1 348		386					1 734	0
Summa projekt & mark						1 348	386						1 734	16
SUMMA DELMARKNAD LUND						55 950	4 529	30 605				253	91 336	400
DELMARKNAD KÖPENHAMN														
1	Borupvang 5	Borupvang 5 D-E	Ballerup	1974		10 888							10 888	0
2	Ellekær 6	Ellekær 6	Herlev			5 834							5 834	0
3	Ellekær 9	Ellekær 9	Herlev			7 149							7 149	0
4	Frederikskaj 4	Frederikskaj 4	Köpenhamn			9 890							9 890	0
5	Hørkær 16 - 28	Hørkær 16 - 28	Herlev	1984		25 830		8 390					34 220	0
6	Lautrupvang 12	Lautrupvang 12	Ballerup	1998		9 349							9 349	0
Summa kontors- och butiksfastigheter						68 940		8 390					77 330	0
7	Abildager 8 - 14	Abildager 8 - 14	Brøndby					14 512					14 512	0
8	Vasekær 9	Vasekær 9	Herlev					3 687					3 687	0
Summa industri- och lagerfastigheter								18 199					18 199	0
SUMMA DELMARKNAD KÖPENHAMN						68 940		26 589					95 529	0
DELMARKNAD ÖVRIGA ORTER														
	St Georg Süd	Lippeltstr. 1	Hamburg	1966		8 107							8 107	0
Summa kontors- och butiksfastigheter						8 107							8 107	
	Bulten 1	Gamla Slätthusv 3 / Skånev 32	Älmhult			82		2 229					2 311	2
	Korreboda 5:1	Lunkendevägen 6	Simrishamn	1929	1994			8 870					8 870	8
	Macken 12 - 14	Hovdalavägen 1 - 3	Hässleholm			210		5 432					5 642	6
	Mjölet 9	Industrigatan 30	Kristianstad					1 142					1 142	1
	Ögonmättet 3	Lokgatan 14	Tingsryd					1 140					1 140	1
Summa industri- och lagerfastigheter						292		18 813					19 105	19
	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	Företagsgatan	Svedala										0	1
	Örja 19:12	Rattgatan 55	Landskrona										0	0
Summa projekt & mark														5
SUMMA DELMARKNAD ÖVRIGA ORTER						8 399		18 813					27 212	24
SUMMA LUND, KÖPENHAMN OCH ÖVRIGA ORTER						133 289	4 529	76 007				253	214 077	424
TOTALT WIHLBORGS						575 079	84 117	533 954	23 746	11 345	13 205	1 241 445	5 653	

Risker 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. De tio största hyresgästerna, vilka framgår av sidan 19, står för en hyresvolym om 226 Mkr, vilket svarar för 20 procent av de totala hyresintäkterna.

Hyresnivån för uthyrda lokaler med längre avtalstider än tre år är normalt bundna till konsumentprisindex. Wihlborgs har en genomsnittlig löptid om 3,6 år på hyreskontrakten. I Wihlborgs fastighetsbestånd är cirka 90 procent av hyresvolymen föremål för justering vid varje årsskifte m.h.t. förändringen i konsumentprisindex.

Uthyrningsgrad

Uthyrningsgraden i Wihlborgs bestånd är till stor del beroende på bolagets egna insatser. Konjunkturrella faktorer samt strukturella förändringar har även inverkan på Wihlborgs uthyrningsgrad. Vakansen på årsbasis per 2007-12-31 uppgår till 89 mkr.

Drift- och underhållskostnader, fastighetsskatt

Större kostnadsposter inom driften utgörs av taxebundna kostnader, t.ex. 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 procent av taxeringsvärdet för lokalhyresfastigheter samt 0,5 procent för bostads- och industrifastigheter. Skatten beräknas på fastighetens taxeringsvärde. Fastighetsskatten vidaredebiteras som regel till hyresgästerna.

Värdetförändringar

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 minskad efterfrågan och därmed fallande fastighetspriser. Omvänt kan ett sjunkande ränteläge medföra stigande fastighetspriser. Andra faktorer som har betydelse för fastig-

Resultateffekt, Mkr vid förändring

	+ - 1 %
Hyror	+ -11
Vakans	+ -12
Fastighetskostnader	+ - 3
Räntekostnader	+ -74

// Efterfrågan på Wihlborgs kommersiella lokaler påverkas av allmänna konjunkturförändringar samt aktuella orters utveckling avseende befolkning och sysselsättning. //

hetsprisernas 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 och riskhantering avseende finansiella frågor hänvisas till avsnittet "Finansiella instrument och finansiell riskhantering" på sid 63.

WIHLBORGS SKATTESITUATION

I balansräkningen per den 31 december 2007 uppgår det redovisade värdet på fastigheter till 13 397 Mkr. Redovisat värde överstiger skattemässigt värde på fastigheterna i koncernen med 4 282 Mkr. Detta innebär att

en uppskjuten skatteskuld för fastigheterna förelåg den 31 december 2007 om 1 199 Mkr, motsvarande 28 procent av skillnaden mellan redovisat och skattemässigt värde på fastigheter. Vidare förelåg enligt balansräkningen en uppskjuten skatteskuld om 8 Mkr hänförlig till obeskattade reserver.

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 skattecredit. 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

Underskottsavdrag vilka beaktas uppgår till 411 Mkr (467). Av underskottsavdragen är 335 spärrade till år 2012. I övrigt har kvittning kunnat ske av uppskjutna skattefordringar och skulder.

I skatteberäkningen för 2007 har 39 Mkr utnyttjats i underskottsavdrag.



Förvaltningsberättelse

- Styrelsen och verkställande direktören för Wihlborgs Fastigheter AB (publ), org nr 556367-0230, får härmed avge redovisning för koncernen och moderbolaget 2007.

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 1 224 Mkr och de kontrakterade hyresintäkterna på årsbasis till 1 135 Mkr. Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 93 procent. Fastigheterna i Malmö och Helsingborg svarade för 82 procent av det totala hyresvärdet och 80 procent av fastigheternas redovisade värde. Hyresvärdet för kontors- och butiksfastigheter samt industri- och lagerfastigheter uppgick sammanlagt till 75 procent respektive 21 procent av totalt hyresvärde.

Resultat

Resultatet uppgick till 1 114 Mkr (850). Vinst per aktie uppgick till 29,08 kronor (22,12). Hyresintäkterna uppgick till 1 035 Mkr (909) och driftöverskottet ökade till 723 Mkr (627). Rörelseresultatet ökade till 1 736 Mkr (1 238), inklusive värdeförändring fastigheter 1 043 Mkr (639). Finansnettot uppgick till -234 Mkr (-174).

Kassaflöde och finansiell ställning

Eget kapital uppgick till 4 473 Mkr (3 667) och soliditeten till 32,6 procent (32,7). Avkastningen på eget kapital uppgick till 27,6 procent (26,6).

Kassaflödet från den löpande verksamheten gav ett överskott om 478 Mkr (394). Investeringsverksamheten har lämnat ett negativt kassaflöde om 1 195 Mkr (-2 053). De långfristiga skulderna har ökat med 1 099 Mkr (1 790) och lämnad utdelning till aktieägarna har uppgått till 211 Mkr (-134). Förvärv av egna aktier, 997 350 st, har skett till ett belopp om 110 Mkr. Detta sammantaget har inneburit att likvida medel ökat med 61 Mkr, som tillsammans med det ingående värdet om 86 Mkr medfört att likvida medel vid periodens slut uppgick till 147 Mkr. Koncernens likvida medel inklusive utnyttjade checkräkningskrediter uppgick per den 31 december till 226 Mkr (179). De räntebärande skulderna uppgick vid årets slut till 7 785 Mkr (6 448) med en genomsnittlig ränta om 4,25 procent inklusive effekter av utnyttjade derivatinstrument, exklusive till 4,58 procent.

Av den totala mängden lån med rörlig ränta, 7 440 Mkr, har räntebindningen för 1 000 Mkr förlängts med hjälp av en tröskelswap med en löptid av nio år (se not 2 sid 63). Lånens genomsnittliga räntebindningstid inklusive effekter av nyttjade derivatinstrument uppgick per den 31 december 2007 till 16 månader (17).

Genomsnittlig kapitalbindningstid inklusive lånelöften uppgick till 3,5 år (4,4).

Förvärv och försäljningar av fastigheter

Totalt under året har 25 fastigheter förvärvats för en sammanlagd köpeskilling om 1 221 Mkr. Summan är fördelad på fastighetsköp i Lund med 388 Mkr, Köpenhamn 355 Mkr, Malmö 267 Mkr och Helsingborg 181 Mkr och övrigt 30 Mkr. Fastigheten Värjan 9 i Helsingborg kommer att tillrättas först i januari 2008.

Fem fastigheter har avyttrats för 383 Mkr. Försäljningssumman översteg totalt investerat kapital med 144 Mkr. Försäljningen av fastigheten Generalens Hage 49 i Malmö har inte kommit till stånd under 2007 utan beräknas ske under 2008.



// De större pågående projekten är Mercedes kontor på Dockan (Brygghuset) i Malmö och ombyggnaden av fastigheten Polisen 1 i Helsingborg. //

Värdeförändringar

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 (se sid 36). Sammantaget har posten värdeförändring fastigheter uppgått till 1 043 Mkr (639).

Investeringar i befintliga fastigheter och pågående projekt

Under året har investeringar i befintligt bestånd skett med totalt 577 Mkr. Av denna summa har 351 Mkr investerats i Malmö. Större projekt som kan nämnas är Dockplatsen, Brygghuset och ombyggnad av Båghallarna till Kunskapsskolan på Dockanområdet. Dessa investeringar står för 252 Mkr av investeringarna i Malmö.

I Helsingborg har investerats 124 Mkr. Större projekt som kan nämnas är om/nybyggnaden av Runristaren 1 till en CityGross-butik åt Bergendahls.

I Övriga Öresundsregionen har investerats 102 Mkr där ombyggnaden i Köpenhamns-

fastigheten Ellekær 6 står för 59 Mkr.

Beslutade investeringar i pågående projekt uppgår till 383 Mkr, varav 191 Mkr var investerade per den 31 december 2007. De större pågående projekten är Mercedes kontor på Dockan (Brygghuset) i Malmö och ombyggnaden av fastigheten Polisen 1 i Helsingborg.

Moderbolaget

Resultatet efter skatt i moderbolaget uppgick till 524 Mkr (500).

Moderbolaget utför i huvudsak koncerninterna tjänster. Omsättningen uppgick till 79 Mkr (70). Moderbolaget har investerat 1 390 Mkr (1 765) i dotterbolagsaktier.

Bolagsstyrningsrapport

En särskild bolagsstyrningsrapport framgår av sidorna 72–79.

Vinstandelsstiftelse

Anställdas aktieinnehav via Wihlborgs Vinstandelsstiftelse uppgår till 42 200 aktier per den 31 december 2007.

Händelser efter räkenskapsårets utgång

Wihlborgs har tecknat avtal med Ångpanneföreningen om en förhyrning på 4 000 kvm i ett nytt projekt på Dockan i Malmö. Förhyrningen innebär att Wihlborgs investerar 220 Mkr i fastigheten. Under januari 2008 sålde Wihlborgs sin kvarvarande fastighet i Hamburg på Lippeltstrasse. I Lund har fastigheten Måsen 16 sålts till JM. Försäljningspriset uppgår totalt till 123 Mkr.



Miljö

Wihlborgs har endast i mycket begränsad omfattning och för branschen normalt förekommande tillstånds- eller anmälningspliktig verksamhet enligt 9 kap §6 miljöbalken.

För mer information om vårt miljöarbete, se även miljöbeskrivning på sidorna 8–10.

Utsikter inför 2008

En mildare konjunkturavmattning förväntas i Skåne än riket i stort. Faktorer som talar för detta är att Skåne har en bred näringslivsstruktur, en ökande befolkningsmängd och en ökande sysselsättning. Wihlborgs förväntar därför en fortsatt efterfråga på bolagets delmarknader i Öresundsregionen. Nya projekt på Dockan fortsätter att komma till stånd. Wihlborgs soliditet och belåningsgrad kan utnyttjas för nya förvärv eller projekt under året.

Förslag till vinstdisposition

Till årsstämmans förfogande finns i moderbolaget följande belopp:

Fria reserver	1 191 119 807
Årets resultat	524 430 710
Summa	1 715 550 517

Styrelsen och verkställande direktören föreslår att beloppet disponeras enligt följande:

Till aktieägarna utdelas 6,25 kr per aktie	233 943 838
I ny räkning balanseras	1 481 606 679
Summa	1 715 550 517

Wihlborgs har registrerat 38 428 364 aktier varav 997 350 är återköpta egna aktier som inte är föremål för utdelning. Om antalet återköpta egna aktier ändras innan avstämningsdagen kommer utdelningsbeloppet om 233 943 838 kr justeras.

Styrelsens yttrande avseende föreslagen vinstutdelning

Motivering – Koncernens egna kapital har beräknats i enlighet med de av EU antagna IFRS-standarderna och tolkningarna av dessa (IFRIC) samt i enlighet med svensk lag genom tillämpning av Redovisningsrådets rekommendation RR 30:06 (Kompletterande redovisningsregler för koncerner). Moderbolagets egna kapital har beräknats i enlighet med svensk lag och med tillämpning av Redovisningsrådets rekommendation RR 32:06 (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 anknäver 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 30,9 procent.

Bolagets likviditet inklusive låneutrymme inrymmer mycket väl föreslagen utdelning.



Resultaträkning

Belopp i Mkr	Not	Koncernen		Moderbolaget	
		2007	2006	2007	2006
	1-3				
Hysesintäkter	4	1 035	909	-	-
Fastighetskostnader	5, 6	-312	-282	-	-
Driftöverskott/Bruttoresultat		723	627	0	0
Central administration och marknadsföring	6, 7	-30	-28	-16	-14
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	8	1 043	639	-	-
Övriga rörelseintäkter	9	-	-	79	70
Övriga rörelsekostnader	9	-	-	-79	-70
Rörelseresultat		1 736	1 238	-16	-14
Resultat från andelar i koncernföretag	10	-	-	534	488
Resultat från andelar i joint ventures	11	-	7	-	-
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar	12	3	3	313	212
Övriga ränteintäkter		4	7	2	2
Räntekostnader och liknande resultatposter	13	-256	-187	-326	-179
Värdeförändring derivat	14	15	-4	15	-4
Resultat efter finansiella poster		1 502	1 064	522	505
Skatt på årets resultat	15	-388	-214	2	-5
Årets resultat		1 114	850	524	500
Varav hänförbart till moderbolagets aktieägare		1 114	850		
Varav hänförbart till minoritetens andel		-	-		
Data per aktie (utspädningseffekt finns ej, då inga potentiella aktier förekommer).					
Vinst per aktie, kr		29,08	22,12		
Utdelning per aktie (2007, föreslagen utdelning)		6,25	5,5		
Antal aktier vid periodens utgång, miljoner		37,4	38,4		
Genomsnittligt antal aktier, miljoner		38,3	38,4		

Balansräkning

Belopp i Mkr	Not	Koncernen		Moderbolaget	
		2007	2006	2007	2006
Tillgångar					
Anläggningstillgångar					
Materiella anläggningstillgångar					
Förvaltningsfastigheter	16	13 397	10 888	-	-
Inventarier	17	9	8	5	3
Summa materiella anläggningstillgångar		13 406	10 896	5	3
Finansiella anläggningstillgångar					
Andelar i koncernföretag	18	-	-	2 998	1 690
Fordringar hos koncernföretag		-	-	7 360	8 614
Andelar i joint ventures	19	52	60	52	52
Andra långfristiga värdepappersinnehav	20	10	10	10	10
Uppskjuten skattefordran		-	10	1	-
Andra långfristiga fordringar	21	33	42	-	-
Summa finansiella anläggningstillgångar		95	122	10 421	10 366
Summa anläggningstillgångar		13 501	11 018	10 426	10 369
Omsättningstillgångar					
Kortfristiga fordringar					
Kundfordringar		22	23	-	-
Övriga fordringar		24	86	4	1
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	22	17	8	277	1 320
Summa kortfristiga fordringar		63	117	281	1 321
Kassa och bank	23	147	86	124	67
Summa omsättningstillgångar		210	203	405	1 388
SUMMA TILLGÅNGAR		13 711	11 221	10 831	11 757

Belopp i Mkr	Not	Koncernen		Moderbolaget	
		2007	2006	2007	2006
Eget kapital och skulder					
Eget kapital	24				
Aktiekapital		192	192	192	192
Övrigt tillskjutet kapital		2 178	2 178	-	-
Reserver		18	5	-	-
<i>Summa bundet eget kapital i moderbolaget</i>				192	192
Balanserat resultat		1 965	1 172	1 192	1 009
<i>Årets resultat i moderbolaget</i>				524	500
<i>Summa fritt eget kapital i moderbolaget</i>				1 716	1 509
Minoritetens andel		120	120		
Summa eget kapital		4 473	3 667	1 908	1 701
Långfristiga skulder					
<i>Ej räntebärande skulder</i>					
Uppskjuten skatteskuld	25	1 093	734	-	-
Andra långfristiga skulder	26	33	38	-	-
<i>Räntebärande skulder</i>					
Checkräkningskredit	27	15	-	-	-
Skulder till kreditinstitut	28	7 770	6 448	6 457	5 536
Lån hos koncernföretag		-	-	2 436	4 493
Summa långfristiga skulder		8 911	7 220	8 893	10 029
Kortfristiga skulder					
<i>Ej räntebärande skulder</i>					
Leverantörsskulder		80	73	3	3
Skatteskulder		11	15	-	-
Övriga skulder		12	57	4	7
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	29	224	189	23	17
Summa kortfristiga skulder		327	334	30	27
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		13 711	11 221	10 831	11 757
Ställda säkerheter och eventalförpliktelser/ ansvarförbindelser	30				

Förändring i eget kapital

Belopp i Mkr	Not	Aktie- kapital	Övrigt till- skjutet kapital	Reserver	Balanserat resultat	Totalt eget kapital	Minoritets- andel	Summa eget kapital
<i>Koncernen</i>	24	hänförligt till moderbolagets aktieägare						
Eget kapital 1 januari 2006		192	2 178	16	456	2 842	0	2 842
Omräkningsdifferens		-	-	-11	-	-11	-	-11
Periodens intäkter och kostnader redovisade mot eget kapital		-	-	-11	-	-11	-	-11
Årets resultat		-	-	-	850	850	-	850
Summa intäkter och kostnader för perioden		-	-	-11	850	839	-	839
Lämnad utdelning		-	-	-	-134	-134	-	-134
Minoritetens andel vid förvärv av dotterbolag		-	-	-	-	0	120	120
Eget kapital 31 december 2006		192	2 178	5	1 172	3 547	120	3 667
Omräkningsdifferens		-	-	13	-	13	-	13
Periodens intäkter och kostnader redovisade mot eget kapital		-	-	13	-	13	-	13
Årets resultat		-	-	-	1 114	1 114	-	1 114
Summa intäkter och kostnader för perioden		-	-	13	1 114	1 127	-	1 127
Lämnad utdelning		-	-	-	-211	-211	-	-211
Återköp egna aktier		-	-	-	-110	-110	-	-110
Eget kapital 31 december 2007		192	2 178	18	1 965	4 353	120	4 473

Belopp i Mkr	Not	Aktie- kapital	Bundna reserver	Fritt eget kapital	Summa eget kapital
<i>Moderbolaget</i>	24				
Eget kapital 1 januari 2006		192	0	1 157	1 349
Effekt av byte redovisningsprinciper, finansiella instrument (IAS 39)		-	-	-10	-10
Lämnad utdelning		-	-	-134	-134
Koncernbidrag		-	-	-6	-6
Skatt på koncernbidrag		-	-	2	2
Årets resultat		-	-	500	500
Eget kapital 31 december 2006		192	0	1 509	1 701
Lämnad utdelning		-	-	-211	-211
Återköp egna aktier		-	-	-110	-110
Koncernbidrag		-	-	5	5
Skatt på koncernbidrag		-	-	-1	-1
Årets resultat		-	-	524	524
Eget kapital 31 december 2007		192	0	1 716	1 908

Kassaflödesanalys

Belopp i Mkr	Not	Koncernen		Moderbolaget	
		2007	2006	2007	2006
Löpande verksamheten					
Rörelseresultat		1 736	1 238	-16	-14
Justeringar för poster som ej ingår i kassaflödet	31	-1 041	-638	1	1
Erhållen ränta och utdelning		1	11	1 764	292
Erlagd ränta		-247	-199	-318	-203
Betald inkomstskatt		-15	1	-	-
Kassaflöden före förändring av rörelsekapital		434	413	1 431	76
Förändring av rörelsekapital					
Kortfristiga fordringar		66	-51	-3	7
Kortfristiga skulder		-22	32	-5	4
Summa förändring av rörelsekapital	32	44	-19	-8	11
Kassaflöde från den löpande verksamheten		478	394	1 423	87
Investeringsverksamheten					
Investeringar och förvärv av fastigheter		-957	-1 028	-	-
Fastighetsförsäljningar		48	164	-	-
Förvärv av andelar i koncernföretag	33	-628	-2 642	-1 390	-1 765
Försäljning av andelar i koncernföretag	34	345	1 374	210	137
Övriga materiella anläggningstillgångar		-3	-	-3	-
Övriga finansiella anläggningstillgångar		-	79	1 254	-4 289
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-1 195	-2 053	71	-5 917
Finansieringsverksamheten					
Lämnad utdelning		-211	-134	-211	-134
Återköp av egna aktier		-110	-	-110	-
Förändring långfristiga skulder		1 099	1 790	-1 121	5 957
Koncernbidrag		-	-	5	-6
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		778	1 656	-1 437	5 817
Förändring likvida medel		61	-3	57	-13
Likvida medel vid periodens början		86	89	67	80
Likvida medel vid periodens slut	23	147	86	124	67

Redovisningsprinciper

- Koncernredovisningen och årsredovisningen för Wihlborgs Fastigheter AB (moderbolaget) för räkenskapsåret 2007 har godkänts av styrelsen och verkställande direktören för publicering den 14 mars 2008 och föreläggs årsstämman den 23 april för fastställande. Moderbolaget är ett svenskt aktiebolag (publ) med säte i Malmö. Wihlborgs koncernredovisningsprinciper överensstämmer med av EU antagna IFRS-standarder och tolkningar av

Nya och kommande IFRS-standarder och tolkningar

Fr.o.m. år 2007 gäller följande nya eller ändrade standarder och tolkningar som bedömts tillämpliga för Wihlborgs:

IFRS 7 Finansiella instrument: Upplysningar – Den nya standarden kräver att upplysningar lämnas som möjliggör för läsaren av de finansiella rapporterna att utvärdera betydelsen av förekommande finansiella instrument samt de risker som är förknippade med dessa. Jämfört med tidigare rekommendationer har upplysningskraven utökats.

Ändring i IAS 1 Utformning av finansiella rapporter – Information skall lämnas som gör det möjligt för läsarna av de finansiella rapporterna att bedöma företagets mål, politik och metoder för förvaltning av kapital.

Dessutom gäller för år 2007 följande nya tolkningsrekommendationer, IFRIC 7-10.

Följande nya eller ändrade standarder och tolkningar som bedömts tillämpliga för Wihlborgs träder i kraft för kommande räkenskapsår.

IFRS 8 Operativa segment – Standarden träder i kraft 1 januari 2009. Enligt standarden skall segmentredovisningen ha som utgångspunkt hur verksamheten styrs och följs upp i den interna rapporteringen.

Ändringar av IAS 23 Låneutgifter – Den omarbetade standarden kräver att aktivering sker av låneutgifter avseende tillgångar, t.ex. fastigheter, som med nödvändighet tar en betydande tid att färdigställa för användning eller försäljning.

Tillämpas för räkenskapsår som börjar 1 januari 2009 eller senare.

Ändringar i IFRS 3 Rörelseförvärv och i IAS 27 Koncernredovisning Definitionen på vad som är rörelseförvärv ändras vilket kan leda till att fler förvärv än tidigare klassificeras som rörelseförvärv. Dessutom ändras redovisningen av stegvisa förvärv, omräkning av tilläggsköpeskillningar och transaktionskostnader. Standarden träder i kraft 1 januari 2009.

Dessutom gäller kommande år följande nya tolkningsrekommendationer, IFRIC 11-14.

Dessa nya eller ändrade IFRS-standarder beräknas inte ge några direkta effekter på kommande finansiella rapporter, bortsett från ändringar i IFRS 3/IAS 27 som kan påverka redovisningen av vissa affärshändelser.

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 intäcks- och kostnadsposter samt lämnad information i övrigt.

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

Redovisningen är särskilt känslig för de bedömningar och antaganden som ligger till grund för värderingen av förvaltningsfastigheter. Ytterligare information om värderingsunderlag och värderingsmetoder m.m. gällande fastighetsvärderingen finns på sid 36–37 i denna årsredovisning.

Skattemässiga yrkanden och under-

dessa (IFRIC). Vidare har koncernredovisningen upprättats i enlighet med Redovisningsrådets rekommendation RR 30:06 (Kompletterande redovisningsregler för koncerner). Moderbolagets årsredovisning är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och med tillämpning av Redovisningsrådets rekommendation RR 32:06 (Redovisning för juridiska personer).

skottsavdrag bedöms och de som är behäftade med betydande osäkerhet beaktas inte vid beräkning av skatt på årets resultat och skattefordringar (ingår ej i redovisade totala underskottsavdrag).

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.

Förvärv av fastigheter via bolag

Ett bolagsförvärv kan antingen betraktas som ett tillgångsförvärv eller ett rörelseförvärv. Bolagsförvärv vars primära syfte är att komma över det köpta bolagets fastigheter och där bolagets eventuella förvaltningsorganisation och administration har en underordnad betydelse för förvärvets genomförande, behandlas i normalfallet som tillgångsförvärv. Bolagsförvärv där det köpta

bolagets förvaltningsorganisation och administration har stor betydelse för förvärvets genomförande och värdering, behandlas istället som rörelseförvärv. Vid tillgångsförvärv redovisas ingen uppskjuten skatt på fastigheternas övervärde, eventuell rabatt hänförlig till den uppskjutna skatten minskar istället fastighetsvärdet. Vid värdering till verkligt värde efter förvärvstillfället justeras fastighetsvärdet med erhållen rabatt. Vid rörelseförvärv upp bokas däremot uppskjuten skatt med nominellt 28 % på fastigheternas övervärde och andra temporära skillnader hänförliga till de förvärvade tillgångarna eller skulderna. De bolagsförvärv som skett efter koncernens bildande har behandlats som tillgångsförvärv.

Omräkning av 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 reserv i eget kapital.

Joint Ventures

Bolag där Wihlborgs har ett långsiktigt ägarengagemang, och tillsammans med en eller flera samarbetspartner har ett bestämmande inflytande, redovisas i koncernens resultat- och balansräkningar enligt kapitalandelsmetoden. I resultaträkningsposten resultat från andelar i joint ventures redovisas årligen Wihlborgs andel av resultatet samt i förekommande fall resultat vid försäljning av andelar i joint ventures.

I balansräkningen justeras värdet av andelarna med resultatandelen samt med eventuella utdelningar. Justering sker i såväl resultat- som balansräkning för eventuella internvinster och

nedskrivningar. Redovisningen avseende joint ventures baseras på senast tillgängligt bokslut för respektive bolag justerad för eventuella avvikelser i redovisningsprinciper, och med bedömd justering för händelser och transaktioner fram till Wihlborgs-koncernens bokslutsdag.

Transaktioner i utländsk valuta

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

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- respektive 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 när de väsentliga riskerna och förmånerna förknippade med ägandet av fastigheterna övergått till köparen och då det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna som är förknippade med försäljningen kommer att tillfalla Wihlborgs, vilket i de flesta fall innebär att redovisning sker vid frånträdestidpunkten. Räntointäkter 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 fastighetsskatt.

Begreppet inkluderar även indirekta fastighetskostnader såsom kostnader för uthyrning och fastighetsadministration.

I begreppet central administration ingår kostnader för koncernledning samt kostnader för att vara ett publikt bolag och andra kostnader som sammanhänger med bolagsformen inkluderande central annonsering och annan marknadsföring. 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

Hyseskontrakt 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.

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 klassificeras dessa som avgiftsbestämda eller förmånsbestämda planer. Åtaganden beträffande de avgiftsbestämda planerna fullgörs genom premier till fristående myndigheter eller företag vilka administrerar planerna. Ett antal anställda i Wihlborgs har ITP-plan med fortlöpande utbetalningar till Alecta. Denna skall enligt IFRS klassificeras som förmånsbestämd plan som omfattar flera arbetsgivare. Då det inte föreligger tillräcklig information för att redovisa dessa som förmånsbestämda redovisas dessa som avgiftsbestämda planer.

Samtliga anställda, utom verkställande direktören, erhåller andelar i Wihlborgs Vinstandelsstiftelse, som är en från Wihlborgs helt fristående stiftelse.

Avsättning till vinstandelsstiftelsen redovisas som en lönekostnad i den period som vinstandelarna är hänförliga till.

Inkomstskatter

Skatt på årets resultat inkluderar såväl aktuell som 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 och skattemässiga värden för tillgångar och skulder. Koncernens aktuella skatt har beräknats utifrån de skatte-

satser som gällt på balansdagen. Vid beräkning av uppskjutna skatter tillämpas balansräkningsmetoden.

Enligt denna redovisas uppskjutna skatteskulder och fordringar för alla temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden för tillgångar och skulder samt för övriga skattemässiga avdrag eller underskott. Uppskjutna skatteskulder och skattefordringar beräknas utifrån den förväntade skattesatsen vid tidpunkten för återföring av den temporära skillnaden. Uppskjutna skattefordringar reduceras till den del det inte är sannolikt att underskottsavdrag kommer att kunna utnyttjas inom en överskådlig framtid.

Vid tillgångsförvärv redovisas initialt ingen uppskjuten skatt på koncernmässiga över- respektive undervärden avseende förvärvade tillgångar och skulder. Uppskjutna skatter redovisas till nominellt gällande skattesats utan diskontering. Uppskjutna skattefordringar och uppskjutna skatteskulder kvittas om de avser inkomstskatt till samma skattemyndighet och om koncernen kan reglera skatten med ett nettobelopp. Såväl aktuell som uppskjuten skatt redovisas i resultaträkningen som intäkt eller kostnad utom i de fall då underliggande transaktion bokas direkt mot eget kapital. I dessa fall redovisas även skatten direkt mot eget kapital.

Bokslutsdispositioner och obeskattade reserver

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

I koncernens resultaträkning fördelas

avsättning till eller upplösning av obeskattade reserver mellan uppskjuten skatt och årets resultat.

Fastigheter

Samtliga fastigheter i koncernen klassificeras som förvaltningsfastigheter då de innehas i syfte att generera hyresintäkter eller värdeökning eller en kombination av dessa. Förvaltningsfastigheterna 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 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.

För fastigheter som förvärvats genom tillgångsförvärv har det verkliga värdet justerats ner med ett belopp lika med den eventuella rabatt man erhöll, för den uppskjutna skatten, vid förvärvstillfället.

På sid 36–37 finns ytterligare information om den externa fastighetsvärderingen och i not 16 redogörs för klassificeringen av fastighetsbeståndet och dess redovisade värden.

Definition av segment

I rapporteringen och redovisning delas verksamheten upp i olika marknadsområden som utgör koncernens enda uppdelning i segment. De tre marknadsområdena är: Malmö, Helsingborg och Övriga Öresundsregionen.

Inventarier

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

Eget kapital

I koncernredovisningen uppdelas eget kapital i aktiekapital, övrigt tillskjutet kapital, reserver och balanserat resultat. I koncernen sker inte någon uppdelning i bundet och fritt 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.

Vid återköp av egna aktier reduceras det egna kapitalet med den betalda köpskillingen inklusive transaktionskostnader.

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 utsläccks.

Finansiella instrument redovisas antingen till anskaffningsvärde eller till verkligt värde beroende på kategoriseringen under IAS 39. Principerna om säkringsredovisning i enlighet med IAS 39 har inte tillämpats.

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 anskaffningsvärde. Om reverslånen löper med räntevillkor som avviker från marknadsmässiga räntevillkor avviker anskaffningsvärdet från nominellt värde.

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

Låneskulder – redovisas till 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.

Leverantörsskulder – redovisas till anskaffningsvärde.



Noter

■ Belopp i Mkr om inget annat anges

NOT 1 – ANSTÄLLDA OCH LÖNEKOSTNADER M.M.

Medelantalet anställda	2007	varav män	2006	varav män
Moderbolaget	58	38	53	35
Dotterföretag	24	18	25	18
Koncernen totalt	82	56	78	53

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader	Löner och andra ersättn. 2007	Sociala kostnader 2007	Löner och andra ersättn. 2006	Sociala kostnader 2006
Moderbolaget	29	16	25	13
varav pensionskostnader		6		4
Dotterföretag	9	4	12	5
varav pensionskostnader		1		2
Koncernen totalt	38	27	37	18
varav pensionskostn. totalt		7		6

Sjukfrånvaro	2007	2006
Total sjukfrånvaro i % av total ordinarie arbetstid	2,83	3,53
Varav andel långtidsjukfrånvaro (sammanhängande frånvaro 60 dagar eller mer)	31,50	58,11
Sjukfrånvaro, kvinnor	4,70	5,85
Sjukfrånvaro, män	1,89	2,34
Sjukfrånvaro, personal <30 år	1,66	2,85
Sjukfrånvaro, personal 30–49 år	1,11	2,54
Sjukfrånvaro, personal >49 år	4,30	4,36

Könsfördelning styrelse och ledande befattningshavare	Styrelse		Ledande befattningshavare	
	2007	2006	2007	2006
Män	5	6	3	3
Kvinnor	3	1	2	2
Totalt	8	7	5	5

Ersättning till ledande befattningshavare

Principer

Till styrelsens ordförande och ledamöter utgår arvode om 900 tkr enligt årsstämans beslut. Styrelsens ordförande har erhållit 210 tkr och övriga ledamöter förutom verkställande direktören 115 tkr vardera.

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 2007. För koncernledningens nuvarande sammansättning, se sid 77.

Till koncernledningen utgår inga särskilda rörliga eller aktiekursrelaterade ersättningar. Wihlborgs har en vinstandelsstiftelse 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 ersättning	Övriga förmåner	Pension	Summa
Styrelsens ordförande	210	-	-	-	210
Övriga styrelseledamöter	690	-	-	-	690
Verkställande direktör	2 447	-	68	769	3 284
Andra ledande befattningshavare, fyra personer	3 471	-	187	1 114	4 772

Övriga förmåner avser tjänstebil, samt förmån för dator. Pensionskostnad avser den kostnad som påverkar årets resultat.

Pensionsåldern för verkställande direktören är 65 år. Kostnader för verkställande direktörens pension utgår med en premie om 35 procent av den pensionsgrundande lönen under anställningstiden. För andra ledande befattningshavare gäller ITP-plan eller motsvarande och pensionsåldern är 65 år.

Avgångsvederlag

För verkställande direktören gäller en ömsesidig uppsägningstid om sex månader.

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

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

Beredningsunderlag

Ersättningar till verkställande direktören för verksamhetsåret 2007 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	
	2007	2006	2007	2006
Deloitte AB				
revisionsuppdrag ¹	1 900	1 450	1 900	1 450
andra uppdrag	855	1 059	855	1 059
Aaen & Co				
Statsauktoriserade Revisorer A/S	50	186	-	-
Ernst & Young revisionsuppdrag	-	59	-	-
Ernst & Young andra uppdrag	12	84	12	84

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 föranleds av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförandet av sådana övriga arbetsuppgifter. Allt annat är andra uppdrag.

NOT 2 – FINANSIELLA INSTRUMENT OCH FINANSIELL RISKHANTERING

Finanspolicy

Wihlborgs finansverksamhet styrs av den finanspolicy som styrelsen årligen fastställer. Finanspolicyen anger de övergripande reglerna för hur Wihlborgs finansfunktion skall hanteras och hur riskerna i finansverksamheten skall begränsas. 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 svårighet 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 till finansiering säkerställt. Wihlborgs har ett totalt kreditutrymme om 7 804 Mkr, varav 7 796 Mkr var utnyttjat per 31 december 2007. Ett avtal om ytterligare kreditutrymme om 500 Mkr har tecknats i början av 2008.

forts. NOT 2 –

Ränterisk

Med ränterisk avses risken för en resultat- och kassaflödespåverkan genom en förändring av marknadsräntan. Räntekostnaderna är den enskilt största kostnads-posten för Wihlborgs. Hur mycket och hur snabbt en ränteförändring får genomslag i resultatet beror på vald räntebindningstid. En ränteuppgång är oftast initerad av högre inflation. I kommersiella hyreskontrakt är det normalt att hyran indexuppräknas med inflationen.

Genom en kombination av lån med kort räntebindning och utnyttjande av räntederivat 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 2007 uppgick Wihlborgs genomsnittliga räntebindningstid inklusive effekter av nyttjade derivatinstrument till 16 månader. Den genomsnittliga kapitalbindningstiden inklusive lånelöfte uppgick till 3,5 år (4,4).

Derivatportföljen innehåller två derivatprodukter.

1. Stängningsbar swap om 1 miljard kronor som tecknats i augusti 2007. Banken kan varje kvartal stänga swapen. Wihlborgs erlägger en förutbestämd ränta varje kvartal och erhåller en ränta motsvarande 3 månaders Stibor. Swapen har funnits under ett måttillfälle under 2007. Swapen har värderats till verkligt värde enligt IAS 39 och värdet är 0 Mkr vid årsskiftet.

2. 9-årig tröskelswap om 1 miljard kronor, med start i december 2007 innehållande en räntetröskel på 4,75 procent. Wihlborgs betalar 3,48 procent så länge den korta räntan 3 månaders Stibor ej överstiger 4,75 procent. Wihlborgs erhåller en ränta motsvarande 3 månaders Stibor. Swapen har marknadsvärderats enligt IAS 39 och vid årsskiftet hade den ett verkligt värde om 15 Mkr. Swapen hade per den 31 december en beräknad räntebindningstid på 5,5 år och förlänger den genomsnittliga räntebindningstiden med nio månader.

Koncernen har inga finansiella instrument där redovisat värde avviker från verkligt värde.

Ränte- och låneförfallostruktur per 31 december 2007

Förfall, år	Ränteförfall		Låneförfall	
	Lånebelopp Mkr	Snittränta %	Kreditavtal Mkr	Utnyttjat Mkr
2008	6 440	4,27	368	368
2009	25	4,04	1 121	1 121
2010	35	3,01	635	628
2011	-	-	4 525	4 525
2012	1 000	3,98	628	627
>2012	296	4,83	527	527
Totalt	7 796	4,25	7 804	7 796
Derivat	-11			
Totalt inkl. derivat	7 785			

Motpartsrisk

Med motpartsrisk avses risken att motpart inte kan fullgöra leverans eller betalning. I finansverksamheten uppstår motpartsrisk framförallt vid placering av likviditetsöverskott, vid tecknande av ränteswapavtal samt vid erhållande av långfristiga kreditlöften. För att reducera motpartsrisken anges i finanspolicyn att Wihlborgs endast skall arbeta med banker eller likvärdiga kreditinstitut med en rating motsvarande minst A från såväl Moody's som Standard & Poors. 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.

NOT 3 – SEGMENTSREDOVISNING

Koncernens verksamhet är koncentrerad till kommersiella fastigheter i Öresundsregionen. I rapportering och redovisning delas verksamheten upp i olika marknadsområden som utgör koncernens enda uppdelning i segment. Låneskuld och finansiella kostnader har i tabellen nedan fördelats ut på marknadsområden utifrån respektive marknadsområdes andel av totalt fastighetsvärde. Varje marknadsområdes resultat har belastats med samma procentuella skatt som koncernen i sin helhet.

Redovisning av segment

Marknadsområden	Malmö		Helsingborg		Övriga Öresund		Ofördelat		Totalt	
	2007	2006	2007	2006	2007	2006	2007	2006	2007	2006
Hyresintäkter	570	511	324	265	141	133	-	-	1 035	909
Fastighetskostnader	-172	-160	-97	-85	-43	-37	-	-	-312	-282
Driftsöverskott	398	351	227	180	98	96	0	0	723	627
Central administration	-	-	-	-	-	-	-30	-28	-30	-28
Värdeförändring fastigheter	506	462	413	192	124	-15	-	-	1 043	639
Rörelseresultat	904	813	640	372	222	81	-30	-28	1 736	1 238
Finansiella intäkter	-	-	-	-	-	-	7	17	7	17
Finansiella kostnader	-126	-109	-66	-52	-49	-30	-	-	-241	-191
Resultat före skatt	778	704	574	320	173	51	-23	-11	1 502	1 064
Skatt på årets resultat	-201	-144	-148	-64	-45	-8	6	2	-388	-214
Nettoresultat	577	560	426	256	128	43	-17	-9	1 114	850
Fastigheter	6 990	6 197	3 687	2 978	2 720	1 713	-	-	13 397	10 888
Andra tillgångar	-	-	-	-	-	-	314	333	314	333
Summa tillgångar	6 990	6 197	3 687	2 978	2 720	1 713	314	333	13 711	11 221
Lån	4 062	3 670	2 142	1 764	1 581	1 014	-	-	7 785	6 448
Andra skulder	-	-	-	-	-	-	1 453	1 106	1 453	1 106
Summa skulder	4 062	3 670	2 142	1 764	1 581	1 014	1 453	1 106	9 238	7 554
Årets förvärv av fastigheter	267	2 495	181	533	773	501	-	-	1 221	3 529
Övriga investeringar i fastigheter	351	280	124	66	102	81	-	-	577	427

NOT 4 – HYRESINTÄKTER

	Koncernen		Moderbolaget	
	2007	2006	2007	2006
Hysesintäkter, brutto	1 129	997	-	-
Kostnad outhyrt	-94	-88	-	-
	1 035	909	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 respektive kontrakts löptid.

NOT 5 – FASTIGHETSKOSTNADER

	Koncernen		Moderbolaget	
	2007	2006	2007	2006
Värme, elektricitet och VA	105	97	-	-
Driftkostnader	58	57	-	-
Reparation och underhåll	47	47	-	-
Fastighetsskatt	48	33	-	-
Tomträttsavgäld	4	5	-	-
Fastighetsadministration	50	43	-	-
	312	282	0	0

NOT 6 – AVSKRIVNINGAR

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

	Koncernen		Moderbolaget	
	2007	2006	2007	2006
Inventarier				
Fastighetsförvaltningen	1	0	0	0
Central administration och marknadsföring	1	1	1	1
	2	1	1	1

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 (1) i moderbolaget.

NOT 8 – VÄRDEFÖRÄNDRING FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Årets värdeförändring är både hänförlig till sålda fastigheter och till fastighetsbeståndet vid årets slut.

	Koncernen		Moderbolaget	
	2007	2006	2007	2006
Värdeförändring sålda fastigheter	23	150	-	-
Värdeförändring fastighetsbestånd 31 dec	1 020	489	-	-
	1 043	639	0	0

Realiserad värdeförändring dvs skillnad mellan å ena sidan sålda fastigheters försäljningspris och å andra sidan totalt investerat kapital i dessa fastigheter uppgår till 144 Mkr (184).

För att fastställa varje periods värdeförändring värderas fastigheterna varje kvartalsskifte. Intern värdering sker per 31 mars, 30 juni och 30 september. Extern värdering sker per 31 december. Malmöbyggnads Fastighetsekonomi AB och Savills Sweden AB har per 2007-12-31 genomfört värdering av Wihlborgs samtliga fastigheter i Sverige. Fastigheternas värden är individuellt bedömda att motsvara verkligt värde för respektive fastighet. I Danmark har fastigheterna värderats av DTZ. Kvarvarande fastighet i Tyskland har värderats utifrån upprättat avtal om försäljning. Fastigheten frånträdde under januari 2008. På sid 36-37 finns en redogörelse över värderingsmetoder, värderingsunderlag, marknadsparametrar m.m. som använts vid värderingen av fastighetsbeståndet.

NOT 9 – ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER OCH KOSTNADER

Moderbolaget	2007	2006
Övriga rörelseintäkter	79	70
Övriga rörelsekostnader	-79	-70
	0	0

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

NOT 10 – RESULTAT FRÅN ANDELAR I KONCERNFÖRETAG

Moderbolaget	2007	2006
Utdelning på andelar	406	1 398
Resultat försäljning andelar	157	117
Nedskrivning andelar	-29	-1 027
	534	488

NOT 11 – RESULTAT FRÅN ANDELAR I JOINT VENTURES

	Koncernen		Moderbolaget	
	2007	2006	2007	2006
Resultatandel	-	7	-	-
	0	7	0	0

NOT 12 – RESULTAT FRÅN ÖVRIGA VÄRDEPAPPER OCH FORDRINGAR SOM ÄR ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

	Koncernen		Moderbolaget	
	2007	2006	2007	2006
Ränteintäkter, koncernbolag	-	-	313	212
Ränteintäkter, övriga	3	3	-	-
	3	3	313	212

NOT 13 – RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER

	Koncernen		Moderbolaget	
	2007	2006	2007	2006
Räntekostnader, koncernbolag	-	-	108	29
Räntekostnader, övriga	256	187	218	150
	256	187	326	179

NOT 14 – 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. Principerna för värdering av derivat framgår av not 2.

NOT 15 – SKATT PÅ ÅRETS RESULTAT

	Koncernen		Moderbolaget	
	2007	2006	2007	2006
Aktuell skatt på årets resultat	12	12	-	5
Justering aktuell skatt tidigare år	-1	-9	-	-
Summa aktuell skatt	11	3	0	5
Uppskjuten skatt	377	211	-2	-
Summa skatt	388	214	-2	5
Nominell skatt på resultat efter finansiella poster	419	298	146	141
Skatteeffekter justeringsposter				
- Utdelning från koncernbolag	-	-	-114	-391
- Nedskrivning andelar i konc.bolag	-	-	8	287
- Omvärdering skatt på temporära skillnader beroende på bl a ändrat nominell skattesats i Danmark	7	-	-	-
- Omvärdering underskottsavdrag i förvärvade bolag	-	-32	-	-
- Skattefri vinst försäljning koncernföretag	-40	-45	-44	-33
- Övrigt ej avdragsgillt resp. skattefritt	3	2	2	1
Summa skatt exkl. aktuell skatt tidigare år	389	223	-2	5
Justering aktuell skatt tidigare år	-1	-9	-	-
Summa skatt	388	214	-2	5

I moderbolaget har en skattekostnad på 1 Mkr (-6), hänförlig till koncernbidrag och ändrade redovisningsprinciper, bokats direkt mot eget kapital. Den nominella skattesatsen är 28% (28) i Sverige och 25% (28) i Danmark.

Koncernen redovisar en aktuell skatt på årets resultat uppgående till 12 Mkr. Den aktuella skatten beräknas på de i koncernen ingående bolagens skattepliktiga resultat. Detta är lägre än koncernens redovisade resultat före skatt.

Detta beror främst på att:

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

Beräkning aktuell skatt på årets resultat i koncernen

	2007	2006
Resultat före skatt	1 502	1 064
Värdeförändringar	-1 043	-639
Skattemässiga avskrivningar fastigheter	-286	-226
Direktavdrag hg-anpassningar, komponentbyten m.m.	-141	-80
Utnyttjade underskottsavdrag	-39	-154
Skattepliktig vinst fastighetsförsäljningar	36	25
Nettoförändring periodiseringsfond m.m.	14	52
Skattepliktigt resultat	43	42
Aktuell skatt på årets resultat	12	12

NOT 16 – FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Wihlborgs samtliga fastigheter har klassificerats som förvaltningsfastigheter. Förvaltningsfastigheter är fastigheter som innehas i syfte att generera hyresintäkter eller värdeökning eller en kombination av dessa. Förvaltningsfastigheter redovisas i balansräkningen till verkligt värde.

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

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

Av fastigheternas redovisade värden beräknas 38 Mkr (34) avse aktiverade lånekostnader. Vid beräkning av lånekostnad att aktivera har en räntesats motsvarande den genomsnittliga räntan på låneportföljen använts. Per 2007-12-31 uppgick räntesatsen till 4,25 procent (3,66).

	2007	2006
Taxeringsvärde svenska fastigheter	5 653	4 150
Redovisat värde svenska fastigheter	12 015	10 021

Malmöbryggan Fastighetsekonomi AB och Savills Sweden AB har per 2007-12-31 genomfört värdering av Wihlborgs samtliga fastigheter i Sverige. Fastigheternas värden är individuellt bedömda att motsvara verkligt värde för respektive fastighet. I Danmark har fastigheterna värderats av DTZ. Kvarvarande fastighet i Tyskland har värderats utifrån upprättat avtal om försäljning. Fastigheten frånträdde 2008.

På sid 36–37 finns en redogörelse över värderingsmetoder, värderingsunderlag, marknadsparametrar m.m. som använts vid värderingen av fastighetsbeståndet.

Årets förändring av redovisat värde

	Koncernen		Moderbolaget	
	2007	2006	2007	2006
Redovisat värde årets ingång	10 888	7 890	-	-
Fastighetsförvärv	1 221	3 529	-	-
Investeringar	577	427	-	-
Avyttrade fastigheter	-383	-1 560	-	-
Värdeförändring	1 043	639	-	-
Valutaomräkningar	51	-37	-	-
Redovisat värde	13 397	10 888	0	0

NOT 17 – INVENTARIER

	Koncernen		Moderbolaget	
	2007	2006	2007	2006
Ingående anskaffningsvärde	35	30	4	4
Investeringar	7	7	3	-
Försäljningar och utrangeringar	-3	-2	-	-
Utgående anskaffningsvärden	39	35	7	4
Ingående avskrivningar	-27	-23	-1	-
Förvärv via bolag	-2	-5	-	-
Försäljningar och utrangeringar	1	2	-	-
Årets avskrivning	-2	-1	-1	-1
Utgående avskrivningar	-30	-27	-2	-1
Redovisat värde	9	8	5	3

NOT 18 – ANDELAR I KONCERNFÖRETAG

Moderbolaget	2007	2006
Ingående anskaffningsvärde	2 717	972
Förvärv	1 364	738
Lämnade aktieägartillskott	26	1 027
Försäljning	-53	-20
Utgående anskaffningsvärde	4 054	2 717
Ingående nedskrivningar	- 1027	-
Årets nedskrivningar	-29	-1 027
Utgående nedskrivningar	-1 056	-1 027
Redovisat värde	2 998	1 690

Dotterbolag Namn/Org nr	Säte	Kapital- andel i %	Redovisat värde
Bastionen Syd AB, 556072-2042	Malmö	100	90
Commercial City Center i Jönköping AB, 556237-6268	Malmö	100	1
Exab i Malmö AB, 556468-5385	Malmö	100	1
Exab Utvecklings AB, 556353-2828	Malmö	100	0
Fastighets AB Bronsdolken, 556112-0345	Malmö	100	0
Fastighets AB Fortet, 556090-5621	Malmö	100	137
Fastighets AB Flygvärdinnan 5, 556708-8512	Malmö	100	14
Fastighets AB Kvävet, 556222-8071	Malmö	100	2
Fastighets AB Plinius, 556033-6538	Malmö	100	16
Fastighets AB Plockbandsgatan 4, 556729-8509	Malmö	100	6
Fastighets AB Stillman, 556082-1752	Malmö	100	38
Fastighets AB Yxstenen, 556691-4437	Malmö	100	7
Förvaltnings AB Haspen, 556466-2533	Malmö	100	17
Hilab Malmö AB, 556660-1786	Malmö	100	0
Hundlokan 10 i Malmö AB, 556730-4489	Malmö	100	31
Ideon AB, 556239-8718	Lund	40	80
Kalinehuset AB, 556129-5824	Malmö	100	152
Kniven 2 AB, 556706-9355	Malmö	100	4
Kolgafour AB, 556627-7843	Malmö	100	7
Lund Lagret 1 AB, 556730-3820	Malmö	100	35
Lunds Byggmästaregille, AB, 556058-9888	Malmö	100	1
M2 Fastigheter AB, 556101-4332	Malmö	100	555
Malmö Börshus AB, 556115-8543	Malmö	100	40
Medeon Fastigheter AB, 556034-1140	Malmö	100	70
Neptuninnan AB, 556743-5465	Malmö	100	64
Ringcentralen Fastighets AB, 556091-4276	Malmö	100	75
Spillepengen Fastighets AB, 556107-5002	Malmö	100	25
Studentkåren 6 Fastighets AB, 556730-3499	Malmö	100	204
Utvecklings AB Kranen, 556286-9999	Malmö	100	117
Wihlborg & Son AB, 556173-9417	Malmö	100	0
Wihlborg A/S, Danmark, A/S 190 168	Köpenhamn	100	78
Wihlborgs Boplatsgatan 5 AB, 556675-2449	Malmö	100	0
Wihlborgs Borgeby AB, 556675-2639	Malmö	100	0
Wihlborgs Bronsdolken AB, 556232-5919	Malmö	100	4
Wihlborgs Cinder AB, 556518-5732	Malmö	100	11
Wihlborgs Erik Menved 37 AB, 556704-3699	Malmö	100	156
Wihlborgs Fastigheter i Hbg AB, 556101-6295	Malmö	100	424
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 Flounderone AB, 556727-7909	Malmö	100	22
Wihlborgs Gallerian AB, 556704-3632	Malmö	100	163

Dotterbolag Namn/Org nr	Säte	Kapital- andel i %	Redovisat värde
Wihlborgs Grynbodagatan AB, 556675-2597	Malmö	100	1
Wihlborgs Gäddan 6 AB, 556704-3681	Malmö	100	8
Wihlborgs Havskryssaren AB, 556703-0613	Malmö	100	0
Wihlborgs Holding AB, 556701-2827	Malmö	100	0
Wihlborgs Kirseberg AB, 556691-4874	Malmö	100	0
Wihlborgs Kranen AB, 556704-6387	Malmö	100	0
Wihlborgs Lönngatan AB, 556704-3657	Malmö	100	12
Wihlborgs Motorseglaren AB, 556703-0605	Malmö	100	0
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 Nils 24 AB, 556704-3731	Malmö	100	4
Wihlborgs Poliset AB, 556703-0589	Malmö	100	0
Wihlborgs Rikken AB, 556701-5028	Malmö	100	0
Wihlborgs Ritaren 1 AB, 556675-2605	Malmö	100	1
Wihlborgs Rosengård AB, 556699-7986	Malmö	100	0
Wihlborgs Seglet 1 AB, 556695-2627	Malmö	100	0
Wihlborgs Sparven 15 AB, 556704-3624	Malmö	100	215
Wihlborgs Sqvalpan AB, 556675-2399	Malmö	100	0
Wihlborgs Sufflören 3 AB, 556704-3640	Malmö	100	7
Wihlborgs Sydporten AB, 556726-0202	Malmö	100	48
Wihlborgs Söderarm 11 AB, 556675-2407	Malmö	100	0
Wihlborgs Terminalen AB, 556681-1898	Malmö	100	0
Wihlborgs Uvenine AB, 556695-2502	Malmö	100	0
Wihlborgs Vikingen 10 AB, 556675-3082	Malmö	100	0
Wihlodia AB, 556301-8109	Malmö	100	38
WJ Bygg AB, 556060-0529	Malmö	100	5
			2 998

Totalt finns i koncernen 120 (102) bolag.

NOT 19 – ANDELAR I JOINT VENTURES

	Koncernen		Moderbolaget	
	2007	2006	2007	2006
Ingående anskaffningsvärde	60	53	52	52
Kapitaluttag	-8		-	-
Resultatandel	-	7	-	-
Redovisat värde	52	60	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 Bostadsutveckl. HB, 969687-5492	Helsingborg	50,0	0	
Ideon Center AB, 556239-0384	Lund	50,0	0	
			52	

NOT 20 – ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

	Koncernen		Moderbolaget	
	2007	2006	2007	2006
Ingående anskaffningsvärde	10	10	10	10
Årets förvärv	-	-	-	-
Redovisat värde	10	10	10	10
Namn/Org nr			Kapital- andel i %	Redovisat värde
Koncern och moderbolag		Säte		
Sveland Sakförsäkr. AB 556406-0229		Hässleholm	5,4	10

NOT 21 – ANDRA LÅNGFRISTIGA FORDRINGAR

	Koncernen		Moderbolaget	
	2007	2006	2007	2006
Förfallotidpunkt mellan 1-5 år från balansdagen	30	37	-	-
Förfallotidpunkt senare än 5 år från balansdagen	3	5	-	-
Summa	33	42	0	0

Av fordringarna ovan avser 25 Mkr (35) räntebärande fordringar.

NOT 22 – FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	Koncernen		Moderbolaget	
	2007	2006	2007	2006
Hysesintäkter	1	2	-	-
Anteciperade utdelningar	-	-	270	1 320
Räntetäkter	7	-	7	-
Övrigt	9	6	-	-
Summa	17	8	277	1 320

NOT 23 – KASSA OCH BANK

Koncernens likvida medel utgörs av kassa och bank. Koncernens utnyttjade checkräkningskrediter, som ej ingår i likvida medel ovan uppgår till 79 Mkr (93).

NOT 24 – EGET KAPITAL

Accumulerade omräkningsdifferenser i koncernen avseende de utländska verksamheterna uppgår till 18 Mkr (5).

Antal registrerade aktier vid årets ingång	38 428 364
Antal utestående aktier vid årets ingång	38 428 364
Under året återköpta egna aktier	-997 350
Antal utestående aktier vid årets utgång	37 431 014

Alla aktier har lika rösträtt, en röst per aktie. Föreslagen utdelning per aktie, 6:25 kr (5:50). Kvotvärde per aktie, 5 kr (5).

På sidan 5 redogörs för koncernens mål, politik och metoder för förvaltning av kapital.

NOT 25 – UPPSKJUTEN SKATTESKULD

	Koncernen		Moderbolaget	
	2007	2006	2007	2006
Uppskjuten skatt har beräknats på:				
Underskottsavdrag	-114	-131	-1	-
Skillnad redovisat- och skattemässigt värde avseende fastigheter	1 199	845	-	-
Obeskattade reserver	8	10	-	-
Nettoskuld	1 093	724	-1	0
Justering för uppskjuten skattefordran	-	10	1	-
Uppskjuten skatteskuld	1 093	734	0	0

De underskottsavdrag som beaktats vid beräkning av uppskjuten skatt uppgår till 411 Mkr (467). Av dessa är 335 Mkr spärrade till år 2012. Underskottsavdragen inkluderar fastighetsförlust med 8 Mkr samt underskott i det danska bolaget med 21 Mkr.

NOT 26 – ANDRA LÅNGFRISTIGA SKULDER

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

NOT 27 – CHECKRÄKNINGSKREDIT

	Koncernen		Moderbolaget	
	2007	2006	2007	2006
Beviljad kreditlimit	94	93	75	75
Outnyttjad del	-79	-93	-75	-75
Utnyttjad del	15	0	0	0

NOT 28 – SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Koncernen		Moderbolaget	
	2007	2006	2007	2006
Förfallotidpunkt upp till 1 år från balansdagen	368	217	-	-
Förfallotidpunkt mellan 1 och 5 år från balansdagen	6 886	5 920	6 468	5 532
Förfallotidpunkt senare än 5 år från balansdagen	527	307	-	-
Derivatinstrument	-11	4	-11	4
Summa	7 770	6 448	6 457	5 536

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 29 – UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	Koncernen		Moderbolaget	
	2007	2006	2007	2006
Förskottsbetalda hyror	107	128	-	-
Upplupna räntekostnader	16	6	13	5
Tillkommande kostnader sålda fast.	62	28	1	-
Övrigt	39	27	9	12
Summa	224	189	23	17

NOT 30 – STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSE/ANSVARSFÖRBINDELSER

	Koncernen		Moderbolaget	
	2007	2006	2007	2006
Ställda säkerheter				
Fastighetsinteckningar	8 631	7 250	-	-
Reverser	-	-	6 916	5 911
	8 631	7 250	6 916	5 911
Eventualförpliktelser / Ansvarsförbindelser	20	28	20	20

NOT 31 – JUSTERINGAR FÖR POSTER SOM EJ INGÅR I KASSAFLÖDET M.M.

	Koncernen		Moderbolaget	
	2007	2006	2007	2006
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	-1 043	-639	-	-
Avskrivningar inventarier	2	1	1	1
	-1 041	-638	1	1

NOT 32 – FÖRÄNDRING AV RÖRELSEKAPITAL

	Koncernen		Moderbolaget	
	2007	2006	2007	2006
Förändring enligt balansräkning	47	-7	1 043	-1 316
Rörelsekapital i förvärvat koncernföretag	-13	-34	-	-
Rörelsekapital i avyttrat koncernföretag	9	13	-	-
Valutaeffekter	-	1	-	-
Förändring inkomstskatteskuld	4	-4	-	-
Förändring fordringar resp. skulder avseende räntekostnader	-3	12	-1 051	1 327
	44	-19	-8	11

NOT 33 – FÖRVÄRV AV ANDELAR I KONCERNFÖRETAG

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

	2007	2006
Fastigheter	841	2 924
Andra materiella anläggningstillgångar	-	2
Långfristiga fordringar koncernföretag	-	143
Finansiella anläggningstillgångar	2	145
Kortfristiga fordringar	5	23
Kassa och bank	16	228
Minoritetsintresse	-	-120
Långfristiga skulder koncernföretag	-95	-1 218
Långfristiga skulder	-202	-275
Kortfristiga skulder	-18	-57
Köpeskillning	549	1 795
Tillkommer övertag säljarens fordran	95	1 075
Utbetald köpeskillning	644	2 870
Avgår likvida medel i de förvärvade bolagen	-16	-228
Påverkan på koncernens likvida medel	628	2 642

NOT 34 – FÖRSÄLJNING AV ANDELAR I KONCERNFÖRETAG

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

	2007	2006
Fastigheter	335	1 392
Långfristiga fordringar koncernföretag	3	-
Finansiella anläggningstillgångar	21	-
Kortfristiga fordringar	-	3
Långfristiga skulder koncernföretag	-118	-605
Långfristiga skulder	-2	-5
Kortfristiga skulder	-9	-16
Köpeskillning	230	769
Tillkommer övertag säljarens fordran/skuld	115	605
Påverkan på koncernens likvida medel	345	1 374

NOT 35 – NÄRSTÅENDETRANSAKTIONER

Erik Paulsson tillsammans med familj och bolag har ett bestämmande inflytande i Peab AB och Peab Industri AB. Under 2007 hade Wihlborgs intäkter från hyresverksamhet uppgående till 7 Mkr från Peab. Wihlborgs har erlagt entreprenadersättning till Peab med 258 Mkr. Vid årsskiftet har Wihlborgs fordringar på Peab uppgående till 2 Mkr och skulder till 26 Mkr. Mot Peab Industri hade Wihlborgs intäkter om 2 Mkr och kostnader om 2 Mkr. Fordringar och skulder mot Peab Industri AB uppgick till 100 tkr i båda fallen.

Helen Olausson har som styrelseordförande ett bestämmande inflytande i Norrvidden AB. Under 2007 har Wihlborgs från Norrvidden förvärvat två fastigheter för ett belopp om 120 Mkr och sålt en fastighet för 21 Mkr. Wihlborgs har inga fordringar och skulder mot Norrvidden.

Samtliga transaktioner har skett på marknadsmässiga grunder.

Årsredovisningens undertecknande

Balansräkningar och resultaträkningar skall fastställas på årsstämman den 23 april 2008.

- Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen samt RR 32.
- Årsredovisningen ger en rättvisande bild av företagets ställning och resultat.
- Förvaltningsberättelsen ger en rättvisande översikt över utvecklingen av företagets verksamhet, ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som företaget står inför.
- Koncern- och årsredovisningen har upprättats i enlighet med internationella redovisningsstandards, IFRS, sådana som de antagits av EU.
- Koncernredovisningen ger en rättvisande bild av koncernens ställning och resultat.
- Förvaltningsberättelsen för koncernen ger en rättvisande översikt över utvecklingen av koncernens verksamhet, resultat och ställning samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som de företag som ingår i koncernen står inför.

Malmö den 14 mars 2008

Erik Paulsson
Ordförande

Kerstin Fredriksson
vice ordförande

Anders Jarl
verkställande direktör

Sten K Johnson

Sara Karlsson

Helen Olausson

Tommy Qvarfort

Johan Qviberg

Vår revisionsberättelse har avgivits den 17 mars 2008.

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 2007. Bolagets årsredovisning ingår i den tryckta versionen av detta dokument på sidorna 50-70. 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 17 mars 2008
Deloitte AB

Torbjörn Svensson
Auktoriserad revisor

Bolagsstyrning

- Svensk kod för bolagsstyrning (koden) tillämpas av Wihlborgs. Denna rapport ingår ej i den formella årsredovisningen utan utgör en egen rapport. Wihlborgs bolagsstyrningsrapport är inte granskad av bolagets revisorer.

Bolagsstyrningsrapport

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

Wihlborgskoncernens ledning och ansvar är fördelat 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.

Koden för bolagsstyrning

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

Wihlborgs avvikelser har varit följande:

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

Styrelsens motiv till att ej inrätta något revisions- och ersättningsutskott är att bolagets storlek ej motiverar detta. Frågorna kan behandlas i anslutning till ordinarie sammanträde. Wihlborgs har 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 men arbetsuppgifterna framgår av bolagets finanspolicy.

Bolagsordning

Wihlborgs bolagsordning ändrades senast vid årsstämman 2006. 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 81.

STYRELSEN



Erik Paulsson
Styrelseordförande
Bästad, född 1942
Invald i styrelsen 2004

Övriga styrelseuppdrag:
Styrelseordförande i Fabege AB, Diös Fastigheter AB och SkiStar AB. Styrelseledamot i Investment AB Öresund och Nolato AB.

Innehav i Wihlborgs: 42 400 aktier med familj och bolag. Dessutom tillkommer ett aktieinnehav via Brinova Fastigheter AB.



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 SYSAV AB.

Innehav i Wihlborgs:
200 aktier.



Anders Jarl
Styrelseledamot
Malmö, född 1956
Invald i styrelsen 2004

Huvudsaklig sysselsättning:
Verkställande direktör i Wihlborgs.

Övriga styrelseuppdrag: -

Innehav i Wihlborgs: 168 300 aktier med familj och bolag.



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 Skånemöllan AB.

Innehav i Wihlborgs:
243 040 aktier med familj och bolag.



Sara Karlsson
Styrelseledamot
Bästad, född 1969
Invald i styrelsen 2007

Huvudsaklig sysselsättning:
Entreprenör inom jordbruk, transport och fastigheter.

Övriga styrelseuppdrag:
Styrelseledamot i Peab Industri AB, Topeja Holding AB och Killebäckstorp i Bästad AB.

Innehav i Wihlborgs:
10 000 aktier.



Helen Olausson
Styrelseledamot
Östersund, född 1968
Invald i styrelsen 2007

Huvudsaklig sysselsättning:
VD i Landmärke Norra Europa AB.

Övriga styrelseuppdrag:
Styrelseordförande i Fabös, Fältjägaren Fastigheter AB, Norrvidden Fastigheter AB, styrelseledamot i Fabege AB samt Lantmäteriverket.

Innehav i Wihlborgs:
-



Tommy Qvarfort
Styrelseledamot
Malmö, född 1944
Invald i styrelsen 2006

Huvudsaklig sysselsättning:
VD Abitare Fastighetsutveckling.

Övriga styrelseuppdrag:
Styrelseordförande i APQ EI AB.

Innehav i Wihlborgs:
50 000 aktier.



Johan Qviberg
Styrelseledamot
Stockholm, född 1981
Invald i styrelsen 2004

Huvudsaklig sysselsättning:
Equity Sales Öhman Fondkommission.

Övriga styrelseuppdrag: -

Innehav i Wihlborgs:
235 000 aktier.

Årsstämma 2007

Wihlborgs årsstämma ägde rum den 26 april 2007. På stämman deltog ca 300 aktieägare som företrädde 38,5 procent av antalet röster och kapital. 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 styrelseledamöter omvaldes Kerstin Fredriksson, Anders Jarl, Sten K Johnson, Erik Paulsson, Tommy Qvarfort och Johan Qviberg samt nyval av Sara Karlsson och Helen Olausson.

Det antecknades att registrerade revisionsbolaget Deloitte vid en extra bolagsstämma under 2004 valts till revisor med auktoriserade revisorn Torbjörn Svensson som huvudansvarig revisor intill årsstämman 2008.

Valberedningen – Beslutades att valberedningen skall bestå av företrädare för de tre största aktieägarna som önskar delta jämte representant för de mindre aktieägarna, företrädna av Aktiespararna, i bolaget vid utgången av tredje kvartalet 2007. Valberedningen kan därutöver besluta att bolagets styrelseordförande skall ingå i valberedningen. Valberedningens ordförande skall vara den ledamot som representerar den största aktieägaren om inte valberedningen enats om annat. Något arvode utgår ej till valberedningen men bolaget skall svara för skäligena kostnader för att valberedningen skall fullgöra sitt uppdrag.

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

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

Valberedningen

Koden anger att årsstämmans beslut om tillsättning av styrelse respektive revisorer bör beredas genom en av ägarna styrd, strukturerad och transparent process, som ger alla aktieägare möjlighet att ge sin syn på och lämna förslag i respektive fråga och som skapar goda förutsättningar för väl underbyggda beslut. Valberedningen är årsstämmans organ för beredning av stämmans beslut i tillsättningsfrågor.

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

I enlighet med årsstämmans beslut offentliggjordes namnen på valberedningens ledamöter den 18 oktober 2007. I valberedningen ingår Anders Silverbåge från Brinova Fastigheter AB, Peter Lindh från Maths O Sundqvist, Peter Lavesson från Investment AB Öresund och Leif Franzon från Aktiespararna. Ledamöterna för de tre största ägarna i valberedningen representerar 27 procent av rösterna i Wihlborgs. I valberedningen har Anders Silverbåge utsetts till ordförande.

Valberedningen har sammanträtt tre gånger. Arbetet har varit inriktat på hur styrelsearbetet fungerat under året. Kodens schema för valberedningen har varit väg-ledande. Sammansättning, storlek och kompetens har utvärderats. Ledamöternas oberoende till större aktieägare och bolagsledning har också diskuterats.

Inför årsstämman den 23 april 2008 föreslår valberedningen att styrelsen består av sju ledamöter. Valberedningen föreslår vidare omval av styrelseledamöterna Erik Paulsson, Kerstin Fredriksson, Anders Jarl, Sara Karlsson, Helen Olausson, Tommy Qvarfort och Johan Qviberg. Sten K Johnson har meddelat att han inför årsstäm-

KONCERNLEDNING



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

Innehav i Wihlborgs:
168 300 aktier med familj och bolag.



Thomas Bråhagen
Fastighetschef
Malmö, född 1955
Anställd i Wihlborgs sedan 1990.

Innehav i Wihlborgs: 15 600 aktier
med familj och bolag.



Christer Johansson
Ekonomi- och Finanschef
Svedala, född 1948
Anställd i Wihlborgs sedan 1996.

Innehav i Wihlborgs:
14 800 aktier via bolag.



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

Innehav i Wihlborgs:
7 400 aktier via bolag.



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 Fabege sedan 2001.

man inte står till förfogande för omval. Valberedningen föreslår också att Erik Paulsson omväljs till styrelseordförande.

Arvodet till styrelsen föreslås utgå med totalt 820 000 kronor. Till styrelsens ordförande utgår ett arvode om 220 000 kronor och till övriga ledamöter 120 000 kronor, förutom VD Anders Jarl. Höjningen av arvodet per ledamot motsvarar ca 4 procent.

Deloitte AB med Torbjörn Svensson som huvudansvarig revisor, valdes till revisor vid en extra bolagsstämma 2004 för tiden intill årsstämman 2008. Valberedningen föreslår att Deloitte AB med Torbjörn Svensson som huvudansvarig revisor omväljs för en period om tre år, dvs. för tiden intill årsstämman 2011.

Styrelsen

Styrelsens övergripande uppgift är att för ägarnas räkning förvalta bolagets angelägenheter på ett sådant sätt att ägarnas intresse av långsiktigt god kapitalavkastning tillgodoses på bästa möjliga sätt enligt en fastställd arbetsordning.

Enligt Wihlborgs bolagsordning skall styrelsen bestå av minst fyra och högst åtta ledamöter. Efter årsstämman i april 2007 omvaldes 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 att högst en styrelseledamot får arbeta operativt i den löpande verksamheten. Verkställande direktören Anders Jarl ingår i styrelsen. Majoriteten av styrelsen är oberoende av förhållanden till bolaget och bolagsledningen.

Under 2007 har styrelsen haft tio styrelsemöten inklusive konstituerande- och per capsulam sammanträden. Av de tio styrelsesammanträdena har sju sammanträden varit ordinarie. Styrelsens arbete började med boksluts- och utdelningsfrågor jämte en utvärdering av styrelsens arbete och rutiner. Under våren 2007 har arbetet inriktats på nya förvärv och projekt. Förberedelser kring styrelsens ärenden inför årsstämman främst förslagen om återköp av egna aktier och bemyndigande om nyemission. Behandling av efterkalkyler på färdiga projekt 2006 har genomgåts.

Under hösten har bolagets finanspolicy, räntesyn kombinerat med olika derivatprodukter noggrant kommenterats. Bolagets framtida strategier inför 2008 och 2009, budget och fastighetsförvärv har vidare dominerat styrelsens arbete. Under hösten har också styrelsen diskuterat förutsättningarna kring återköp av egna aktier. Enligt årsstämmans beslut har styrelsens arvode uppgått till 900 000 kronor av vilken summa ordföranden erhållit 210 000 kronor och övriga ledamöter förutom VD har erhållit 115 000 kronor.

Styrelsens ledamöter, oberoende, antal sammanträden och närvaro

	Oberoende	Antal styrelsemöten/deltagande
Erik Paulsson, ordf	nej	10 av 10
Kerstin Fredriksson, vice ordf	ja	10 av 10
Anders Jarl	nej	10 av 10
Sten K Johnson	ja	10 av 10
Sara Karlsson	ja	6 av 6 (invalid vid årsstämman)
Helen Olausson	ja	6 av 6 (invalid vid årsstämman)
Tommy Qvarfort	ja	10 av 10
Johan Qviberg	ja	10 av 10
Lars Sköld	ja	4 av 4 (avgick vid årsstämman)

Arbetsordning och instruktioner

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

Styrelsen skall enligt arbetsordningen tillse att verkställande direktören fullgör sina åligganden. Verkställande direktörens prestationer utvärderas årligen och jämförs 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 policies och strategiska planer för Wihlborgs samt fortlöpande övervaka såväl efterlevnaden av dessa som att de, efter rapport från verkställande direktören, blir föremål för uppdatering och översyn.

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

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

Koncernledningen

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

I Wihlborgs arbetsordning för styrelsen ingår en instruktion för verkställande direktören som har att tillse att styrelsen erhåller erforderligt informations- och beslutsunderlag inför styrelsemötena, att styrelsen hålls informerad mellan styrelsemötena, samt att den ekonomiska rapporteringen fullföljs på ett sådant sätt att styrelsen kan göra en välgrundad bedömning. Vidare ingår en särskild rapporteringsinstruktion med angivande av tidplaner.

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 marknadsmässiga och konkurrenskraftiga. Ersättningen utgår med en fast ersättning för samtliga i koncernledningen. Eventuell ersättning utöver den fasta lönen skall vara maximerad och relaterad till den fasta lönen. Villkoren för övriga förmåner skall där de förekommer utgöra en begränsad del av ersättningarna och utgöras i huvudsak av bilförmån.

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

Pensionsåldern är 65 år för samtliga i bolagsledningen. Kostnaden för verkställande direktörens pension utgår med en premie om 35 procent av den pensionsgrundande lönen per år under anställningstiden. För övriga i bolagsledningen gäller

ITP-planen eller motsvarande. Uppsägningslön och avgångsvederlag skall inte överstiga 24 månadslöner. Avgångsvederlaget skall avräknas mot andra inkomster. Hela styrelsen förutom verkställande direktören beslutar om principerna för ersättning och anställningsvillkor för bolagsledningen och verkställande direktörens ersättning och anställningsvillkor. Principerna för anställningsvillkoren är oförändrade mot tidigare förutom att eventuell ersättning utöver den fasta lönen skall vara maximerad och relaterad till den fasta lönen.

Revision

Revisorerna i Wihlborgs utses av årsstämman 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 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, Flextronics, Thule AB, Mellby Gård och Skånemejerier.

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

Arvode till revisorerna framgår av not 1 sid 63.

Intern kontroll

Enligt aktiebolagslagen och svensk kod för bolagsstyrning ansvarar styrelsen för den interna kontrollen. Styrelsen skall årligen skriftligen lämna en rapport över hur den interna kontrollen till den del den avser den finansiella rapporteringen är organiserad. Rapporten är upprättad utifrån den vägledning som tagits fram av Svenskt Näringsliv och FAR. Denna rapport utgör inte del av de formella årsredovisningshandlingarna och har inte varit föremål för granskning av bolagets revisorer.

Wihlborgs tillämpar COSO, Internal Control – Integrated Framework, som är ett internationellt erkänt och mycket vedertaget ramverk för intern kontroll för att beskriva bolagets kontrollstruktur. COSO beskriver den interna kontrollen som uppdelad på fem komponenter; kontrollmiljö, riskbedömning, kontrollaktiviteter, information och kommunikation samt uppföljning.

Kontrollmiljön – har en stark betydelse för organisationen och är grunden för en god intern kontroll.

Styrelsen har i sin arbetsordning klarlagt beslutsdelegeringen till ledningen för den finansiella rapporteringen. Organisationsstrukturen hos Wihlborgs möjliggör en effektiv intern kontroll. Bolagets organisation i förvaltningsområden med en förvaltningschef i ledningen har ett definierat ansvar med befogenheter. Detta har beskrivits i en instruktion för tecknande av hyresavtal, attest och projekt samt ett antal policies. Koncernrapporteringen för Wihlborgs ca 120 dotterbolag är standardiserad. Internredovisningen stäms av mot den externa redovisningen vid varje rapporttillfälle. I enlighet med Wihlborgs personalpolicy har medarbetare som jobbar med ekonomiska frågor individuella utbildningsplaner för att säkerställa kompetensen inom området.

Riskbedömning – Wihlborgs genomför fortlöpande en riskbedömning kring den finansiella rapporteringen. En riskanalys visar att den interna kontrollen är särskilt betydande avseende rutiner för hyresdebitering inklusive tilläggsdebiteringar, köp och försäljning av fastigheter såväl enskilda som i bolag, IT-funktionen, fastighetsvärderingen, projektverksamheten och risker för oegentligheter.

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

Information och kommunikation – Hur den finansiella rapporteringen skall kommuniceras framgår av bolagets instruktioner för rapporteringen. Information till långivare, investerare och leverantörer är baserade på respektive intressents särskilda behov. Börsens regler för informationsgivning och rapportering är av speciell vikt. Informationsavdelningen är ansvarig för den externa informationen. I bolagets informationspolicy beskrivs bl. a. hur den finansiella rapporteringen skall ske.

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

Uppföljning – För att garantera kvaliteten på kontrollsystemet sker uppföljning och utvärdering kontinuerligt. Löpande uppföljning sker per område till ledningen och eventuella brister som då har uppstått i den interna kontrollen åtgärdas. Revisionen lämnar årligen minst två gånger sin bedömning om bolagets interna kontroll till styrelsen.

Malmö den 14 mars 2008
Styrelsen

Flerårsöversikt

Finansiella	Proforma ³				
	2007	2006	2005	2004	2003
Avkastning eget kapital, %	27,6	26,6	18,2	15,5	12,3
Avkastning totalt kapital, %	14,0	12,5	10,1	8,5	7,0
Soliditet, %	32,6	32,7	34,8	29,6	26,5
Räntetäckningsgrad, ggr	7,2	6,6	5,0	3,5	2,5
Räntetäckningsgrad löpande förvaltning, ggr	2,7	3,3	2,9	2,5	2,1
Belåningsgrad fastigheter, %	58,1	59,2	55,6	66,8	71,3
Skuldsättningsgrad, ggr	1,7	1,8	1,5	2,1	2,5

Aktierelaterade¹

Resultat före skatt per aktie, kr	39,21	27,69	17,03	12,06	8,31
Resultat per aktie, kr	29,08	22,12	12,33	8,68	5,98
Resultat löpande förvaltning före skatt per aktie, kr	11,59	11,16	8,34	7,30	6,47
Resultat löpande förvaltning per aktie, kr	8,35	8,04	6,01	5,25	4,66
Eget kapital per aktie I, kr	116,29	92,30	73,96	60,14	51,46
Eget kapital per aktie II, kr	135,07	104,58	84,55	68,25	58,19
Börskurs per aktie, kr	115,75	142,75	96,00		
P/E-tal, ggr	4,0	6,5	7,8		
P/E-tal löpande förvaltning, ggr	13,9	17,8	16,0		
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital per aktie, kr	11,36	10,93	8,24	6,04	5,44
Utdelning per aktie, kr ²	6,25	5,50	3,50	-	-
Antal aktier vid årets slut, tusental	37 431	38 428	38 428	38 428	38 428
Genomsnittligt antal aktier, tusental	38 304	38 428	38 125	38 428	38 428

Fastighetsrelaterade

Antal fastigheter	245	219	197	190	190
Fastigheternas redovisade värde, mkr	13 397	10 888	7 890	7 149	6 805
Direktavkastning, %	6,0	6,4	6,6	6,6	6,9
Uthyrbar yta, kvm	1 241 445	1 159 852	994 693	963 331	963 331
Hysesintäkter, kr per kvm	914	851	761	736	730
Driftsöverskott, kr per kvm	650	597	526	490	490
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	93	92	90	89	90
Överskottsgrad, %	71	70	69	67	67

Medarbetare

Antal anställda vid årets slut	84	77	68	71	71
Genomsnittligt antal anställda	82	78	71	71	71

1) Vid beräkning av nyckeltal per aktie finns inga utspädnings effekter av potentiella aktier att beakta. Omräkning har skett för under maj 2006 genomförd aktiesplit 2:1.

2) Föreslagen utdelning (2007).

3) Proforma nyckeltal för 2004 och 2003 är baserade på historik för de fastigheter som ingick i koncernen per den 31 mars 2005. Härvid har hyresintäkter och fastighetskostnader i allt väsentligt baserats på verkligt utfall. Värdeförändringar i fastighetsbeståndet har beräknats utifrån externa värderingar. Räntekostnaderna har beräknats med utgångspunkt från ränteförfallostruktur 2005-03-31 som antagits vara konstant under proforma perioden. Den årliga räntekostnaden har beräknats utifrån gällande marknadsränta respektive år. Skatt har belastat resultatet med 28 %.

DEFINITIONER

FINANSIELLA

Avkastning på eget kapital

Resultat i procent av genomsnittligt eget kapital, exklusive minoritetens andel.

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 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 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 värdeförändringar, dividerat med genomsnittligt antal utestående aktier.

Kassaflöde från löpande verksamhet före förändring av rörelsekapitalet per aktie

Kassaflöde från den löpande verksamheten efter avdrag för aktuell skatt före förändring av rörelsekapital i förhållande till genomsnittligt antal aktier.

Eget kapital per aktie I

Moderbolagets aktieägares andel av eget kapital vid årets slut i förhållande till antal aktier vid årets slut.

Eget kapital per aktie II

Beräknat som eget kapital per aktie I men med en skattesats för uppskjuten skatt på 10 procent istället för 28 procent.

P/E-tal, ggr

Börskurs per aktie dividerat med resultat per aktie.

P/E-tal löpande förvaltning, ggr

Börskurs per aktie dividerat med resultat löpande förvaltning per aktie.

Utdelning per aktie

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

FASTIGHETSRELATERADE

Antal fastigheter

Totalt antal fastigheter i Wihlborgs ägo vid årets slut.

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.

Bolagsordning

■ Bolagsordning för Wihlborgs Fastigheter AB, organisationsnr 556367-0230

- § 1 Bolagets firma är Wihlborgs Fastigheter AB (publ). Bolaget är publikt (publ).
- § 2 Bolaget skall ha till föremål för sin verksamhet att förvärva, förvalta, förädla och avyttra fastigheter i företrädesvis Öresundsregionen samt att bedriva där med 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 Antalet aktier skall vara lägst 15.500.000 och högst 62.000.000 stycken.
- § 6 Styrelsen skall bestå av minst fyra och högst åtta ledamöter.
- § 7 Minst en revisor jämte minst en revisorssuppleant, varav minst en revisor jämte suppleant för denne skall vara auktoriserade revisorer, eller ett registrerat revisionsbolag skall utses.
- § 8 Bolagets räkenskapsår skall vara 1 januari till 31 december.
- § 9 Årsstämma skall hållas årligen inom sex månader efter räkenskapsårets utgång. Årsstämman skall hållas i Malmö. På årsstämman skall följande ärenden förekomma:
1. Val av ordförande vid stämman.
 2. Upprättande och godkännande av röstlängd.
 3. Val av en eller två justerare.
 4. Godkännande av dagordning.
 5. Prövning av om stämman blivit behörigen sammankallad.
 6. Framläggande av årsredovisning och revisionsberättelse samt, i förekommande fall, koncernredovisning och koncernrevisionsberättelse.
 7. Beslut
 - a. om fastställelse av resultaträkningen och balansräkningen samt, i förekommande fall, koncernresultaträkningen och koncernbalansräkningen,
 - b. om dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen,
 - c. om ansvarsfrihet åt styrelseledamöterna och verkställande direktören, och
 - d. avstämningsdag för det fall bolagsstämman beslutar om vinstutdelning.
 8. Beslut om antal styrelseledamöter och, i förekommande fall, revisorer och revisorssuppleanter.
 9. Fastställande av styrelse- och, i förekommande fall, revisorsarvoden.
 10. Val av styrelse.
 11. I förekommande fall val av revisorer och revisorssuppleanter.
 12. Val av valberedning.
 13. Annat ärende som ankommer på stämman enligt aktiebolagslagen eller bolagsordningen.
- § 10 Kallelse till årsstämma samt till extra bolagsstämma, där fråga om ändring av bolagsordningen kommer att behandlas, skall utfärdas tidigast sex och senast fyra veckor före stämman. Kallelse till annan extra bolagsstämma skall utfärdas tidigast sex och senast två veckor före stämman. Kallelse till årsstämma skall ske genom annonsering i Post- och Inrikes Tidningar och i Svenska Dagbladet samt i Sydsvenska Dagbladet eller annan i Skåne utkommande dagstidning. Om utgivningen av Svenska Dagbladet skulle nedläggas, skall istället kallelse ske genom annonsering i Post- och Inrikes Tidningar och i Dagens Industri.
- § 11 Aktieägare som vill delta i förhandlingarna vid bolagsstämma, skall dels vara upptagen i utskrift eller annan framställning av hela aktieboken avseende förhållandena fem vardagar före stämman, dels göra anmälan till bolaget för aktieägaren och högst två biträden senast klockan 16.00 den dag som anges i kallelsen till stämman. Denna dag får inte vara söndag, annan allmän helgdag, lördag, midsommarafton, julafton eller nyårsafton och inte infalla tidigare än femte vardagen före stämman.
- § 12 Bolagets aktier skall vara registrerade i ett avstämningsregister enligt lagen (1998:1479) om kontoföring av finansiella instrument.



“ VÅR LEDANDE POSITION I ÖRESUNDS-
REGIONEN TILLSAMMANS MED VÅR AKTIVA
FÖRVALTNING OCH FINANSIELLA STYRKA
GER OSS UNIKA MÖJLIGHETER ATT UTVECKLA
VÅRT FASTIGHETSBESTÅND OCH DÄRMED
NÄRINGSLIVSSTRUKTUR I REGIONEN ”

Adresser

Malmö

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

Helsingborg

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

Lund

Wihlborgs Fastigheter AB
Ideon Science Park
Scheelevägen 17
223 70 Lund
Telefon: 046-286 85 00
Fax: 046-18 40 96

Danmark

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

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