



Wihlborgs Fastigheter AB  
ÅRSREDOVISNING



2008  
Januari - december



## Inbjudan till Årsstämma

Årsstämma i Wihlborgs Fastigheter AB (publ) äger rum torsdagen den 23 april 2009 klockan 17.00 på Slagthuset, Jörgen Kocksgatan 7A i Malmö. Aktieägare som önskar delta i stämman skall dels vara införda i den av Euroclear Sweden AB (tidigare VPC AB) förda aktieboken senast fredagen den 17 april 2009, 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](mailto:annika.nordbeck@wihlborgs.se).

Anmälan skall vara Wihlborgs tillhanda senast fredagen den 17 april 2009 klockan 16.00. Vid anmälan skall aktieägare uppge namn, personnummer/registreringsnummer, adress, telefonnummer och aktieinnehav. Aktieägare som valt att förvaltarregistrera sina aktier måste för att få delta i stämman tillfälligt omregistrera sina aktier i eget namn hos Euroclear Sweden AB. Begäran om sådan registrering måste göras i god tid före den 17 april 2009.

Wihlborgs är det ledande fastighetsbolaget i Öresundsregionen med fastigheter till ett samlat marknadsvärde om 13,6 miljarder kronor. Den uthyrningsbara ytan uppgår till 1,3 miljoner kvm med ett sammanlagt hyresvärde om 1,3 miljarder kronor. Fastighetsbeståndet består i huvudsak av kommersiella lokaler. Bolaget är noterat på Stockholmsbörsens Midcap-lista.

### Ekonomisk information 2009

Delårsrapport januari–mars: 23 april

Halvårsrapport januari–juni: 8 juli

Delårsrapport januari–september: 29 oktober



## Året i sammandrag

- Hyresintäkterna ökade med 13 procent till 1 168 Mkr (1 035 Mkr)
- Driftsöverskottet ökade med 15 procent till 832 Mkr (723 Mkr)
- Resultat löpande förvaltning före skatt ökade till 450 Mkr (444 Mkr)
- Värdeförändringar fastigheter och derivat uppgick till -637 Mkr (1 058 Mkr)
- Årets resultat uppgick till -49 Mkr (1 114 Mkr), per aktie -1,32 kr (29,08 kr)
- Nytecknade hyreskontrakt 138 Mkr (111 Mkr), varav 43 Mkr (14 Mkr) enbart under Q4
- Styrelsen föreslår utdelning om 6,50 kr (6,25 kr) per aktie

Nyckeltal <sup>1</sup>	2008	2007
Hyresintäkter, Mkr	1 168	1 035
Driftsöverskott, Mkr	832	723
Resultat efter finansiella poster, Mkr	-187	1 502
Avkastning på eget kapital, %	-1,2	27,9
Soliditet, %	29,4	32,6
Räntetäckningsgrad, ggr	2,2	2,7
Resultat per aktie, kr	-1,32	29,08
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital, per aktie, kr	11,99	11,36
Utdelning per aktie, kr <sup>2</sup>	6,50	6,25

1. För definitioner se sid 80.  
2. För år 2008 avses styrelsens förslag till utdelning.

## Innehåll

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



**VÅRA MEDARBETARE HAR GJORT ETT FANTASTISKT JOBB** som bland annat visat sig i en stark uthyrning med nytecknade hyreskontrakt för 138 Mkr. Detta tillsammans med projektutveckling har höjt våra hyresintäkter med 13 procent till 1 168 Mkr samt ökat vårt driftsöverskott med 15 procent till 832 Mkr. Det balanserar en ökad finansieringskostnad till följd av stigande räntor under årets första tio månader. Sammantaget blev resultatet för den löpande förvaltningen 450 Mkr, det vill säga något högre än 2007. Med hänsyn till det turbulenta 2008 tycker jag att det är en god utveckling.

Stockholmsbörsens utveckling under 2008 har inte varit någon munter läsning. Men jag konstaterar att vi har klarat oss bättre än många andra. Vi aktieägare kunde och kan, om stämman så beslutar, också glädjas över en fortsatt god direktavkastning.

### Bra fastigheter står sig väl även i sämre tider

Att våra fastigheter klarat sig väl och att vi åter kan prestera ett bättre driftsöverskott beror på att vi systematiskt under flera år har utvecklat vår fastighetsportfölj. Dels genom att avyttra de hus som vi inte har sett någon framtida värdeutveckling i och dels genom att förvärva och nyproducera moderna lokaler med god värdetillväxt. Lokaler belägna på attraktiva områden som vi själv har varit med om att utveckla på en intressant och växande marknad – Öresundsregionen.

### Öresundsregionens hyresmarknad i balans

I regionens huvudorter råder i stort balans mellan utbud och efterfrågan. I Malmö till exempel är vakansgraderna, enligt min uppfattning, under sex procent i Centrum och Västra hamnen. De kommande två åren färdigställs ca 50 000 nya kvadratmeter i Malmö men endast 5 000 kvm av dessa är ännu inte kontrakterade.

Den lägre förväntade tillväxttakten räknar jag också med kommer att balanseras av en ökad inflyttning. Under 2008 etablerade ett fyrtiotal nya verksamheter sig i Malmö, av dessa är fyra svenska eller nordeuropeiska huvudkontor - Mercedes, Vestas, DSB First Group och Hexagon Polymers.

Den utvecklingen, är jag övertygad om, kommer att fortsätta av ett antal skäl. Naturligtvis regionens geografiska läge. Men också på ett antal andra faktorer som utbyggda kommunikationer, talrika universitet och andra kompetenscentra samt goda rekreativsmöjligheter. Välkända faktorer som är viktiga för att attrahera både människor och företag.

Till dessa fördelar kan vi nu också lägga en beslutad förbindelse över Fehmarn Bält som binder samman Öresundsregionen med norra Tyskland. Hamburg kommer 2018 inte att vara längre bort än Göteborg. Det ökar regionens attraktionskraft ytterligare. Jag hyser också en god förhoppning om att det högteknologiska EU projektet - materialforskningsanläggningen ESS kommer att förläggas till Lund. Beslut väntas under våren och faller det ut till Sveriges fördel stärks Öresundsregionens position som kompetenscenter ytterligare. Det kommer att dra en rad nya verksamheter till regionen.

**“2008 blev  
ännu ett bra år  
för Wihlborgs.”**



### Nya verksamheter behöver moderna miljöanpassade lokaler

Kunskaps- och tjänsteföretag, som i allt större utsträckning utgör basen i regionens näringsliv, kräver moderna lokaler. Lokaler som är effektiva med en väl disponerad yta och förberedda för ny teknik med interna och globala nätverk. Öppna ytor och väl tilltagna mötesutrymmen ökar kommunikationen mellan medarbetarna och därmed kreativiteten. En god arbetsmiljö är också en viktig del i konceptet. Vi ser även hur hyresgästerna efterhand ställer större krav på miljöanpassade lokaler.

Miljöfrågorna har länge varit centrala för oss. Vi formulerade tidigt en miljöpolicy som löpande styr oss mot miljövänligare alternativ. Idag är alla våra servicefordon gasdrivna. I stort sett all fastighetsenergi vi förbrukar kommer från fjärrvärme, vatten- eller vindkraft. Nu fortsätter vi vårt miljöarbete. Våra fastigheter på Dockan har minimal miljöpåverkan. Detta är möjligt tack vare akvifäranläggningen på Dockan-området som på ett energieffektivt sätt säsongslagrar grundvatten som kyler på sommaren och värmer på vintern.

### Utveckling av attraktiva områden

Attraktiva kontorslägen är oftast knutna till städernas centrum. Den befintliga bebyggelsen där är vanligtvis gammal och därför svår att göra om till moderna effektiva lokaler. För detta behövs många gånger en aktiv utveckling av lätt tillgängliga citynära områden som kan bebyggas. Dessa kan sedan planeras effektivt och när så behövs, i samverkan med kommunerna, utrustas med vägar, parkeringar, allmänna kommunikationer, restauranger och butiker med mera. Som vi gör t ex i Lund och Helsingborg samt inte minst i Västra Hamnen i Malmö. Här är vi i full gång med att utveckla Dockan till ett av landets populäraste områden.

### En stark aktör som kan driva utvecklingen

Genom att på detta sätt tänka långsiktigt, och utveckla attraktiva lokaler som inte bara tilltalar dagens hyresgäster utan också fångar upp nya företag, skapar vi också värden för aktieägarna samt alla andra intressenter inklusive de kommuner vi verkar inom. Vi har som regionens största aktör goda möjligheter att driva den utvecklingen. Vår förmåga att attrahera verksamheter har vi visat genom en rad uppmärksammade nytecknade kontrakt. Ett av många är t ex Hondas nya nordiska huvudkontor. Vi har både kunskapen och den finansiella kapaciteten att göra såväl sådana affärer som att fortsätta exploatera våra attraktiva områden som Herlev i Köpenhamn, centrala Helsingborg och Berga, Ideon i Lund samt den stora potential vi har kvar på Dockan i Malmö. Dessutom har vi den organisatoriska kapaciteten och kompetenta, engagerade medarbetare. Med så goda förutsättningar kan vi skapa värden för alla intressenter även i fortsättningen.



Malmö i mars 2009

Anders Jarl  
Verkställande direktör

# historik

Den ordinarie bolagstämman den 9 maj år 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, 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 beräknas tillträdas 2009. 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.

Wihlborgs tecknar avtal med Mercedes om nybyggnad av nordiskt huvudkontor på Dockan.

**2008** Wihlborgs lämnar Tyskland i och med försäljningen av den kvarvarande kontorsfastigheten Lippeltstrasse i Hamburg. Avtal tecknas med ÅF och Region Skåne om två nya kontorsfastigheter på Dockan. Avtal tecknas med Honda om nybyggnad av nordiskt huvudkontor på Svågertorp.

Wihlborgs förvärvar fastigheten Scandinavian Center i Malmö om 8 000 kvm.

Wihlborgs fortsätter med återköp av egna aktier och förvärvar 1 217 000 egna aktier och innehar per årsskiftet 2 214 350 st.

# 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 procentenheter<sup>1</sup>.
- Soliditet om lägst 25 procent och högst 35 procent.
- Räntetäckningsgrad uppgående till minst 2,0.

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

## Utdelningspolicy

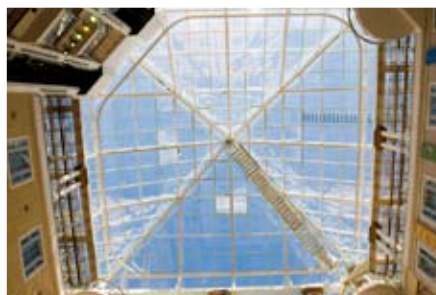
Wihlborgs utdelningspolicy är baserad på att dels överföra del av det resultat som fastighetsförvaltningen genererar, dels överföra realiserade förädlingsvärden:

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

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

2. Resultat före skatt, exklusive realiserade och orealiserade värdeförändringar, belastat med 26,3 procent schablonskatt.

3. Skillnaden mellan försäljningspris och totalt investerat kapital belastas med 26,3 procent schablonskatt.

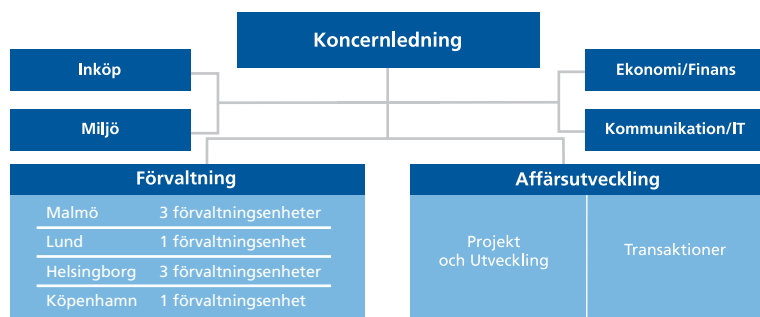


# organisation och medarbetare

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), organisationsnummer 556367-0230, är moderbolag i en koncern med totalt 129 koncernbolag och fem joint ventures.



## Joint Ventures

Wihlborgs äger 40 procent av Medeon AB, vilket är ett marknadsföringsbolag som drivs tillsammans med Malmö Stad. Ideon Center AB ägs till 50 procent av Wihlborgs och Ikano Fastighets AB. Bolaget skall svara för marknadsföring av Ideon samt tillhandahålla gemensamma funktioner.

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. Övriga joint ventures bedriver ingen verksamhet.

## Operativ struktur

Den operativa organisationen består av Förvaltning och Affärsutveckling. Förvaltningen har anpassats efter de lokala marknadsmässiga förutsättningarna och organiserats i åtta geografiskt fördelade förvaltningsenheter. Avsikten är att skapa förutsätt-

ningar 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 marknadskännedom 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 Ocr till koncernredovisningen. All fakturahantering sker digitalt med inscannade fakturor i det elektroniska fakturahanteringssystemet Baltzar.

Wihlborgs har utvecklat ett eget verktyg, Hemborgen, till stöd för fastighetsförvaltning och administration som är integrerat med hyres- och ekonomisystem.

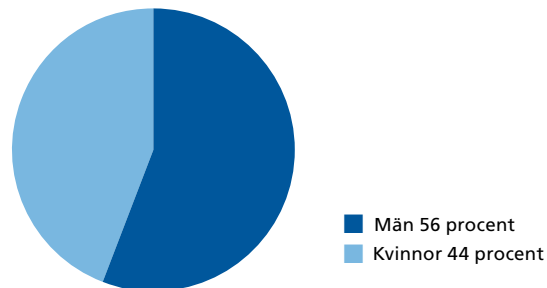
Genom att all information är samlad på ett ställe är den lättåtkomlig för hela organisationen. Hemborgen innehåller bl a moduler för avräkning av driftskostnader mot bolagets hyresgäster, resultatrapporter och analys av hyreskontrakt. I Hemborgen finns också ett arkiv över alla dokument som rör fastigheterna. 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 31 december 2008 uppgick antalet anställda medarbetare till 81 personer. Andelen medarbetare med akademisk utbildning var 27 procent. Medelåldern bland de anställda var 49 år och andelen kvinnor uppgick till 32 procent. Bolagets personalomsättning uppgick under 2008 till 8,3 procent. Organisationen består av 16 chefer, varav 9 är män och 7 kvinnor.

Kvinnliga respektive manliga chefer (totalt 16 personer)



### Sjukfrånvaro

Wihlborgs har en låg sjukfrånvaro och under 2008 sjönk den ytterligare till 2,0 (2,8) procent. Andelen långtidssjukvaro av den totala sjukfrånvaron var för 2008; 37,4 (31,5) 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, regelbundna hälsokontroller samt fri läkarvård.

### Kompetensutveckling

Wihlborgs uppmantrar 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.

Ett led i denna utveckling är även det årliga utvecklingssamtalen mellan den anställde och närmaste chef.

### 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 42 800 kronor. Samtliga heltidsanställda 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. Per 31 december var aktieinnehavet 68 850 st.

# vi växer med miljön

2008 lyftes miljödebatten runt om i världen i olika sammanhang men under slutet av året blev finanskrisen ett faktum. Skall då en finanskris medföra att ett företags miljöarbete sätts åt sidan? Vår satsning är snarare tvärtom, den här typen av kris kan ses som en möjlighet till förändring och då även miljöförändring.

Under 2008 blev det allt tydligare att den frivilliga klimatmarknaden ökat, dvs allt fler företag väljer att utan lagförpliktelser satsa på miljöfrågan ur såväl kort- som långsiktigt perspektiv. Denna typ av miljöarbete brukar benämnas strategiskt miljöarbete.

Med dessa inledande rader vill vi presentera Wihlborgs strategiska miljöarbete.

## Strategiskt miljöarbete

Det räcker inte enbart med att göra saker bra, utan att samtidigt kunna förbättra det som redan är bra. Det är viktigt att våga konkurrera med sig själv. Under år 2008 redovisades Folksam's Klimatindex för år 2007 där Wihlborgs toppade listan. Det är kul att vi uppmärksammas för vårt strategiska miljöarbete men det betyder inte att vi kan luta oss tillbaka, snarare tvärtom. För oss är det viktigt att inte sänka ambitionen på något miljöområde och framförallt inte på miljöagendan. Vår ambition är att fortsätta att investera i hållbar utveckling och att satsa på miljöprofilering. Det viktigaste av allt är dock att det som innefattas i vår miljöstrategi, tillämpas i praktiken. Våra mål ska vara mätbara och realistiska. Det är mycket viktigt att Wihlborgs såväl internt som externt kommunicerar att vi uppnår vad som är planerat.

## Miljömål 2008

Resultatet för 2008 års miljömål; samtliga mål uppnåddes. Detta innebär följande:

- Wihlborgs minskade elförbrukningen (kWh/m<sup>2</sup>) med två procent i förhållande till år 2007.
- Wihlborgs minskade värmeförbrukningen (kWh/m<sup>2</sup>) med två procent i förhållande till år 2007.
- Samtliga fastigheter uppförda under åren 1956-1973 inventerades för PCB.
- Saneringsplan togs fram utifrån genomförda PCB inventeringar.

Långsiktigt miljömål från 2007 till 2009: Minska el och värmeförbrukning (kWh/m<sup>2</sup>) med sex procent sammanlagt. Detta betyder att Wihlborgs långsiktiga mål fortlöper år 2009. För mer information om våra nya miljömål, se sidan 10.

## Steget längre på Dockan

På Dockan i Malmö bygger vi för tillfället en ny fastighet till Region Skåne. Denna fastighet kommer att ha en energiförbrukning som är minst 25 procent lägre än kraven i Boverkets byggregler (BBR).

Vårt nästa steg blir att ansöka som partners i Greenbuildingkonceptet på fastighetsnivå, där vi utöver Regionhuset ansöker för ytterligare energieffektiva fastigheter på Dockanområdet.

På Dockan finns även en så kallad akvifäranläggning. Energieffektiviteten i denna ligger i att anläggningen säsongslagrar grundvatten som kyler på sommaren och värmer på vintern.

## Wihlborgs gasar på

Vårt miljöarbete är präglat av att det ständigt händer något nytt på miljöområdet. Under år 2008 vill vi främst lyfta fram vårt byte av servicebilar där vi tog steget från bensin- till gasdrift.

I redovisningen för föregående år kunde vi presentera vår satsning på miljötjänstebilar enligt Vägverkets definition. I samband med detta anordnades även EcoDriving för merparten av våra anställda.

I vår miljöpolicy står bl a att vi ska vara lyhörda för innovationer på miljöområdet och hålla oss uppdaterade med aktuell miljöinformation. Något som fötts ur miljöinnovationerna är Sveriges biogas-anläggningar och även södra Sveriges satsning på att producera biogas. Därför tyckte vi att tillfället var perfekt för att satsa på gasdrivna servicefordon. I augusti 2008 levererades 22 styckna gasdrivna servicefordon, VW Caddy EcoFuel. Vi tror att fordonsparkerna i framtiden kommer att präglas av diverse bränslen och nya miljötekniker, där den gemensamma nämnaren är att drivmedlet/tekniken främjar förnybara källor.

## Miljöbroschyr

En miljöbroschyr har under året tagits fram i syfte att ge kortfattad information om hur Wihlborg arbetar med miljöfrågor. Tanken



Wihlborgs miljöengagemang i praktiken – 22 servicebilar med fordonsgas som drivmedel, här utanför huvudkontoret på Dockplatsen i Malmö.

är bland andra att kunna använda broschyren för att informera kommande hyresgäster om vårt aktiva miljöarbete. Det är högst troligt att våra hyresgäster kommer att bli allt mer uppmärksamma när det gäller hur vi hanterar energi- och miljöfrågor. Om en av tio väljer oss framför annat bolag för att vi har en utarbetad miljöstrategi, är det av värde. Om tio år är det kanske tio av tio som väljer oss av samma anledning.

### Hållbart idag och imorgon

Den checklista som under år 2007 togs fram i syfte att identifiera våra leverantörers och entreprenörers miljöarbete, har under år 2008 använts flitigt. Checklistan säkerställer att våra leverantörer och entreprenörer är medvetna om att de påverkar miljön och erbjuder produkter och/eller tjänster med minsta möjliga miljöpåverkan.

Vid val av material av ombyggnad, utgår vi från Folksamms Byggmiljöguide där det finns riktlinjer för vad som ska användas ur ett miljöperspektiv. Vid nybyggnation tar vi fram ett så kallat miljöprogram för den specifika fastigheten.

Detta program behandlar i detalj bland annat energi-effektivitet, fuktsäkerhet och materialval.

### Hanterbart med Hemborgen

Wihlborgs tidigare miljödata har under året uppdaterats och finns nu samlad i Hemborgen. Informationen är direkt kopplad till respektive fastighet. I Hemborgen finns bland annat information om PCB, köldmedia, radon och OVK. Nytt för året är att programmet uppdaterats och

enklare kan användas i direkt anslutning till övrig fastighetsdata.

Samtliga medarbetare har även via vårt intranät tillgång till information om miljö. Här återfinns bland annat Wihlborgs miljörisiker, miljöpolicy, miljörevisioner, protokoll från våra energi- och miljömöten samt Wihlborgs Miljönytt.

### Miljömål 2009, kortsiktiga & långsiktiga, 2009-2011

Från och med år 2009 har vi tagit fram fyra nya områden som innefattas av våra miljömål. Två av våra tidigare mål fortlöper under år 2009. Även våra långsiktiga miljömål har uppdaterats och Wihlborgs kan nu presentera nya miljömål fram till år 2011:

Miljömål	År 2009	År 2010	År 2011
<b>1. ENERGIEFFEKTIVISERING FASTIGHETER</b>			
1.1. Minska energiförbrukningen med x procent /år	(1.1) El minskas 2 procent, Värme minskas 2 procent. (1.1) År 2006-2009, minskning om 6 procent.	(1.1) Minska den totala energiförbrukningen med 3 procent.	(1.1) Minska den totala energiförbrukningen med 3 procent .
<b>2. FÖRNYELSEBARA KÄLLOR</b>			
2.1. Främja nya innovationer och investera i energi från förnybara källor.	(2.1) Energi- och miljögruppen fastställer potentiellt projekt. Plan identifieras.	(2.1) Projekt som medför energi med delvis förnybar källa vid en fastighet ur vårt bestånd.	(2.1) Projekt som medför energi med delvis förnybar källa vid två fastigheter ur vårt bestånd.
<b>3. UTFASNING AV FARLIGA ÄMNEN</b>			
3.1. Sanering av PCB. 3.2 Anmälan av sanering till miljönämnden.	(3.1) Sanering av fastigheter som under 2008 anmälts till miljönämnden. (3.2) Nya fastigheter anmäls för 2010.	(3.1) Sanering av fastigheter som under 2009 anmälts till miljönämnden. (3.2) Nya fastigheter anmäls för 2010.	(3.1) Sanering av fastigheter som under 2010 anmälts till miljönämnden. (3.1) Slutmål samtliga klara.
<b>4. UTBILDNING/KOMMUNIKATION</b>			
4.1 Grundutbildning 4.2 Vidareutbildning 4.3 Inspirationsföreläsning/ar 4.4 Kommunikation	(4.1) Alla som inte gått Wihlborgs grundläggande miljöutbildning ska under 2009 genomföra denna. (4.3) Gemensam föreläsning för alla.	(4.4) Ny "miljögrupp" med icke "energi-och miljöanställda" träffas två gånger per år med ledning av miljöansvarig.	(4.2) Vidareutbildning i miljöfrågor. 100 procent av Wihlborgs anställda ska genomgå vidareutbildning under året.
<b>5. GRÖN IT</b>			
5.1 Integrera IT-och miljöfrågor. 5.2 Minska totalräkneverk för utskrifter.	(5.1) Integrera begreppet Grön IT i vår verksamhet. Antalet utskrifter 2009 identifieras.	Antalet utskrifter ska minska i förhållande till år 2009.	Antalet utskrifter ska minska i förhållande till år 2010.
<b>6. AVFALLSHANTERING</b>			
6.1 Öka antalet sorterbara fraktioner.	(6.1) Kartlägga och fastställa en handlingsplan för Wihlborgs 50 i topp fastigheter avseende högsta kostnader för fraktioner.	(6.1) Kostnaderna i samtliga av föregående års identifierade fastigheter ska minska.	(6.1) Kartlägga och fastställa handlingsplan för Wihlborgs 50 i topp fastigheter avseende högsta kostnader för fraktioner.



Sigmahuset på vackert läge på Dockan, här belyst av en vintrig solnedgång i februari 2009. Sigmahuset invigdes år 2000.

# aktien

Wihlborgsaktien noterades på Stockholmsbörsen den 23 maj 2005. Wihlborgs återfinns sedan oktober 2006 på Nordiska listans Mid Cap.

Vid årets utgång uppgick aktiekapitalet till 192 Mkr. Antalet registrerade aktier var 38 428 364 och utestående aktier 36 214 014 stycken. Varje aktie berättigar till en röst och varje röstberättigad får vid årsstämman rösta för fulla antalet av denne ägda och företrädde aktier. Samtliga utestående aktier äger lika rätt till andel i Wihlborgs vinst. Bolaget har under 2008 återköpt 1 217 000 egna aktier.

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

## Börsvärde och omsättning

Under 2008 omsattes totalt 49,5 miljoner aktier motsvarande 196 000 aktier per dag. Det vill säga en omsättningshastighet om 133 procent av det genomsnittliga antalet utestående aktier.

Vid årets slut var kursen på Wihlborgs 100,00 kronor, vilket med samtliga utestående aktier motsvarar ett börsvärde om 3,6 miljarder kronor. Högsta och lägsta

notering för Wihlborgsaktien under 2008 var 146,00 respektive 65,25 kronor. Under 2008 har totalavkastningen på aktien inklusive utdelning om 6,25 kronor varit -8,2 procent.

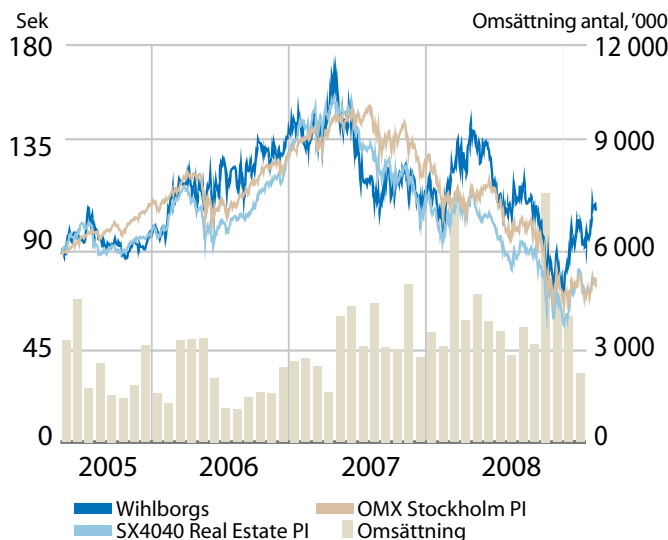
## Substansvärdet i balansräkningen

Balansräkningens tillgångar och skulder skall spegla marknadsvärdet, varför substansvärdet per aktie kan beräknas utifrån balansräkningens egna kapital justerat för minoritetens andel som uppgår till 120 Mkr. I detta sammanhang skall beaktas att Wihlborgs aktuella skattebelastning är lägre än den nominella skattesatsen om 26,3 procent. Detta beror på att försäljning av fastigheter som regel sker utan skattekostnad samt att koncernen erhåller en skattecredit genom olika åtgärder, främst utnyttjande av maximalt skattemässiga avskrivningar, som gör att skattebetalningen skjuts på framtiden.

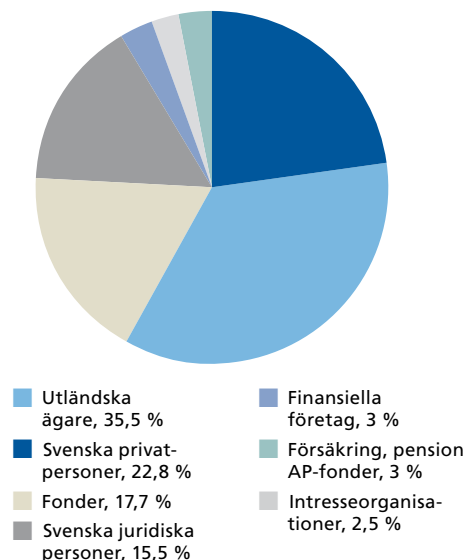
## Eget kapital per aktie, vid olika skattesatser

26,3 %	13 %	10 %	5 %	0 %
110,84	123,66	126,91	131,84	136,69

Aktieutveckling 2008



Ägarbild, 2008-12-31



Aktien/Nyckeltal	2008	2007	2006
Börskurs vid årets slut, kr	100,00	115,75	142,75
Kursutveckling under året,%	-13,6	-18,9	48,7
Vinst per aktie, kr	-1,32	29,08	22,12
P/E-tal,ggr	neg.	4,0	6,5
P/E-tal löpande förvaltning, ggr	11,2	13,9	17,8
Eget kapital per aktie, kr	110,84	116,29	92,30
Föreslagen utdelning, per aktie	6,50	6,25	5,5
Direktavkastning, %	<sup>1</sup> 6,50	5,4	3,9
Totalavkastning under året, %	<sup>2</sup> -8,2	-15,1	52,3
Antal aktier vid årets slut, tusental	36 214	37 431	38 428
Genomsnittligt antal aktier, tusental	37 208	38 304	38 428

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

## Utdelning och utdelningspolicy

Wihlborgs utdelningspolicy är baserad på att dels överföra 50 procent av det löpande förvaltningsresultatet, dels 50 procent av realiserat resultat från fastighetsförsäljningar. I båda fallen reducerat med en schablonskatt om 26,3 procent. Styrelsens förslag till utdelning för 2008 är 6,50 kronor (6,25). Detta motsvarar en direktavkastning på 6,5 procent baserat på aktiekursen vid årets slut.

Bifaller årsstämman styrelsens förslag om dels 6,50 kronors utdelning dels avstämningsdagen den 28 april, kommer utdelningen att utbetalas den 4 maj 2009. Wihlborgsaktien kommer att handlas inklusive utdelning till och med årsstämodagen torsdagen den 23 april 2009.

## Ägarstruktur

De största ägarna i Wihlborgs är Brinova Fastigheter AB och Robur Fonder som äger 10,7 respektive 7,0 procent av aktierna.

Under fjärde kvartalet 2008 lämnade Maths O Sundqvist med bolag som största ägare Wihlborgs. De tio största ägarna ägde vid utgången av december 2008, 33,3 procent. Antalet aktieägare uppgick till 26 470, vilket är en minskning med cirka tusen aktieägare. Andelen utländska ägare uppgick vid utgången av december till 35,5 procent, en ökning med 10,2 procent sedan förra årsskiftet.

Av det utländska ägandet svarar USA för 29 procent, Storbritannien för 25 procent, Luxemburg för 19 procent och Nederländerna för 4 procent.



## WIHLBORGSAKTEN / AKTIEN

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

### De största ägarna i Wihlborgs 31 december 2008

	Antal aktier tusental	Andel av kapital Ägare och röster, %
Brinova Fastigheter AB	3 867	10,7
Robur Fonder	2 538	7,0
Handelsbanken Fonder	1 177	3,2
Länsförsäkringar Fonder	964	2,7
Investment AB Öresund	945	2,6
SEB Fonder	748	2,1
Mats Qviberg med familj	691	1,9
Tibia Konsult	451	1,2
Skandia Liv	381	1,1
Skandia Fonder	281	0,8
Övriga aktieägare registrerade i Sverige	11 314	31,2
Aktieägare registrerade i utlandet	12 857	35,5
<b>Totalt antal utestående aktier</b>	<b>36 214</b>	<b>100,0</b>
Återköpt egna aktier	2 214	
<b>Totalt antal registrerade aktier</b>	<b>38 428</b>	

# Köpenhamn stabiliserar Skåne

Öresundsregionen visar nu också tecken på en avmattning. Men i och med att Danmark och Sverige sedan millennieskiftet ligger i olika konjunkturfaser, kan Köpenhamn bli en stabiliserande faktor. Bland annat förväntas arbetslösheten i Sverige att stiga till 7,6 procent 2009 jämfört med 3,8 procent för Skåne, enligt Arbetsförmedlingen.

Under slutet av 2008 förändrades det ekonomiska klimatet kraftigt vilket får stora effekter på utvecklingen

inom de nordiska länderna under 2009. Enligt SEB Nordic Outlook kommer BNP i OECD-området att falla med drygt en procent 2009, den svagaste utvecklingen sedan andra världskriget. Samtidigt tar en kraftig och synkroniserad global stimulanspolitik form. Räntorna sänks markant när centralbankernas hotbild alltmer domineras av recession, finanskris och oro för deflation. Dessutom används finanspolitiken på bred front för att mildra nedgången.

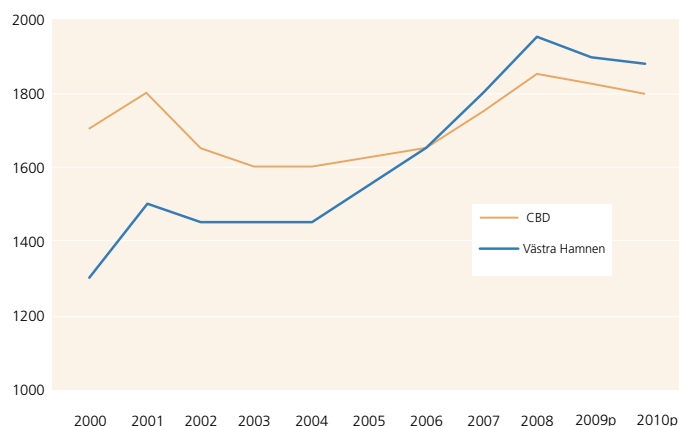
Fastighetsmarknaden har sedan 2004 präglats av allt lägre avkastningskrav. Detta som en följd av växande kapitalströmmar vilka drivits fram av ökade lånemöjligheter. Denna utveckling avstannade under 2008 och nu förväntas avkastningskraven åter öka samtidigt som hyresnivåerna inte längre ökar i samma takt som tidigare. Investeringarna har varit snabba att anpassa sig till de nya förutsättningarna, däremot inte säljarna i lika hög utsträckning, vilket har visat sig i ökade prisskillnader. Detta har i sin tur medfört allt längre eller uppskjutna affärer och även i vissa fall att affärerna inte kunnat genomföras.

Men samtidigt har de nordiska länderna en stor fastighetsmarknad, hög likviditet och god transparens. Det råder låga transfereringskostnader, likartad lagstiftning och en stabil politisk och ekonomisk situation. Sammantaget gör detta att den nordiska fastighetsmarknaden även framöver kommer att utgöra en attraktiv marknad för investeringar. Dock är turbulensen fortsatt stor vilket gör att möjligheterna att förutsäga den framtida utvecklingen på kort sikt är betydligt svårare än normalt.

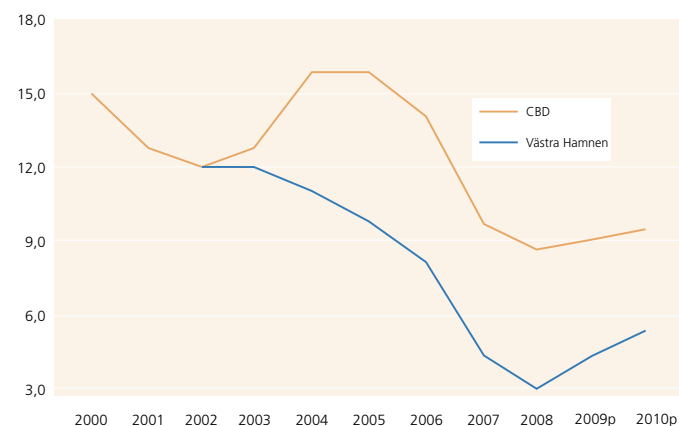
## Sverige går mot bistrare tider

Efter några år av god ekonomisk utveckling väntar nu bistrare tider. De ekonomiska fundamenta är stabila, men Sverige påverkas liksom övriga världen av den internationella turbulensen inom den finansiella sektorn. BNP-tillväxten under 2008 låg på 0,8 procent

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



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







men enligt Øresundsinstitutet väntas den sjunka med 1,6 procent under 2009.

Enligt Newsec har efterfrågan på moderna kontorslokaler på de större hyresmarknaderna ökat, vilket har lett till minskade vakansgrader och ökade hyresnivåer. Detta gäller t ex centrala Stockholm, Västra Hamnen och centrum i Malmö samt Norra Älvstranden och centrum i Göteborg. Enligt Newsec finns det anledning att tro att denna utveckling kan fortsätta något i Malmö och Göteborg, medan den planar ut i Stockholm.

Den svenska arbetsmarknaden har varit stark under några år och arbetslösheten nådde rekordlåga nivåer under mitten av 2008. Dock började den åter stiga under de sista månaderna då antalet varsel ökade kraftigt. Totalt var 6,4 procent arbetslösa under 2008 och prognosen för 2009 är 7,6 procent enligt Arbetsförmedlingen.

Den svenska fastighetsmarknaden har under de senaste åren allt mer kommit i fokus för de internationella investerarna. Från att bara ha utgjort några procent av marknaden utgjorde de mer än hälften under 2007. Den finansiella turbulensen har brutit trenden och under andra halvan av 2008 utgjorde de internationella investeringarna en tredjedel av marknaden. Den

ökade dominansen av nordiska investerare kan tolkas som en indikation på att dessa i mindre utsträckning påverkats av den finansiella krisen.

Trots uppbromsningen under första halvan av 2008 räknar Newsec med att antalet genomförda affärer kommer att nå en relativt hög nivå under året, framför allt beroende på ett antal större affärer som genomfördes i början av tredje kvartalet.

### Øresundsregionen klarar sig bättre

Redan i slutet av 2007 kunde konstateras att den absoluta konjunkturtoppen var passerad i Øresundsregionen. En tydlig avmattning märktes redan förra hösten på den danska sidan med en dämpad efterfrågan på hög nivå inom industrin, byggsektorn och bilhandeln. I Skåne fanns däremot vid denna tidpunkt få tecken på avmattning.

Enligt Øresundsinstitutet minskade bruttoregionprodukten (BRP) för Sjælland med en procent under 2008 och väntas minska med 1,8 procent under 2009. För Skånes del ökade BRP med en procent under 2008 och beräknas minska med 1,5 procent under 2009. Det kan jämföras med Sveriges BNP, vilken enligt Øresundsinstitutet ökade med 0,8 procent i år och väntas sjunka med 1,6 procent under nästa år.

Arbetslösheten i regionen var låg under 2008 men väntas öka under 2009. Under 2008 var arbetslösheten 3,3 procent i Skåne och 1,7 procent i Hovedstadregionen. Prognosen för 2009 ligger på 3,1 procent i Hovedstadregionen/Sjælland och 3,8 procent i Skåne. Motsvarande siffror för hela Sverige är 6,2 procent 2008 respektive 7,6 procent 2009.

Trots turbulensen på finansmarknaden har det funnits ett starkt intresse att investera i Malmö. Både inhemska och inter-

nationella investerare har visat intresse för alla typer av fastigheter. Antalet företag som väljer att etablera sig i Malmö har också ökat under de senaste åren. Enligt Malmö stad etablerade sig mer än 40 nya företag under 2008, varav fyra var huvudkontor.

Den ekonomiska tillväxten i Malmö har avtagit under 2008 men arbetsmarknaden förutspås vara fortsatt stark. Under 2009 beräknas antalet sysselsatta att minska med 0,3 procent. I centrala Malmö är vakansgraden 6 procent, vilket i första hand beror på ett ökat behov av kontorsytor. Den fortsatta förvandlingen av omoderna, ineffektiva kontorslokaler till andra användningsområden har också haft en positiv effekt på vakansgraden.

Efterhand som efterfrågan ökat och vakansgraden sjunkit har hyresnivåerna höjts. De högsta hyrorna finns idag i Västra hamnen och på Universitetsholmen där större delen av de moderna kontorsfastigheterna ligger. Här ligger hyresnivåerna på mellan SEK 1 800-2 200/kvm.

Den höga efterfrågan på moderna kontorslokaler har också lett till en hög aktivitet inom nybyggnation.

Under 2009 och 2010 förväntas totalt 50 000 kvm kontorsytor färdigställas i Malmö. Vid årsskiftet var ca 90 procent av ytorna uthyrda. Projekt därefter får eventuellt flyttas fram om lågkonjunkturen fortsätter. Därmed kommer sannolikt utbud och efterfrågan att ligga i balans även de kommande åren.

Köpenhamn förväntas även framöver att fungera som en stabiliserande faktor i Öresundsregionen, bland annat genom sin näringslivsstruktur, där industrin spelar en mindre framträdande roll, och det stora antalet jobb inom den offentliga sektorn. Detta kan leda till att nedgången i ekonomin runt Öresund blir mindre markant än i många andra delar av den svenska och danska ekonomin.

*Källor: Arbejdsmarkedstyrelsen Danmark, Arbetsförmedlingen Sverige, Danmarks Statistik, SCB, Malmö Stad, Newsec, Nordea Danmark, Öresundsinstitutet, Öresundsbarometern.*



# fastighetsbestånd

Wihlborgs fastighetsbestånd består av kommersiella fastigheter i Öresundsregionen. Av bokfört värde är 73 procent kontors- och butiksfastigheter samt 20 procent industri- och lagerfastigheter. Husen är belägna på utvalda delmarknader i Malmö, Helsingborg, Lund och Köpenhamn. Fastighetsbeståndet den 31 december 2008 omfattade 247 fastigheter, varav 15 med tomträtt, med en sammanlagd uthyrningsbar yta om cirka 1 257 000 kvm. Fastigheternas redovisade värde per 31 december 2008 uppgick till 13 620 Mkr, vilket motsvarar bedömt marknadsvärde vid samma tidpunkt<sup>1</sup>. Totalt hyresvärde uppgick till 1 314 Mkr och kontrakterade hyresintäkter på årsbasis till 1 217 Mkr. Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 93 procent.

Fastigheterna i Malmö och Helsingborg svarade för 83 procent av det totala hyresvärdet och 81 procent av fastigheternas redovisade värde. Hyresvärdet för kontors- och butiksfastigheter samt industri- och lagerfastigheter uppgick till 69 procent respektive 27 procent av totalt hyresvärde.

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

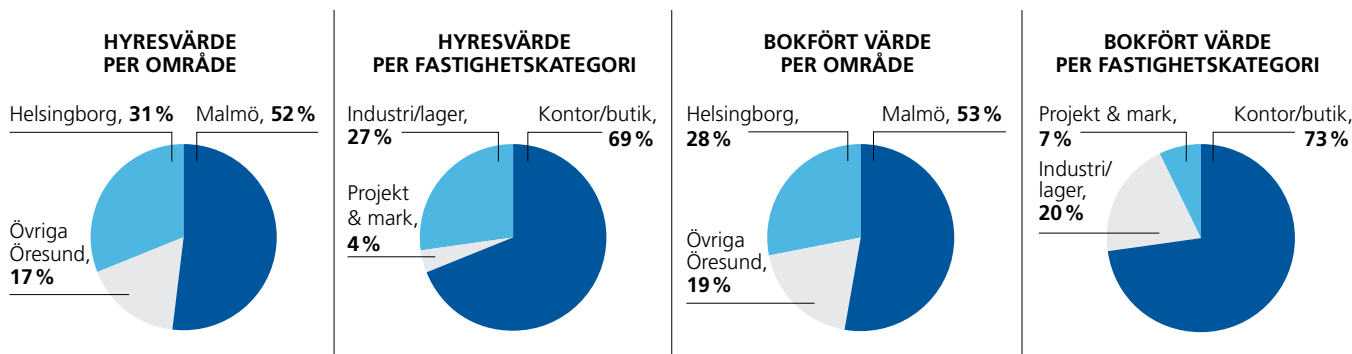
Malmö delas in i delmarknaderna Centrum och Västra Hamnen, Fosie och Limhamn samt Norra Hamnen och Arlöv. Delmarknaden Centrum och Västra Hamnen, med en uthyrbar yta om 280 000 kvm är Wihlborgs enskilt största delmarknad.

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

I Övriga Öresundsregionen äger Wihlborgs fastigheter för 2 612 Mkr, belägna huvudsakligen i Köpenhamn och Lund. Inom det befintliga fastighetsbeståndet genomförs löpande värdeskapande projekt genom om- och tillbyggnad samt nyproduktion. Av fastighetsbeståndets totala redovisade värde utgör 956 Mkr fastigheter som betecknas Projekt och Mark. Wihlborgs största utvecklingsområde är Dockan i Västra Hamnen, Malmö. Wihlborgs befintliga och framtida byggrätter inom Dockan bedöms uppgå till 60 000 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 2008

Nedanstående sammanställningar baseras på Wihlborgs fastighetsbestånd per 31 december 2008. Hyresintäkter avser kontrakterade hyresintäkter på årsbasis per 31 december 2008. Driftsöverskott baseras på fastigheternas intjäningsförmåga på årsbasis per 31 december 2008, utgående från kontrakterade hyresintäkter, drift- och underhållskostnader, fastighetsadminis-

tration rullande tolv månader samt fastighetsskatt och tomträttsavgäld. I nedanstående tabeller är varje område avrundat separat varmed vissa avrundningsdifferenser kan förekomma.

### FÖRDELNING PER OMRÅDE OCH FASTIGHETSKATEGORI

	Antal fastigheter	Uthyrbar yta, kvm	Redovisat värde, mkr	kr/kvm	Hyresvärde, mkr	kr/kvm	Ekonomisk uthyrn. grad, %	Hyresintäkter, mkr	Driftsöverskott, mkr	Direktavkastning, %	Överskottsgrad, %
<b>Fördelning per område</b>											
Malmö	121	580 127	7 268	12 529	685	1 182	91	624	442	6,1	71
Helsingborg	89	460 897	3 739	8 113	406	881	96	388	275	7,3	71
Övriga Öresundsreg.	37	216 386	2 612	12 072	222	1 027	93	206	162	6,2	79
<b>Totalt Wihlborgs</b>	<b>247</b>	<b>1 257 410</b>	<b>13 620</b>	<b>10 831</b>	<b>1 314</b>	<b>1 045</b>	<b>93</b>	<b>1 217</b>	<b>879</b>	<b>6,5</b>	<b>72</b>

### Fördelning per kategori

Kontor/butik <sup>1</sup>	92	632 881	9 989	15 783	906	1 432	95	859	639	6,4	74
Industri/lager	106	539 926	2 676	4 955	354	655	93	329	230	8,6	70
Projekt & mark	49	84 603	955	11 294	53	630	56	30	10	1,1	34
<b>Totalt Wihlborgs</b>	<b>247</b>	<b>1 257 410</b>	<b>13 620</b>	<b>10 831</b>	<b>1 314</b>	<b>1 045</b>	<b>93</b>	<b>1 217</b>	<b>879</b>	<b>6,5</b>	<b>72</b>

### FÖRDELNING PER FASTIGHETSKATEGORI INOM RESPEKTIVE OMRÅDE

Område/ fastighetskategori	Antal fastigheter	Uthyrbar yta, kvm	Redovisat värde, mkr	kr/kvm	Hyresvärde, mkr	kr/kvm	Ekonomisk uthyrn. grad, %	Hyresintäkter, mkr	Driftsöverskott, mkr	Direktavkastning, %	Överskottsgrad, %
<b>Malmö</b>											
Kontor/butik	40	320 988	5 757	17 934	518	1 613	95	490	362	6,3	74
Industri/lager	44	190 131	962	5 062	130	681	92	119	80	8,3	67
Projekt & mark	37	69 008	549	7 958	38	551	38	15	1	0,1	4
<b>Totalt Malmö</b>	<b>121</b>	<b>580 127</b>	<b>7 268</b>	<b>12 529</b>	<b>685</b>	<b>1 182</b>	<b>91</b>	<b>624</b>	<b>442</b>	<b>6,1</b>	<b>71</b>
<b>Helsingborg</b>											
Kontor/butik <sup>1</sup>	35	157 152	2 025	12 883	198	1 263	97	193	139	6,9	72
Industri/lager	50	289 884	1 453	5 014	195	671	94	182	128	8,8	70
Projekt & mark	4	13 861	261	18 845	13	929	100	13	8	3,1	64
<b>Totalt Helsingborg</b>	<b>89</b>	<b>460 897</b>	<b>3 739</b>	<b>8 113</b>	<b>406</b>	<b>881</b>	<b>96</b>	<b>388</b>	<b>275</b>	<b>7,3</b>	<b>71</b>
<b>Övriga Öresundsregionen</b>											
Kontor/butik	17	154 741	2 207	14 264	190	1 229	92	175	138	6,3	79
Industri/lager	12	59 911	260	4 336	30	494	95	28	22	8,5	78
Projekt & mark	8	1 734	145	83 685	2	1 382	98	2	2	1,1	65
<b>Totalt övr Öresundsreg</b>	<b>37</b>	<b>216 386</b>	<b>2 612</b>	<b>12 072</b>	<b>222</b>	<b>1 027</b>	<b>93</b>	<b>206</b>	<b>162</b>	<b>6,2</b>	<b>79</b>
<b>Totalt Wihlborgs</b>	<b>247</b>	<b>1 257 410</b>	<b>13 620</b>	<b>10 831</b>	<b>1 314</b>	<b>1 045</b>	<b>93</b>	<b>1 217</b>	<b>879</b>	<b>6,5</b>	<b>72</b>
<b>Totalt exklusive projekt och mark</b>	<b>198</b>	<b>1 172 807</b>	<b>12 664</b>	<b>10 798</b>	<b>1 260</b>	<b>1 074</b>	<b>94</b>	<b>1 188</b>	<b>868</b>	<b>6,9</b>	<b>73</b>

### 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	289 543	32 574	244 162	2 947	6 023	4 879	580 127	46,1	
Helsingborg	153 551	39 649	233 809	20 799	5 322	7 767	460 897	36,7	
Övriga Öresundsreg.	128 903	4 593	82 638			253	216 386	17,2	
<b>Totalt Wihlborgs</b>	<b>571 996</b>	<b>76 815</b>	<b>560 609</b>	<b>23 746</b>	<b>11 345</b>	<b>12 899</b>	<b>1 257 410</b>	<b>100,0</b>	
Andel, %	45,5	6,1	44,6	1,9	0,9	1,0		100,0	

1. 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 2008 till 1 314 Mkr, varav bedömt hyresvärde för vakanta lokaler motsvarade 172 Mkr. Den totala uthyrbara ytan uppgick per 31 december 2008 till cirka 1 257 000 kvm.

Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick per 31 december 2008 till 93 procent, varav i Malmö 91 procent, Helsingborg 96 procent och Övriga Öresundsregionen med 93 procent.

Den ekonomiska uthyrningsgraden var för kontors- och butiksfastigheter 95 procent, industri och lager 93 procent samt för projekt och mark 56 procent.

## Hyresintäkter och kontraktsstruktur

För Wihlborgs fastighetsbestånd per 31 december 2008 uppgick de kontrakterade hyresintäkterna på årsbasis till 1 217 Mkr. I hyresintäkterna ingår hyrestillägg för fastighets-skatt, värme och elkostnader som Wihlborgs vidaredebiterar hyresgästerna.

Per 31 december 2008 hade Wihlborgs totalt 1 824 lokalhyresavtal med kontrakterade hyresintäkter om 1 181 Mkr och en genomsnittlig löptid om 3,3 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 2008 till 231 Mkr, vilket motsvarade 19 procent av kontrakterade hyresintäkter.

### KONTRAKTERADE HYRESINTÄKTER PER 31 DECEMBER 2008 EFTER KONTRAKTSSTORLEK

Kontraktstorlek, mkr	Antal avtal	Uthyrbar yta, kvm	Per 31 dec 2008 mkr	andel, %
<b>Lokalhyresavtal</b>				
>3,0	77	410 550	517	44
2,0-3,0	37	87 277	91	8
1,0-2,0	152	203 389	213	18
0,5-1,0	231	151 504	155	13
0,25-0,5	314	118 705	113	10
<0,25	1 013	116 933	92	8
<b>Totalt lokalhyresavtal</b>	<b>1 824</b>	<b>1 088 358</b>	<b>1 181</b>	<b>100</b>
Bostadshyresavtal	161	11 345	11	
P-platser och övrigt	463	0	25	
<b>Totalt</b>	<b>2 448</b>	<b>1 099 703</b>	<b>1 217</b>	

### LÖPTIDER FÖR WIHLBORGS HYRESKONTRAKT PER 31 DECEMBER 2008

Förfalloår	Antal avtal	Uthyrbar yta, kvm	Per 31 dec 2008 mkr	andel, %
<b>Lokalhyresavtal</b>				
2009	618	273 198	238	20
2010	462	236 615	262	22
2011	388	252 645	258	22
2012	230	138 963	155	13
2013	54	49 617	54	5
2014	30	74 859	117	10
>2014	42	62 461	97	8
<b>Totalt lokalhyresavtal</b>	<b>1 824</b>	<b>1 088 358</b>	<b>1 181</b>	<b>100</b>
Bostadshyresavtal	161	11 345	11	
P-platser och övrigt	463		25	
<b>Totalt</b>	<b>2 448</b>	<b>1 099 703</b>	<b>1 217</b>	

### DE TIO STÖRSTA HYRESGÄSTERNA

Hyresgäst	Område
ABB	Malmö
Elite Hotels	Helsingborg
Green Cargo	Köpenh./Helsingb.
Helsingborgs Stad	Helsingborg
Lunds universitet	Lund
Malmö Högskola	Malmö
Malmö Stad	Malmö
Region Skåne	Malmö/Helsingb.
TeliaSonera	Malmö
Tullverket	Malmö/Helsingb.

### UTVECKLING AV HYRESINTÄKTER BRUTTO OCH UTHYRINGSGRAD FÖR WIHLBORGS FASTIGHETSBESTÅND

	Per 31 december 2005		Per 31 december 2006		Per 31 december 2007		Per 31 december 2008	
	Hyresvärde <sup>1</sup> , mkr	Ekonomisk uthyrningsgrad, %	Hyresvärde, mkr	Ekonomisk uthyrningsgrad, %	Hyresvärde, mkr	Ekonomisk uthyrningsgrad, %	Hyresvärde, mkr	Ekonomisk uthyrningsgrad, %
<b>Fördelning per område</b>								
Malmö	443	92	592	93	634	92	685	91
Helsingborg	275	91	331	91	374	95	406	96
Övriga Öresundsregionen	121	87	156	89	217	90	222	93
<b>Totalt Wihlborgs</b>	<b>839</b>	<b>90</b>	<b>1 079</b>	<b>92</b>	<b>1 224</b>	<b>93</b>	<b>1 314</b>	<b>93</b>
<b>Fördelning per fastighetskategori</b>								
Kontor/butik <sup>2</sup>	566	92	758	92	865	93	906	95
Industri/lager	251	88	305	90	347	92	354	93
Projekt och mark	22	83	16	71	13	65	53	56
<b>Totalt Wihlborgs</b>	<b>839</b>	<b>90</b>	<b>1 079</b>	<b>92</b>	<b>1 224</b>	<b>93</b>	<b>1 314</b>	<b>93</b>

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

2. 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 2008 till 178 Mkr.

Wihlborgs organisation har stort fokus på effektiv förvaltning och arbetar kontinuerligt tillsammans med hyresgästerna för att sänka driftkostnaderna. Då en stor del av driftkostnaderna debiteras hyresgästerna som tillägg till lokalyran, 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 2008 till 51 Mkr.

### Fastighetsskatt och tomträttsavgäld

Fastighetsskatten uppgick 2008 till en procent av taxeringsvärdet för lokalhyresfastigheter och till 0,5 procent för industrifastigheter. För Wihlborgs bostadsfastigheter betalades en fastighetsavgift på 1 200 kronor per lägenhet. Specialfastigheter såsom skolor och vårdfastigheter åsätts inget taxeringsvärde och belastas inte med fastighetsskatt.

Taxeringsvärdet för Wihlborgs fastighetsbestånd i Sverige uppgick per 31 december 2008 till 5 969 Mkr och fastighetsskatten för 2008 uppgick till 52 Mkr. Av koncernens totala fastighetsskatt vidaredebiterades 46 Mkr till hyresgästerna genom hyrestillägg. Tomträttsavgälden för 2008 uppgick till 3 Mkr.

### Ansvarsfördelning fastighetsägare och hyresgäst

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

I Danmark ansvarar hyresgästerna i stort sett för samtliga driftkostnader.

### Fastighetsadministration

Fastighetsadministration består huvudsakligen av kostnader för uthyrning, hyresförhandling, hyresdebitering och marknadsföring. Kostnad för fastighetsadministration för 2008 uppgick till 52 Mkr.

### Överskottsgrad

Driftöverskottet i relation till hyresintäkterna, överskottsgraden, uppgick till 72 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 2008 uppgick till totalt 622 Mkr, en utförligare beskrivning av projektverksamheten framgår på sidorna 34-35.







Åsa Söderberg, Skånes Dansteater.

## “Publiksiffrorna har ökat markant”

Skånes Dansteater har tidigare lidit av trångboddhet, vilket gick ut över både personalens välbefinnande och danskompaniets möjligheter att förverkliga sin konstnärliga potential. Ett danskompani behöver nämligen bra och välanpassade lokaler för att fungera som bäst.

– Att vi inte är trångbodda längre är en underdrift. Wihlborgs har gett oss unika lokaler som är helt anpassade för ett danskompani. Om man får tro vad olika gäster säger, har vi bland Europas bästa lokaler för vår verksamhet, berättar Åsa Söderberg som är vd och konstnärlig ledare på Skånes Dansteater.

### Nu går det som en dans

– Till exempel har vi lätt sviktande golv både på scenen och i repetitionssalarna. Det hjälper oss att undvika många skador. Vi har också gym, massagerum och bastu, berättar hon vidare.

Men det viktigaste är kanske den smarta planlösningen:

– Organisationens olika delar har visuell kontakt hela tiden, kontorsfolket ser dansstudio och omvänt. Det ger oss en helt annan gemenskap än vi hade förr. För mig som konstnärlig ledare blir allt mycket lättare och friare. Sedan vi flyttade hit 2005 har vi kunnat växla upp vår offentliga verksamhet med 40 procent, och publiksiffrorna har ökat lika mycket! avslutar Åsa Söderberg.



”Fastighetsbeståndet i Malmö bestod per 31 december 2008 av 121 fastigheter, varav 11 innehåller tomträtt, med en total uthyrbar yta om 580 000 kvm”.



Lennart Jönsson (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 2008 om 7 268 Mkr, motsvarande 53 procent av bolagets totala fastighetsvärde. I Malmö ingår fastigheter belägna i kommunerna Malmö, Lomma och Burlöv.

Fastighetsbeståndet i Malmö bestod per 31 december 2008 av 121 fastigheter, varav 11 innehåller tomträtt, med en total uthyrbar yta om 580 000 kvm. Hyresvärdet uppgick till 685 Mkr och kontrakterade hyresintäkter per 31 december 2008 på årsbasis till 624 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

Vid årets slut var fastighetsbeståndet inom delområdet Centrum/Västra Hamnen 41 fastigheter med 280 000 kvm uthyrbar yta. Största andelen, dvs 77 procent består av kontorsytor. Beståndet är beläget i Gamla staden och på Dockan i Västra Hamnen.

Under 2008 har Wihlborgs förvärvat kvarteret Våktaren 3, även kallad Scandina-vian Center om ca 8 300 kvm, vilken ligger precis intill en av Citytunnelns blivande uppgångar.

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

Dockan i Västra Hamnen är Wihlborgs största utvecklingsområde och här fortsätter expansionen och uppförandet av nya fastigheter. För närvarande äger Wihlborgs tio förvaltningsfastigheter på Dockan med en uthyrbar yta om 102 000 kvm. Under året

färdigställdes Dockporten 1 i vilken Mercedes-Benz har sitt nordiska huvudkontor. Fortsatt produktion av kontorsbyggnad för bl a ÅF samt ett parkeringshus pågår och kommer att färdigställas under 2009. Wihlborgs har också tecknat hyresavtal med Region Skåne som kommer att flytta in i ett nytt kontorshus under 2010.

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 1 800-2 200 kronor per kvm. Motsvarande kontorshyra för äldre kontorsfastigheter bedöms uppgå till 1 600-1 900 kronor per kvm. Total uthyrningsgrad i delområdet är 95 procent.

Wihlborgs fastigheter i centrum och Västra Hamnen i Malmö



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



Stefan Sönderby, Gödecke Frakt & Trailer.

## ”Även den lille får ett öra hos dem”

Tyska Gödecke Frakt & Trailers svenska del driver sin verksamhet med Malmö som bas, med fem anställda och tio fordon. Totalt har Gödecke 70 anställda och 110 fordon i Tyskland, Polen och Sverige.

– För några år sedan hade vi större lokaler, egentligen för stora för oss. Det var också hos Wihlborgs, som kontaktade oss en dag och ville erbjuda oss andra lokaler som kunde passa oss bättre, samtidigt som de hade en annan hyresgäst som bättre behövde de många kvadratmetrarna. De erbjöd oss ett bra alternativ bara

### Fraktfirman som fick flytthjälp

några kvarter bort, berättar Stefan Sönderby som är vd på Gödecke i Sverige. Stefan Sönderby och hans kollegor accepterade.

– Wihlborgs ställde i ordning våra nya lokaler som vi ville ha dem utan knussel, de ombesörjde flytten och gav oss till och med en liten kompensation för besväret.

Sedan dess har Gödecke fortsatt att vara nöjda:

– Vi har kontakt med vår förvaltare då och då, antingen för att han kommer förbi och informerar om något eller bara säger hej, eller när vi behöver honom. Han är alltid tillgänglig och agerar snabbt när det är något, avslutar Stefan Sönderby.

## Norra Hamnen och Arlöv

Fastighetsbeståndet i delområdet Norra Hamnen och Arlöv var vid årsskiftet 170 000 kvm fördelat på 42 fastigheter. Förutom i Norra Hamnen och Arlöv är fastigheterna i delområdet belägna på Bulltofta, Valdemarsro och Sege industriområden.

Fastigheterna i Norra Hamnen består i huvudsak av större lager- och industribyggnader. Inom Arlöv, Bulltofta och Valdemarsro innehåller fastigheterna industri- och kontorsytor och är mindre till storleken. På Segeområdet ligger den största fastigheten, Kirseberg 31:53, med en uthyrningsbar yta om 25 000 kvm. I denna fastighet finns också områdets största hyresgäst, DHL.

Industriområdena i Norra Hamnen och Arlöv är belägna i närheten av de större kommunikationslederna. Bedömningen är att efterfrågan på lokaler i hamnområdena kommer att öka efterhand som omdaning av de inre hamnområdena påbörjas.

Under 2008 har Wihlborgs förvärvat en fastighet om 7 000 kvm samt 37 000 kvm mark i delområdet.

Wihlborgs bedömning är att hyresnivån för lager inom delområdet uppgår till ca 600 kronor per kvm. Uthyrningsgraden för Norra Hamnen, Bulltofta, Valdemarsro och Sege är 91 procent och för Arlöv 90 procent.

Wihlborgs delmarknader i Arlöv/Norra Hamnen



## Fosie och Limhamn

Wihlborgs fastighetsbestånd i Fosie och Limhamn bestod per 31 december 2008 av 38 fastigheter om totalt 130 000 kvm uthyrbar yta. Fastigheterna i delområdet återfinns i huvudsak i Fosie, Elisedsals och Annetorps industriområden.

I Fosie består lokalerna av handels-, industri-, logistik- och kontorslokaler. Lokalerna i Limhamn består av mindre lager och kontor. Den största fastigheten i delområdet är Boplatsen 3 med en uthyrningsbar yta om 27 000 kvm. I denna fastighet finns även områdets största hyresgäst, ABB.

Industriområdena i Fosie och Limhamn är väl etablerade och populära. De ligger i anslutning till Yttre och Inre Ringvägarna, vilket medför lätt åtkomst till Europavägnätet. Vidare är kollektivtrafiken från övriga Malmöområdet väl utbyggd.

Under 2008 har Wihlborgs näst största hyresgäst i Fosie, Logica, utökat sina lokaler. Under året har Wihlborgs även etablerat sig på det nya företagsområdet Svågertorp. Här uppförs Hondas nya nordiska huvudkontor med utbildningscentra. Strax intill etablerar IKEA ett nytt varuhus. I Limhamn har Wihlborgs under 2008 sålt en fastighet om 1 600 kvm.

Wihlborgs bedömning är att hyresnivån för kontor i Fosie uppgår till ca 1 000 kronor per kvm samt för industri/lager i både Fosie och Limhamn till ca 800 kronor per kvm. Uthyrningsgraden i Fosie är 95 procent och i Limhamn 96 procent.

Wihlborgs delmarknader i Fosie





*Rolf Svensson, Skatteverket i Helsingborg.*

## “De lyssnar och förstår”

Skatteverket i Helsingborg har hyrt sina lokaler av Wihlborgs sedan början av 1970-talet, och sedan han började arbeta där för några år sedan har Rolf Svensson varit ansvarig för lokalerna och skött kontakterna med Wihlborgs.

- När jag började behövde vi totalrenovera, eller rentav flytta - men vi satt bra till i stan och trivdes med läget. Det är viktigt för oss att vara tillgängliga. Men när Wihlborgs köpte det gamla polishuset började vi titta på möjligheten att få plats där, berättar Rolf Svensson och fortsätter:

- Vi hade också direktiv från centralt håll, som gick ut på att vi skulle minimera våra hyreskostnader genom att förtäta. Det innebar i praktiken att vi måste gå från egna tjänsterum till öppet kontorslandskap.

### Skatteverket uppskattar polishus

Rolf Svensson övervägde att flytta ut tillfälligt och flytta tillbaka efter en helrenovering - men i efterhand är han glad att det bara blev en flytt, inte två.

- Tänk bara våra arkiv. Tretusen kartonger att packa, flytta och packa upp igen! Och vårt nya läge i stan är faktiskt bättre än tidigare, det är ännu tillgängligare för människor som behöver besöka oss nu, bland annat tack vare bättre parkeringsmöjligheter.

- Vi är väldigt nöjda med våra nya lokaler, de är moderna och härligt ljusa, här trivs vi verkligen. Dialogen med Wihlborgs och deras arkitekt har fungerat väldigt bra, det vill jag gärna framhäva, säger Rolf Svensson avslutningsvis.

”Fastighetsbeståndet i Helsingborg bestod per 31 december 2008 av 89 fastigheter, varav 4 innehas med tomträtt, med en total uthyrbar yta om 461 000 kvm”.



Håkan Gillissson (tv) är områdesansvarig för Söder i Helsingborg.

Mathias Bengtsson är områdesansvarig för Berga i Helsingborg.

Jan-Erik Johansson (th) 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 2008 om 3 739 Mkr, vilket motsvarade 28 procent av Wihlborgs totala fastighetsvärde. Fastighetsbeståndet i Helsingborg bestod per 31 december 2008 av 89 fastigheter, varav 4 innehas med tomträtt, med en total uthyrbar yta om 461 000 kvm. Hyresvärdet uppgick till 406 Mkr och de kontrakterade hyresintäkterna uppgick per 31 december 2008 på årsbasis till 388 Mkr. Fastighetsbeståndet i Helsingborg delas in i tre delmarknader: Centrum, Söder och Berga.

### Centrum

Fastighetsbeståndet i Helsingborgs Centrum bestod per 31 december 2008 av 21 fastigheter om 109 000 kvm.

De tio största hyresgästerna svarar för knappt 50 procent av intäkterna och här finns bl a Helsingborgs Stad, Domstolsverket, Region Skåne, Skatteverket, IKEA, Elite Hotels, Hyresgästföreningen samt Friskis & Svettis.

I centrum är Wihlborgs den största aktören med en marknadsandel på knappt 30 procent. Vår storlek och styrka gör oss till en naturlig part för företag som söker nya lokaler och dessutom ger en möjlighet att vara med och påverka och utveckla de centrala delarna av Helsingborg.

Marknaden har varit fortsatt stark under 2008, innebärande att det finns få alternativ att välja på för dem som söker lokaler. Uthyrningsgraden i beståndet var vid utgången av året rekordhög 98 procent. Hyresnivåerna för kontorslokaler uppgår till mellan 1 400-1 900 kronor/kvm.

Under året har ombyggnaden av f d Polishuset (Polisen 3) skett, fastigheten är nu fullt uthyrd med IKEA, Skatteverket och Cultura som hyresgäster. Skatteverket lämnade i och med flytten Wihlborgs fastighet Kalifornien 10, som ursprungligen byggdes för dem. Efter årsskiftet har ett nytt hyresavtal tecknats med Utvecklingsnämnden, som samlar sina olika enheter på ett ställe. Avtalet omfattar ca 4 300 kvm och innebär att fastigheten åter är fullt uthyrd.



Fastigheterna i Helsingborgs centrum utgör 47 procent av det totala fastighetsvärdet i Helsingborg. För fastighetsinformation, se Fastighetsförteckning.



*Michael Liverstam, Sita i Helsingborg.*

## “De hörde av sig och ville hjälpa till”

Sita är ett av Sveriges ledande företag inom återvinning och avfallshantering. I Helsingborg - Sitas största avdelning i Sverige - jobbar ett 90-tal personer inklusive inhyrda åkare. Fastigheten hyser ett antal kontor och ett 50-tal fordon – och utsattes dessvärre för täta inbrott och mycket skadegörelse under en följd av år.

– Vi hade i genomsnitt två incidenter i veckan i form av intrång och stölder. Det slangades diesel, det pangades rutor, det stals datorer och vandaliserades fordon, berättar avdelningschefen Michael Liverstam med illa dold förtret.

### Stängsel stoppade stölder

– Det var Wihlborgs som tog initiativet, de visste att problemen fanns i hela området. När de frågade om jag ville ha ett elstängsel runt fastigheten, tackade jag ja direkt. Intrång och skadegörelse är dyrt, så den lilla hyreshöjningen har vi sparat in många gånger om. Sedan Wihlborgs installerade stängslet i januari 2008, har vi inte haft en endaste incident!

Men för Michael Liverstam är den ekonomiska besparingen inte viktigast: – Förut kände vi som jobbar här oro och rädsla när vi kom till jobbet på morgnarna skulle vi kunna köra våra rundor, skulle vi i värsta fall möta en aggressiv inbrottstjuv? Nu slipper vi det, staketet har gett oss trygghet och arbetsro!

## Söder

Fastigheterna inom delområdet är koncentrerade till Hamn-City (Sydhamnen), Planteringen och Ättekulla verksamhetsområde. Wihlborgs andel av de totala lokalytorna inom respektive områden är 42, 65 respektive 8 procent. Vid utgången av 2008 ägde Wihlborgs 205 000 kvm på Söder fördelat på 31 fastigheter, mestadels industri, lager och handel.

Med närheten till större trafikleder och Ramlösa station har efterfrågan på lokaler ökat under 2008 för det sk Kapplöpningsområdet inom Planteringen. Större hyresgäster är t ex Green Cargo, Nedermans, Swedfruit, Lernia, Willys och ÖB. Inom detta område planeras en stadsförnyelse där järnvägen flyttas ner i en tunnel under mark, H+projektet. Byggstart beräknas till 2012 med en byggtid om fem år.

En utredning pågår avseende förändring av trafikleden till Hamn-City. Detta skulle göra området ännu mer tillgängligt och givetvis gynna Hamn-City. Med en av Sveriges största hamnar som närmaste granne har efterfrågan på lokaler varit god under de senaste åren. Även här är Green Cargo en av Wihlborgs större hyresgäster förutom TNT, Yves Rocher och CDG Stroede Ralton. Med direkt anslutning till E4/E6 är fastigheterna inom Ättekulla mycket bra

belägna. Här finns fackindelade byggnader med säkerhetsstängsel. Pharmaxim och Jinnestål Etikett m fl är hyresgäster.

Uthyrningen har varit bra under 2008 och vid årsskiftet var uthyrningsgraden 91 procent. Wihlborgs bedömer att hyresnivån för industri/lager uppgår till 450-600 kronor per kvm och kontor/handel 800-1200 kronor per kvm.

## Berga

Wihlborgs fortsätter att växa på Berga och Väla södra. Under året nyproducerades och förvärvades totalt ca 16 000 kvm. Inriktningen på dessa fastigheter är densamma som Wihlborgs övriga bestånd, det vill säga flexibla byggnader som inrymmer, många typer av verksamheter.

Vid utgången av 2008 ägde Wihlborgs 37 fastigheter omfattande 147 000 kvm. Den ekonomiska uthyrningsgraden om 97 procent är, historiskt sett, mycket hög uthyrningsgrad. Prognosen 2009 för Berga och Väla södra är att uthyrningsgraden sjunker något. Samtidigt är det vår bedömning att hyrorna fortsätter upp ca fyra procent då utbudet av bra lokaler är mycket begränsat.

Den generella uthyrningsgraden bedömer Wihlborgs till 93 procent. Hyresnivåerna för butikslokaler uppgår till ca 1 100 kronor/kvm, kontor 1 200 kronor/kvm samt varmlager 700 kronor/kvm.

Wihlborgs står starkt rustade inför en lugnare marknadssituation med en effektiv förvaltningsorganisation nära våra kunder. Våra fastigheter är i bra skick och komponentutbyten såsom fönster, tak, undercentraler m m är utförda tidigare år. Wihlborgs har även under ett antal år, tillsammans med sina hyresgäster, satsat på att skapa säkrare lokaler. Fastigheterna har till exempel okrossbara fönster och är omgärdade av elstaket.





*Malin Andersson, Scalado.*

## “De hjälper oss att växa”

Scalado utvecklar en bildbehandlingsmjukvara till mobiltelefoner, främst kameramobiler, som gör att man kan se bilder med högre kvalitet i mobilen, bläddra snabbare och smidigare mellan bilder, och inte minst knäppa bilder snabbare.

– Alla har varit med om det – man trycker ner knappen på kameramobilen, och så får man den där irriterande sekunds fördröjning innan bilden faktiskt knäpps. Med Scalados teknik eliminerar man fördröjningen och man får alltid den bild man faktiskt vill ha, berättar Scalados Malin Andersson.

Scalado startade i Lund år 2000 av fyra studenter. Idag har Scalado 55 anställda och en hel del inhyrda konsulter. Kontor har man i Lund, i Korea och inom kort också i USA. Malin Andersson fortsätter:

– Under 2008 fördubblade vi vår personal. Det beror såklart på att det går mycket bra för oss, vi har alla de stora mobiltillverkarna som kunder idag, till exempel SonyEricsson, LG, Samsung och operativsystemutvecklaren Symbian, som numera ägs av Nokia.

### Bygge för blomstrande bildbehandlare

Idag sitter Scalado i Betahuset på Ideon i Lund:

– I samband med den starka tillväxten 2008 behövde vi snabbt ytterligare ett helt våningsplan för att få plats. Så vi berättade helt enkelt för Wihlborgs hur vi ville ha det. Ett nytt kök, ett mysrum, nya konferensrum sedan – löste Wihlborgs allt, i samråd med oss såklart.

– Inga renoveringar är helt problemfria, men det handlar om hur problemen tas om hand. Wihlborgs har varit lyhörda och snabba genom hela processen, avslutar Malin Andersson.



”Fastighetsbeståndet i Lund bestod per den 31 december 2008 av 13 fastigheter med en total uthyrbar yta om 91 000 kvm.”.

## Lund

I denna tusenåriga lärdomsstad finns ett gynnsamt företagsklimat och man har positionerat sig som ett internationellt ledande centrum för nyskapande forskning och industri. Vid årsskiftet äger Wihlborgs 13 fastigheter i Lund, belägna på strategiskt utvalda områden såsom Ideon Science Park, Gastelyckan, Centrum och Väster. Den totala uthyrningsbara ytan uppgår till 91 000 kvm. Uthyrningsgraden uppgår vid årets slut till 95 procent. På Ideon Science Park äger Wihlborgs hälften av den totala ytan dvs 40 000 kvm kontor. Antalet hyresgäster uppgår idag till ca 120 st, huvudsakligen forskande och utvecklande företag. Efter Telecas flytt till Malmö under 2007 har antalet företag hos Wihlborgs på Ideon ökat med ca 20 st. Vakansen är idag nere på samma nivå som innan Teleca flyttade till Malmö. Ideon Science Park med närområde (Pålsjö/Brunnshög) är väldigt attraktivt för nya och växande företag och området har vuxit mycket under de senaste åren. Ett förtätningsprojekt har startats för Ideon Science Park och avsikten är att området

ska förtätas inom en tioårsperiod. Hyresnivån för kontor i området är 1 500-2 200 kronor/kvm.

Gastelyckan är ett snabbt expanderande företagsområde i sydöstra Lund. Med sin närhet till E22 är området intressant för såväl mindre som större företag. Wihlborgs äger kontors- och lagerfastigheter på Gastelyckan. Hyresnivåerna ligger mellan 750 och 1 100 kronor/kvm.

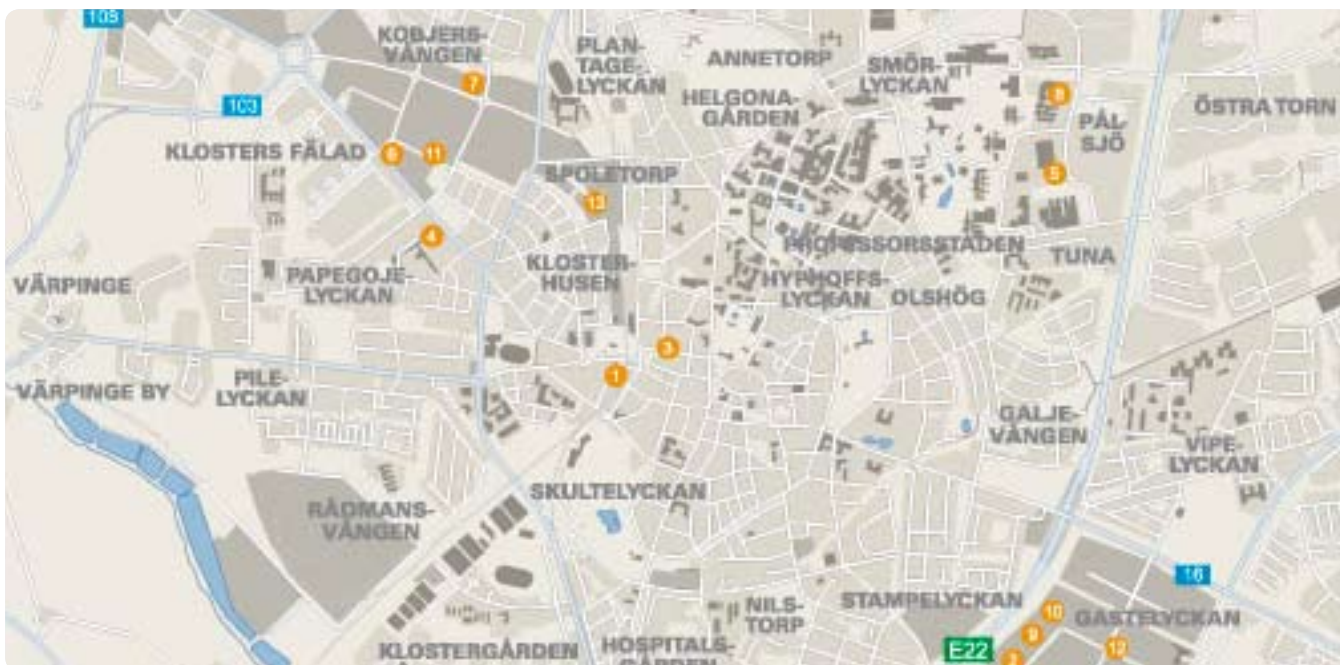
I centrala Lund äger Wihlborgs kontors- och butiksfastigheter. Samtliga är belägna på ett attraktivt, centralt läge nära Lunds centralstation. Hyresnivåerna för kontorsfastigheter ligger mellan 1 200-1 500 kronor/kvm. På Väster äger Wihlborgs både industri-, kontors-, lager- och handelsfastigheter.

Wihlborgs äger även en fastighet som innehåller Humanus gymnasieskola på det sk Sockerbruksområdet, som f n förädlas till bostadsområde. Planarbetet är i full gång och området, med utbyggda kommunikationer och närhet till centrala Lund, är en viktig resurs för Lunds utveckling och området har stor potential.

Under 2008 förvärvades Regionhuset på Baravägen i Lund med tillträde sommaren 2010. Fastigheten är på ca 17 000 kvm. Sommaren 2010 flyttar Region Skåne härifrån till sitt nya kontorshus på Dockan i Malmö, och vid samma tillfälle övertar Wihlborgs fastigheten i Lund. Arbetet pågår med vad som ska finnas i fastigheten i framtiden.



Anna Stenkil  
är områdesansvarig för  
Lundområdet.



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



*Tina Bergström-Darrell, Facility Manager på Com Hem.*

## “De är en riktigt bra hyresvärd”

Välbekanta Com Hem är en av Sveriges ledande leverantörer av TV, bredband och telefoni - ungefär 40 procent av alla svenska hushåll är anslutna till Com Hems nät. Com Hem har sin avdelning för teknisk utveckling i Malmö.

– Vi har kontorsytor, stora lagerutrymmen och ett tekniskt laboratorium som håller reda på all teknisk utveckling som berör oss. Våra tjänster måste hela tiden funka ihop med till exempel nya TV-apparater som kommer ut, berättar Tina Bergström-Darrell.

### Kontor utan knussel för Com Hem

För något år sedan blev Com Hem trångbott, eftersom de rekryterade folk. Det behövdes mer plats, helt enkelt.

– Wihlborgs ställde som väntat upp och löste allt utan knussel. Det vi behövde var främst nya kontorsytor, vilket vi löste genom att flytta laboriet från kontorsdelen av fastigheten till lagerdelen. Nya kontor och ett nytt laboratorium blev alltså resultatet, säger Tina Bergström-Darrell.

– Det är viktigt för oss att Wihlborgs är så lyhörda och hjälpsamma, eftersom det är kritiskt för oss att vår verksamhet fungerar prickfritt hela tiden, även under en ombyggnad. Vi förmedlar trots allt TV-sändningar till hundratusentals abonnenter, och ingen av dem gillar driftstörningar.

Och Tina Bergström-Darrell har att jämföra med:

– Jag ansvarar för alla Com Hems faciliteter i Sverige. Wihlborgs är utan tvekan en mycket bra hyresvärd.

”Fastighetsbeståndet i Köpenhamn bestod vid årsskiftet av 11 fastigheter med en total uthyrbar yta om 106 000 kvm”.



Peter Nielsen  
områdesansvarig för  
Köpenhamnsområdet

## Köpenhamn

I Köpenhamn ägde Wihlborgs per den 31 december 2008 totalt elva fastigheter belägna i västra delen av Storköpenhamn. Total uthyrbar yta uppgick till 106 000 kvm.

Två av fastigheterna med 20 000 kvm kontor är belägna i Lautrupparken i Ballerup kommun. Lautrupparken 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 sju fastigheter med en uthyrbar yta om 70 000 kvm. Alla fastigheter används främst till kontor.

Hyresnivån för området uppgår till 600-900 DKK per kvm.

Wihlborgs äger även en logistikfastighet på 14 000 kvm lager i Brøndby kommun och en om 1 200 kvm i Furesø kommun. Hyresnivån för dessa ytor uppgår till 350-700 DKK per kvm.

I början av 2008 sålde Wihlborgs fastigheten Frederikskaj 4 i centrala Köpenhamn.

Under 2008 har Wihlborgs förvärvat fyra fastigheter i Köpenhamn om totalt 20 000 kvm. Per den 31 december 2008 uppgår den samlade ekonomiska uthyrningsgraden för fastigheterna i Köpenhamn till 90 procent.

### Övriga orter

Fastighetsbeståndet på Övriga orter utgörs av sju obebyggda tomter i Landskrona och Svedala samt fem industri- och lagerfastigheter i östra och norra Skåne. Värdet av beståndet på övriga orter är 32 Mkr.

Fastigheter i Köpenhamn.



# investeringar

## Projekt i Malmö

Under 2008 har ett större projekt avslutats på Dockan i Malmö, uppförandet av Dockporten 1. I detta projekt har under 2008 investerats 45 Mkr och totalt har investeringen för projektet uppgått till 123 Mkr. Dockporten 1 omfattar 4 600 kvm exklusive garage och har uppförts åt Mercedes-Benz för deras nordiska huvudkontor. I slutet av september flyttade bolaget sitt kontor från centrala Köpenhamn till Malmö. Investeringen lämnar en avkastning om 8,6 procent.

Under året har i övrigt ett 120-tal projekt i Malmö färdigställts för cirka 127 Mkr.

Större pågående projekt i Malmö är nybyggnad åt bl a ÅF och Region Skåne på Dockan i Malmö, totalt 19 700 kvm, samt nybyggnad åt Honda på Svågertorp om 4 600 kvm. Dessutom pågår en nybyggnad av ett P-hus på Dockan. Dessa investeringar beräknas uppgå till 651 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. Högskolor, gymnasium och andra utbildningar bidrar till dynamiken. Många företag är redan hemmastadda i sina nya lokaler. Bra kommunikationer, närheten till vattnet och en trevlig arbetsplats för de anställda är bara några av alla de kriterier som Dockan uppfyller. I Västra Hamnen finns ca 270 verksamheter med 6 500 sysselsatta, 9 000 högskolestuderande och 3 000 boende.

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



samt blir ett av norra Europas mest attraktiva områden för boende och företag.

Wihlborgs har, inklusive den pågående nyproduktionen, ett fastighetsbestånd på Dockan om 122 000 kvm.

### **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 år 2000 för att driva utvecklingen av Dockanområdet. Efterhand som detaljplaner färdigställs avyttrar Dockan Exploatering AB tomtmark till ägarna, vilket medför att bolaget inte uppför egna byggnader. Wihlborgs utvecklar de kommersiella lokalerna medan JM och Peab nyproducerar bostäder. Genom delägandet i Dockan Exploatering AB bedömer Wihlborgs att

bolaget inom kommande år kommer att tillföras byggrätter motsvarande ytterligare 60 000 kvm.

### **Projekt i Helsingborg**

I Helsingborg har ett större projekt färdigställts under 2008. I fastigheten Polisen 3 har en omfattande ombyggnad skett av det gamla Polishuset som förvärvades sommaren 2006. Investeringen uppgår till 113 Mkr. Beräknat på investeringen och förvärvet avkastar projektet 7,8 procent.

Under året har i övrigt ett femtiotal projekt färdigställts för cirka 58 Mkr. På Berga pågår en nybyggnad i två etapper om 5 000 kvm på fastigheten Musköten 9 till ett investeringsbelopp om 54 Mkr.

### **Projekt i Köpenhamn**

I Köpenhamn har endast ett antal mindre investeringar färdigställts.



# värderingsprinciper

## Fastighetsvärdering

### Värdering av Wihlborgs svenska fastigheter

Malmöbryggan Fastighetsekonomi AB och Savills Sweden AB har värderat Wihlborgs samtliga fastigheter i Sverige. Fastigheternas värden är individuellt bedömda att motsvara marknadsvärdet för respektive fastighet. Den gängse använda marknadsdefinitionen i Sverige är ”sannolikt pris vid försäljning på den allmänna fastighetsmarknaden”. Denna kortfattade definition förutsätts vara innefattad i, och leda till, samma värderingsresultat som tillämpningen av International Valuation Standards Committees definition “Market Value is the estimated amount for which a property should exchange on the date of valuation between a willing buyer and a willing seller in an arm’s-length transaction after proper marketing where in 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 (Förvaltningsfastigheter).

### 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 2005-2008.

### 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.

## 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 som är avsedda för uthyrning värderas med en marknads-simuleringsmodell. Denna innebär att marknadsvärdet bedöms motsvara det avkastningsvärde som kan beräknas ur en femårig kassaflödesanalys med marknadsanpassade parametrar ifråga om antaganden för in- och utbetalningar, beräkning av restvärde samt för kalkylränta. Kassaflödesanalyserna med längre kalkylperiod än fem år tillämpas i fall där det bedöms motiverat med hänsyn till förekommande långsiktiga hyreskontrakt. Som underlag för kassaflödesanalyserna beräknas för varje hyresobjekt framtida hyresinbetalningar utifrån gällande villkor i befintliga kontrakt under innevarande kontraktperiod. Hyresinbetal-

ningarna avseende framtida hyresperioder samt för outhyrda lokaler, beräknas efter individuella bedömningar för varje enskilt hyresobjekt.

Bostadslägenheter samt garage- och parkeringsplatser bedöms aggregerat per fastighet.

- 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. Uppskattningarna baseras på gällande planföresättningar och noterade prisnivåer vid försäljningar av obebyggd mark och byggrätter.
- Marknadsvärdet för fastigheter med pågående nybyggnadsprojekt bedöms normalt motsvara fastighetens marknadsvärde, utan hänsyn till projektet med tillägg motsvarande nedlagda projektkostnader per värdetidpunkten. I projekt som är relativt nära slutförande, och där hyreskontrakt för större del av den nyproducerade byggnaden före-

ligger, utförs en förtida värdebedömning av objektet i färdigt skick, värdet reducerar sedan med budgeterad återstående projektkostnad.

#### 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 2008. Antalet fastigheter uppgick per 31 december 2008 till 247.

##### Marknadsvärde fastigheter per 31 december 2008, Mkr

Malmö	7 268
Helsingborg	3 740
Övriga Öresundsregionen	2 612
<b>Totalt</b>	<b>13 620</b>

##### Förändring av fastigheternas redovisade värde

Redovisat värde 1 januari 2008	13 397
Förvärv	509
Investeringar	622
Avyttrade fastigheter	-678
Värdeförändringar	-423
Valutaomräkningar	193
<b>Redovisat värde 31 december 2008</b>	<b>13 620</b>



## Förteckning över fastighetsförvärv och -försäljningar januari–december 2008

FASTIGHET	Kommun	Område	Kategori	Yta, kvm	Pris, mkr	Driftsöverskott 2008, mkr <sup>1</sup>
<b>Fastighetsförvärv kvartal 1</b>						
Värjan 9	Helsingborg	Helsingborg	Industri/lager	2 647		
Lejrvej 1	Furesö	Övr Öresund	Industri/lager	1 228		
<b>Totalt förvärv jan-mars 2008</b>				<b>3 875</b>	<b>28</b>	<b>1,5</b>
<b>Fastighetsförvärv kvartal 2</b>						
Hörkaer 14 och 26	Herlev	Övr Öresund	Kontor/butik	5 379		
Marielundsvej 28-30	Herlev	Övr Öresund	Kontor/butik	10 474		
Smedeholm 10	Herlev	Övr Öresund	Kontor/butik	3 206		
<b>Totalt förvärv apr-jun 2008</b>				<b>19 059</b>	<b>153</b>	<b>12,5</b>
<b>Fastighetsförvärv kvartal 3</b>						
Väktaren 3	Malmö	Malmö	Kontor/butik	8 000		
Visiret 5	Helsingborg	Helsingborg	Industri/lager	1 800		
<b>Totalt förvärv jul-sep 2008</b>				<b>9 800</b>	<b>261</b>	<b>3,5</b>
<b>Fastighetsförvärv kvartal 4</b>						
Grusbacken 1	Helsingborg	Helsingborg	Projekt/mark			
Kniven 3	Helsingborg	Helsingborg	Industri/lager	2 516		
Stocken 2	Malmö	Malmö	Industri/lager	7 342		
Urnes 3	Malmö	Malmö	Projekt/mark			
Del av Arlöv 22:191	Malmö	Malmö	Projekt/mark			
<b>Totalt förvärv okt-dec 2008</b>				<b>9 858</b>	<b>67</b>	<b>0,3</b>
<b>Totalt förvärv 2008</b>				<b>42 592</b>	<b>509</b>	<b>17,8</b>
<b>Fastighetsförsäljningar kvartal 1</b>						
S:t Georg Süd	Hamburg	Övr Öresund	Kontor/butik	8 107		
Måsen 16	Lund	Övr Öresund	Projekt/mark	-		
Luggudde 7	Malmö	Malmö	Kontor/butik	2 087		
<b>Totalt försäljningar jan-mars 2008</b>				<b>10 194</b>	<b>147</b>	<b>0,8</b>
<b>Fastighetsförsäljningar kvartal 2</b>						
Generalens Hage 53	Malmö	Malmö	Projekt/mark	2 768		
Segeholm 12	Malmö	Malmö	Kontor/butik	8 007		
Frederikskaj 4	Köpenhamn	Övr Öresund	Kontor/butik	9 890		
<b>Totalt försäljningar apr-jun 2008</b>				<b>20 665</b>	<b>411</b>	<b>4,5</b>
<b>Fastighetsförsäljningar kvartal 3</b>						
Runristaren 1	Helsingborg	Helsingborg	Industri/lager	7 315		
Kolonnen 20	Malmö	Malmö	Industri/lager	1 635		
<b>Totalt försäljningar jul-sep 2008</b>				<b>8 950</b>	<b>120</b>	<b>3,6</b>
<b>Totalt försäljningar 2008</b>				<b>39 809</b>	<b>678</b>	<b>8,9</b>

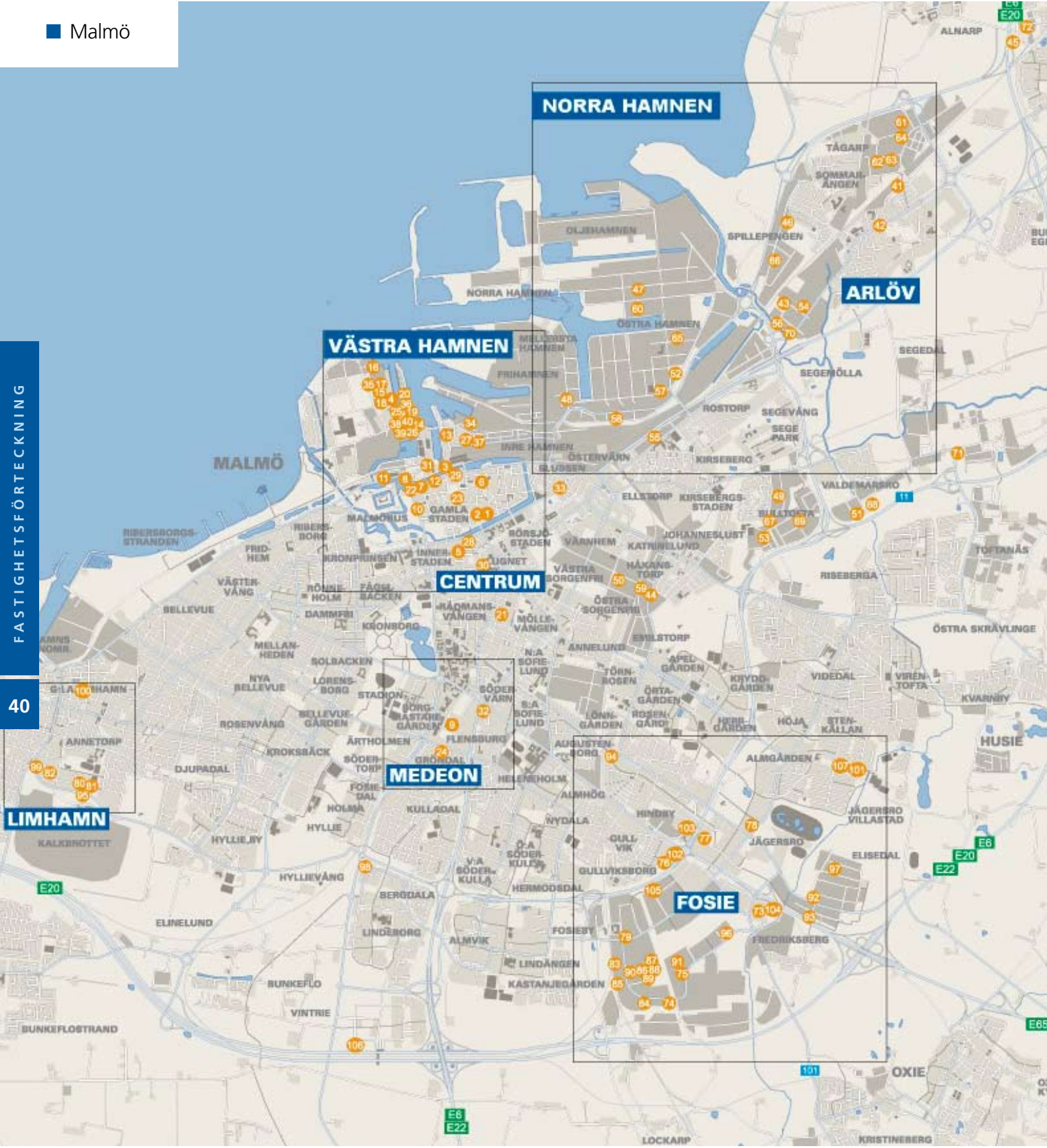
1. Driftsöverskott från förvärvade och avyttrade fastigheter som ingår i periodens resultat.





Nytt förvärv av kv Väktaren 3 i Malmö, tillträde i september 2008. Fastigheten är känd under namnet Scandinavian Center och ligger alldeles intill en av Citytunnelns blivande uppgångar vid Malmö C.

LIMHAMN



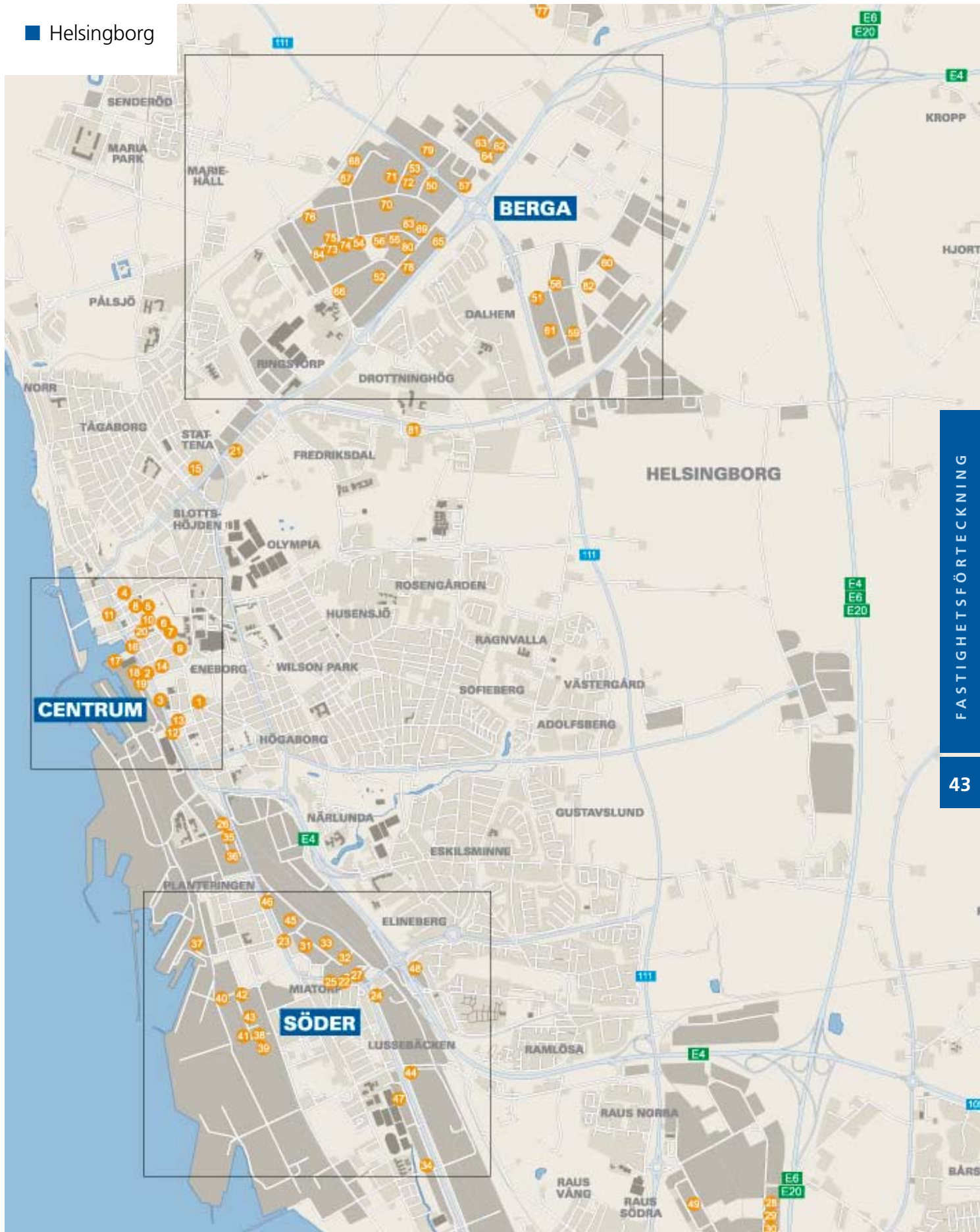
# Fastighetsförteckning

## MALMÖ

Nr	Fastighetsförteckning	Adress	Kommun	T	Byggår	Vårdeår	Kontor	Butik	Industri/ Lager	Hotell	Bostäder	Övrigt	Totalt	Tax. värde				
<b>DELMARKNAD CENTRUM &amp; VÄSTRA HAMNEN</b>																		
1	Altona 5	Stora Nygatan 38	Malmö		1929	1980	430	263	Uthyrbar yta, kvm					693	8			
2	Altona 22	Stora Nygatan 40	Malmö		1990	1990	701	70						771	7			
3	Börshuset 1	Skeppsbron 2	Malmö	T	1929	1987	4 340	934	36						5 310	88		
4	Dockporten 1	Dockgatan 1 A-F	Malmö		2008		4120	450						4570	31			
5	Elefanten 40	Storgatan 20	Malmö		1988	1992	10 468	3 437	38						13 943	202		
6	Erik Menved 37	Mäster Nilsg / Kattsundsg / Österg	Malmö		1971	1971	17 693	3 452	2 902						24 250	209		
6	Erik Menved 38	Mäster Nilsg 2, 8, 14, 24	Malmö		1971	1971				7	5 083	203	5 090	58				
7	Fisken 18	N Vallgatan 100 - 102 / Västerg 35	Malmö		1988	1988	6 718		16						6 734	85		
8	Flundran 1	Gibraltargatan 2 / Suezgatan 9	Malmö	T			2 451						2 451	0				
9	Forskaren 1	Medeon Per Albin Hanssons väg 41	Malmö		1989	1997	16 478	225	271						16 974	195		
10	Generalens Hage 49	Hospitalsgatan 12	Malmö		1936	1992	562						472	1 034	7			
12	Högvakten 6	Gråbrödsg 2 / N Vallgatan 80-82	Malmö		1962	1986	3 056	567						3 623	52			
13	Kolga 4	Jörgen Kocksgatan 4 / Stormgatan 12	Malmö		1929	2001	2 266						19	2 285	36			
14	Kranen 1	St Varvsg 1 / Isbergs gata 1 - 13	Malmö		1965		10 693	234						10 927	0			
15	Kranen 2 Högskolan	Ö Varvsgatan 11 A-F	Malmö		1954		15 967	650	707						17 324	0		
16	Kranen 4	Ö Varvsgatan 23	Malmö		1976	1981	4 014		25	170						4 208	38	
17	Kranen 6 Båghallarna	Ö Varvsgatan 13 A-C	Malmö		1964		2 830		5 484						3 050	11 364	0	
18	Kranen 8 Ubåtshallen	Ö Varvsgatan 9 A-B	Malmö		2001		14 930	375	10						15 315	0		
19	Kranen 9	Isbergs gata 15	Malmö		2001	2001	3 710						3 710	63				
20	Kranen 11	Dockplatsen 1	Malmö		2000	2000	10 864	410						11 274	170			
21	Malmen 12	Barkgatan 9 - 11 - 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	465						132	1 235	16		
24	Ritaren 1	Stadiong 10	Malmö	T	1967	1979	3 035							3 035	14			
25	Skrovet 3	Dockplatsen 10 - 18 / Hallenborgs g. 9 - 19	Malmö		2007	2007	8 697	1 722						10 419	178			
26	Skrovet 6	Stora Varvsgatan 3 - 7 / Isbergs gata 2	Malmö		2004	2004	12 461	459						12 920	229			
27	Slagthuset 1	Carlsg 10 - 12 / Utställningsg 1B / J Kocksg 7	Malmö		1929	1992	8 841	8 225	30	2 777	336						20 209	158
28	Sparven 15	Storgatan 15	Malmö		1930	1960	14 361						6 265	20 626	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			
31	Väktaren 3	Hjälmaregatan 3	Malmö		1992	1992	8 320							8 320	128			
<b>Summa kontors- och butiksfastigheter</b>							<b>212 580</b>	<b>22 073</b>	<b>16 830</b>	<b>2 947</b>	<b>6 023</b>	<b>3 839</b>	<b>264 292</b>	<b>2 334</b>				
32	Hälsingland 1	Åmålsgatan 7 - 9	Malmö		1974		282						931	1 213	0			
<b>Summa industri- och lagerfastigheter</b>							<b>282</b>	<b>931</b>							<b>1 213</b>	<b>0</b>		
11	Gäddan 6	S Neptunig 10 / Citadellsv 11	Malmö	T	1965	1965	1 266						1 256	2 522	15			
34	Hamnen 22:188	Hans Michelsensgatan 8 - 10	Malmö		1951	1951	1 057	770	6 227						8 054	12		
35	Kranen 7	Ö Varvsgatan 15	Malmö		1957	1957						3 449	3 449	9				
36	Kranen 10	Isbergs gata 17	Malmö												0	0		
33	Nils 24	Drottningg 1 A-B	Malmö												548	548	1	
37	Sirius 3	Carlsg / Navigationsg / Mercurig	Malmö													12		
38	Skrovet 4	Hallenborgs gata 7 A-B	Malmö													6		
39	Skrovet 5	Hallenborgs gata / Stora Varvsgatan	Malmö													19		
40	Skrovet 7	Hallenborgs gata	Malmö															
<b>Summa projekt &amp; mark</b>							<b>2 323</b>	<b>770</b>	<b>11 480</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>14 573</b>	<b>75</b>				
<b>SUMMA DELMARKNAD CENTRUM &amp; VÄSTRA HAMNEN</b>							<b>215 185</b>	<b>22 843</b>	<b>29 241</b>	<b>2 947</b>	<b>6 023</b>	<b>3 839</b>	<b>280 078</b>	<b>2 408</b>				
<b>DELMARKNAD NORRA HAMNEN &amp; ARLÖV</b>																		
41	Arlöv 19:133	Hantverkaregatan 18	Burlöv		1962	1965	1 537						137	1 674	7			
43	Spillepengsmarken 8	Strömgatan 11	Malmö		1978	1978	2 502						520	3 022	14			
<b>Summa kontors- och butiksfastigheter</b>							<b>4 039</b>	<b>0</b>	<b>657</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>4 696</b>	<b>21</b>				
46	Arlöv 17:4	Arlövsvägen 23	Burlöv	T	1975	1975	212						3 609	3 821	13			
47	Finngrundet 4	Blidögatan 24	Malmö		1963	1963	1 469						2 021	131	3 621	11		
48	Flintan 3	Borrkatan 4	Malmö		1963	1963	246						3 031	3 277	8			
49	Flygvärdinnan 5	Höjdrodergatan 28	Malmö		1987	1987						3 311	3 311	15				
50	Grytan 3	Industrigatan 21	Malmö		1980	1980	1 298						1 100	2 398	9			
51	Gulsippan 4	Källvattengatan 9	Malmö		1992	1992	735						2 662	3 397	13			
52	Hanö 1	Hanögatan 2	Malmö		1968	1974	1 000	384	3 685						5 069	17		

Nr	Fastighetsförteckning	Adress	Kommun	T	Byggår	Värdeår	Kontor	Industri/					Totalt	Tax. värde
								Butik	Lager	Hotell	Bostäder	Övrigt		
<b>forts. MALMÖ – DELMARKNAD NORRA HAMNEN &amp; ARLÖV</b>							Uthyrbar yta, kvm					Mkr		
53	Höjdmätaren 1	Flygledaregatan 5	Malmö		1990	1990	840		1 057			1 897	7	
54	Kirseberg 31:53	Stömögatan 3 (5a)	Malmö		1994	1994	2 368	300	25 538			28 206	97	
55	Skjutsstallslyckan 11	Lundavägen 60 / Rosendsalsvägen 9	Malmö		1958	1962	714		3 073			3 787	8	
58	Stocken 2	Västkustv 17	Malmö		1950	1990			7 342			7 342	27	
59	Syret 13	Industrig 31 - 33	Malmö		1986	1986			1 585			1 585	7	
60	Söderarm 11	Blidögatan 23 - 27	Malmö	T	1966	1991	1 886		15 574			17 460	3	
61	Tågarp 16:19	Hammarvägen 3	Burlöv		1972	1977			4 316			4 316	10	
62	Tågarp 16:25	Hammarvägen 17	Burlöv		1966	1976			2 192			2 192	5	
63	Tågarp 16:26	Hammarvägen 19	Burlöv		1971	1977	198		2 418			2 616	7	
64	Tågarp 16:42	Företagsvägen 30	Burlöv		1968	1970	418		8 794			9 212	26	
65	Utgrunden 8	Sturkögatan 8 - 10	Malmö	T	1962	1966	139		9 945			10 084	19	
66	Vinkeln 8	Arlövs v 9 / Vinkelg 6	Malmö	T	1969	1987	1 954		6 842			8 796	31	
72	Åkarp 1:69	Tegelvägen 4	Malmö		1972	1974			5 277			5 277	24	
<b>Summa industri- och lagerfastigheter</b>							<b>13 477</b>	<b>684</b>	<b>113 372</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>131</b>	<b>127 663</b>	<b>358</b>
42	Arlöv 19:58	Hantverkarg 4	Malmö		1929	1975	540		1 275		558	2 372	7	
	Björred 9:1	Västanvägen	Lomma									0	0	
	Borgeby 15:14	Norra Västkvst	Lomma									0	1	
	Borgeby 15:37	Norra Västkvst 75	Lomma											
	Borgeby 15:38	N:a Västkvst / Tegelbruksv	Lomma											
	Borgeby 15:51	Norra Västkvst	Lomma											
	Borgeby 17:128	Löddesnäv	Lomma											
	Borgeby 17:16	Löddesnäv	Lomma											
	Borgeby 17:22	Löddesnäv / Västanv	Lomma											
	Borgeby 17:24	Löddesnäv	Lomma											
67	Flygledaren 9	Höjdroderg 16	Malmö		1992	1992			5 573			5 573	20	
68	Fältsippan 11	Källvattegatan 6	Malmö									0	5	
69	Skevodret 2	Kabingatan 7	Malmö		1979	1984	1 830					1 830	5	
56	Spillepengshagen 1	Ågatan 8	Malmö		1967	1972	115		1 915			2 030	5	
70	Spillepengshagen 3	Lundavägen 140 / Ågatan 2	Malmö	T	1964	1964			5 678			5 678	16	
54	Spillepengsmarken 6	Lundavägen 146 / Strömögatan 3	Malmö									0	2	
57	Stenshuvud 3	Hanögatan 4-10	Malmö		1966	1976	3 327	590	13 441			17 358	58	
71	Sunnanå 12:2	Staffanstorpsvägen	Burlöv									0	7	
44	Syret 12	Scheeleg 19-21	Malmö	T	1970	1970	295		1 660			1 955	10	
45	Åkarp 1:83	Alnarpsv 54	Burlöv		1929	1970	468		390			857	4	
<b>Summa projekt &amp; mark</b>							<b>6 574</b>	<b>590</b>	<b>29 931</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>558</b>	<b>37 653</b>	<b>142</b>
<b>SUMMA DELMARKNAD NORRA HAMNEN &amp; ARLÖV</b>							<b>24 089</b>	<b>1 274</b>	<b>143 960</b>			<b>689</b>	<b>170 012</b>	<b>521</b>
<b>DELMARKNAD FOSIE &amp; LIMHAMN</b>														
73	Boplatzen 3	Boplatsgatan 4 - 6 - 8	Malmö		1980	1997	24 972		1 855			26 827	103	
74	Bronsdolken 25	Stenyxegatan 35	Malmö		1985	1990	480	6 872	2 993			10 345	32	
75	Dubbelknappen 15	Kantyxegatan 23	Malmö		1992	1992	1 585					1 585	9	
76	Hindbygården 8	Östra Hindbyvägen 74	Malmö		2004	2004	1 630					1 630	11	
77	Revolversvarven 11	Jägershillgatan 20	Malmö	T	1986	1986		1 170	480			1 650	7	
78	Rosengård 130:403	Agnesfridsgatan 113	Malmö		1989	1989	7 959	415				8 374	49	
79	Stenyxan 20	Stenyxegatan 16	Malmö		1970	1981	1 590					1 590	6	
<b>Summa kontors- och butiksfastigheter</b>							<b>38 216</b>	<b>8 457</b>	<b>5 328</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>52 001</b>	<b>216</b>
80	Balken 7	Schaktugngsgatan 5	Malmö		1989	1989	618		1 202			1 820	7	
81	Balken 10	Ringugngsgatan 3	Malmö		1997	1997			3 725			3 725	18	
82	Blocket 1	Limhamngårdens Allé 3 - 37	Malmö		1987	1991	3 105		3 454		351	6 910	31	
83	Bronsdolken 3	Stenyxegatan 15	Malmö		1986	1986	214		9 387			9 601	29	
84	Bronsdolken 10	Stenyxegatan 27	Malmö		1982	1984			1 278			1 278	4	
84	Bronsdolken 11	Stenyxegatan 29	Malmö		1982	1982	550		440			990	4	
85	Bronsdolken 18	Stenyxegatan 17	Malmö		1984	1984			1 311			1 311	5	
86	Bronsspannen 5	Trehögsgatan 7	Malmö		1972	1972			735			735	2	
87	Bronsspannen 7	Flintyxegatan 1 / Trehögsgatan 11	Malmö		1977	1977	154		1 006			1 160	4	
88	Bronsspannen 8	Flintyxegatan 3	Malmö		1975	1975			1 067			1 067	3	
89	Bronsspannen 9	Flintyxegatan 5	Malmö		1975	1986	1 350		775			2 125	9	
90	Bronsspannen 13	Trehögsgatan 3	Malmö		1980	1980			1 765			1 765	5	
91	Dubbelknappen 23	Risyxegatan 3	Malmö		2005	2005			3 400			3 400	16	
92	Förbyggeln 1	Ridspögatan 1 / Skrittgatan 1	Malmö		1975	1981			5 146			5 146	16	
93	Löplinan 7	Sporregatan 13	Malmö		1978	1980			2 489			2 489	7	
94	Mandelblomman 5	Lönnngatan 75	Malmö		1960	1960	640		1 995			2 635	6	
95	Muren 5	Ringugngsgatan 8	Malmö		1990	1990			1 593			1 593	6	
96	Ringspännet 3	Kantyxegatan 5	Malmö		1979	1979	207		3 420			3 627	10	
97	Stångbettet 15	Ridbanegatan 6 / Travbanegatan 5	Malmö		1986	1986	179		3 778			3 957	15	
98	Sufflören 3	Axel Danielssons väg 259	Malmö		1981	1981	828		1 487			2 315	10	
99	Valvet 1	Krossverksgatan 5 A - M	Malmö		1990	1990	2 687		725			3 412	11	

■ Helsingborg



Nr	Fastighetsförteckning	Adress	Kommun	T	Byggår	Värdeår	Kontor	Butik	Industri/ Lager	Hotell	Bostäder	Övrigt	Totalt	Tax. värde
<b>forts. MALMÖ - DELMARKNAD FOSIE &amp; LIMHAMN</b>							Uthyrbar yta, kvm							Mkr
100	Vipan 7	Odengatan 44	Malmö		1970	1970	480		522				1 002	3
101	Vårbuketten 2	Husievägen 19	Malmö		1970	1992			2 699				2 699	11
<b>Summa industri- och lagerfastigheter</b>							<b>11 012</b>	<b>0</b>	<b>53 399</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>351</b>	<b>64 762</b>	<b>234</b>
102	Hindbygården 7	Östra Hindbyvägen 70 - 72	Malmö										0	4
102	Hindbygården 9	Östra Hindbyvägen	Malmö											2
102	Hindbygården 10	Östra Hindbyvägen	Malmö											1
103	Hundlokan 10	Cypressv 21-23	Malmö		1973	1988			6 000				6 000	19
104	Hällristningen 5	Boplatsgatan 5	Malmö										0	1
105	Trindyxan 3	Bronsyxeg 9	Malmö		1972	1975	1 040		6 235				7 275	22
106	Urnes 3	Grophusgatan	Malmö											
107	Vårbuketten 4	Husievägen 17	Malmö										0	3
<b>Summa projekt &amp; mark</b>							<b>1 040</b>	<b>0</b>	<b>12 235</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>13 275</b>	<b>50</b>
<b>SUMMA DELMARKNAD FOSIE &amp; LIMHAMN</b>							<b>50 268</b>	<b>8 457</b>	<b>70 962</b>			<b>351</b>	<b>130 038</b>	<b>501</b>
<b>SUMMA MALMÖ</b>							<b>289 543</b>	<b>32 574</b>	<b>244 162</b>	<b>2 947</b>	<b>6 023</b>	<b>4 879</b>	<b>580 127</b>	<b>3 430</b>

## HELSINGBORG

Nr	Fastighetsförteckning	Adress	Kommun	T	Byggår	Värdeår	Kontor	Butik	Industri/ Lager	Hotell	Bostäder	Övrigt	Totalt	Tax. värde
<b>DELMARKNAD CENTRUM</b>							Uthyrbar yta, kvm							Mkr
1	Belgien Norra 19	Gasverksg 23, Nedre Eneborgsv 2	Helsingborg		1965	1965	3 825	1 365	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	359	10		372		1 595	15
5	Kärnan Norra 21	Stortorget 17	Helsingborg		1900	1960	2 268	303	100				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	8		1 057	3 146	6 265	65
8	Magnus Stenbock 7	Strömgränden 3 / N Storg 7	Helsingborg		1976	1976	403	200					603	6
9	Minerva 19	Södra Storgatan 31	Helsingborg				1 181						1 181	0
10	Mollberg 1	Stortorget 18 / S Storg 2 / N Kyrkog 19	Helsingborg		1885	1959		408		7 641			8 049	54
11	Najaden 14	Drottninggatan 7-11/Sundstorg 2-6	Helsingborg		1994	1982	11 171	1 870	314			52	13 407	145
12	Polisen 2	Nedre Holländaregatan 1	Helsingborg				1 170						1 170	0
13	Polisen 3	Carl Krooksgata 24	Helsingborg		1969	2005	15 102						15 102	69
14	Ruuth 35	Bruksgatan 25 / Prästg 10	Helsingborg		1931	1989	1 736	589	136				2 461	24
15	Stattena 10	Stattena Centrum	Helsingborg		1975	1990	257	2 537				541	3 335	37
16	Svea 7	Järnvägsgatan 7-11 / S Strandg 4-6	Helsingborg		1895	1955	5 166	1 845			313		7 324	101
17	Terminalen 2	Kungstorg 6	Helsingborg	T	1991	1991		55		13 158			13 213	121
18	Terminalen 4	Järnvägsgatan 18	Helsingborg	T	1991	1991	3 481					25	3 506	40
19	Terminalen 5	Järnvägsgatan 22 - 24	Helsingborg	T	1991	1992	5 733						5 733	79
20	Vikingen 10	N Kyrkogatan 10-12 / Mariagatan 2	Helsingborg		1935	1935	381	857			603		1 841	20
<b>Summa kontors- och butiksfastigheter</b>							<b>62 170</b>	<b>11 527</b>	<b>768 20 799</b>	<b>5 322</b>	<b>4 583</b>	<b>105 169</b>	<b>981</b>	
21	Iris 6	Dragareg21/Hävertg21/Ängelholmsv15	Helsingborg		1949	1970	620	743	1 341			1 234	3 938	4
<b>Summa industri- och lagerfastigheter</b>							<b>620</b>	<b>743</b>	<b>1 341</b>			<b>1 234</b>	<b>3 938</b>	<b>4</b>
<b>SUMMA DELMARKNAD CENTRUM</b>							<b>62 790</b>	<b>12 270</b>	<b>2 109 20 799</b>	<b>5 322</b>	<b>5 817</b>	<b>109 107</b>	<b>985</b>	

## DELMARKNAD SÖDER

	Arholma 4	Frösögatan 7	Helsingborg		1979	1979		1 895					1 895	9
22	Brottaren 17	Hästhagsvägen 3	Helsingborg		1957	1957		6 729					6 729	36
23	Gymnasten 4	Planteringsvägen 11	Helsingborg		1961	1977		3 335	2 490			60	5 885	29
24	Hästhagen 7	La Cours gata 2-6 / Landskronav 1-3	Helsingborg		1990	1990	9 032	1 605	263			320	11 201	57
25	Manövern 3	Hästhagsvägen 1	Helsingborg		1939	1948	240	4 739					4 979	20
26	Posten 1	Västra Sandgatan 7	Helsingborg		1973		3 074		2 949				6 023	0
<b>Summa kontors- och butiksfastigheter</b>							<b>12 327</b>	<b>18 303</b>	<b>5 702</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>380</b>	<b>36 712</b>	<b>152</b>
27	Brottaren 15	Kapplöpningsgatan 14, 16	Helsingborg		1989	1998	2 696	227	1 343				4 266	14
28	Flintyxan 1	Stenbrovägen 40 - 42	Helsingborg		1979	1979			3 120				3 120	8
29	Flintyxan 3	Stenbrovägen 36 - 38	Helsingborg		1979	1979			3 127				3 127	8
30	Flintyxan 5	Stenbrovägen 32 - 34	Helsingborg		1989	1989			4 333				4 333	14
31	Gymnasten 9	Kapplöpningsgatan 6	Helsingborg		1962	1973	2 490		16 510				19 000	35
32	Olympiaden 7	Kapplöpningsg 5	Helsingborg		1970	1970	1 094		1 542				2 636	7
33	Olympiaden 8	Kapplöpningsg 3	Helsingborg		1965	1965	635		5 965				6 600	14
34	Orkanen 5	Landskronav 18	Helsingborg		1969	1969	551		2 384				2 935	6

Nr	Fastighetsförteckning	Adress	Kommun	T	Byggår	Vårdeår	Kontor	Butik	Industri/ Lager		Hotell	Bostäder	Övrigt	Totalt	Tax. värde
									Uthyrbar yta, kvm						
<b>forts. DELMARKNAD SÖDER</b>															
35	Persien 1	V Sandg 10-12 / Cindersg 11	Helsingborg		1929	1929	300		3 085				515	3 900	4
36	Persien 14	Cindersg 13-15	Helsingborg		1977	1977	1 916		1 930					3 846	3
36	Persien 15	Cindersg 17-19	Helsingborg		1977		4 026							4 026	
37	Planteringen 1:8	V Tallg 32	Helsingborg		1971	1971	540		1 325					1 865	5
37	Planteringen 1:9	V Tallg 32	Helsingborg		1966	1966	1 344		4 852					6 196	13
38	Plåtförädlingen 7	Strandbadsv 11	Helsingborg		1975	1975			1 210					1 210	3
39	Plåtförädlingen 8	Strandbadsv 13	Helsingborg		1990	1986	1 896		10 003					11 899	33
40	Plåtförädlingen 11	Strandbadsv 19-21	Helsingborg		1978	1978	9 356		13 178					22 534	56
41	Plåtförädlingen 13	Strandbadsv 15-17	Helsingborg		1992	2001	1 764		15 192					16 956	50
42	Plåtförädlingen 15	Strandbadsv 7	Helsingborg		1997	1997			2 496					2 496	12
43	Plåtförädlingen 18	Strandbadsvägen 9	Helsingborg		1964	1965	170		835					1 005	4
44	Rausgård 21	Landskronavägen 9	Helsingborg		1940	1945	1 915		8 701			190		10 806	20
45	Sadelplatsen 10	Fäktmästaregatan 5	Helsingborg		1956	1956	620		2 640					3 260	6
46	Sadelplatsen 13	Planteringsv / Fäktmästareg	Helsingborg		1965	1991	1 280	706	16			520		18 955	40
47	Stormen 13	Landskronavägen 2 - 12	Helsingborg		1964	1970			6 004					6 004	12
48	Valsen 1	Svanhalsgatan 17	Helsingborg		1940	1965	550		3 993			315		4 858	12
49	Ättehögen Mellersta 6	Torbörnsvägen 22	Helsingborg		1970	1983	559		2 080					2 639	9
<b>Summa industri- och lagerfastigheter</b>							<b>33 702</b>	<b>933</b>	<b>132</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1 540</b>	<b>168 472</b>	<b>387</b>	
<b>SUMMA DELMARKNAD SÖDER</b>							<b>46 029</b>	<b>19 236</b>	<b>137</b>			<b>1 920</b>	<b>205 184</b>	<b>539</b>	
<b>DELMARKNAD BERGA</b>															
50	Floretten 3	Garnisonsgatan 25 A-C	Helsingborg		1991	1991	4 954	315	609					5 878	39
51	Grustaget 1	Grustagsgatan 35 - 37	Helsingborg		1988	1988	4 008							4 008	18
52	Huggjärnet 12	Garnisonsg 7a / Kastellg 8	Helsingborg		1990	1970	4 242	420	836					5 498	28
53	Lansen 3	Florettgatan 29 A	Helsingborg	T	1971	1979			1 340					1 340	5
54	Musköten 13	Muskötgatan 8 B	Helsingborg		2001	2001	2 272							2 272	9
	Nackstycket 8	Tygelvägen 5	Helsingborg		1991									0	0
	Nackstycket 9	Tygelvägen 5	Helsingborg		1991		316							316	0
55	Värjan 12	Muskötgatan 12	Helsingborg		1989	1991	1 145							1 145	6
56	Värjan 13	Muskötgatan 10	Helsingborg		1968	1968	2 810		2 085					4 895	11
<b>Summa kontors- och butiksfastigheter</b>							<b>19 747</b>	<b>735</b>	<b>4 870</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>25 352</b>	<b>116</b>	
57	Armborstet 4	Lilla Garnisonsgatan 31	Helsingborg		1988	1988	1 380	900	455					2 735	10
58	Grusgropen 3	Grustagsgatan 22	Helsingborg		1991	1991	634		4 241					4 875	16
59	Grushögen 2	Makadamgatan 1	Helsingborg		1997	1984			3 057					3 057	10
60	Grusplanen 2	Blockgatan 8	Helsingborg		1989	1989	2 375							2 375	6
61	Grustaget 2	Grustagsgatan 15	Helsingborg		1980	1991			3 981					3 981	14
62	Hakebössan 1	Karbingatan 28 - 32	Helsingborg		1981	1981	1 105		3 777					4 882	17
63	Hakebössan 2	Karbingatan 10 - 20	Helsingborg		1986	1978	1 291	366	7 744					9 401	33
64	Hakebössan 3	Karbingatan 22, 26	Helsingborg		1987	1984	1 123		4 202					5 325	20
65	Hillebarden 1	Garnisonsgatan 16	Helsingborg		1969	1969	98		4 294					4 392	13
66	Huggjärnet 13	Kastellgatan 2	Helsingborg		1967	1967	454	163	3 842					4 459	12
67	Kniven 2	Mörsaregatan 17	Helsingborg		1976	1976	150		4 935					5 085	12
68	Kniven 3	Mörsaregatan 19	Helsingborg		1975	1984			2 516					2 516	15
69	Kroksabeln 11	Muskötg 17-27 / Garnisonsg 17	Helsingborg		1968	1969	729	864	6 327					7 920	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	9 961		13 925					23 886	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	Snärskogen 4	Ekvåndan 5	Helsingborg		2007	2007			656					656	4
78	Spjutet 1	Garnisonsgatan 12	Helsingborg		1980	1980		1 496	1 512					3 008	10
79	Visiret 5	Garnisonsgatan 47 A	Helsingborg		1997	1997			1 800					1 800	5
80	Värjan 9	Garnisonsgatan 13	Helsingborg		1976	1992	355	511	1 781					2 647	7
<b>Summa industri- och lagerfastigheter</b>							<b>24 985</b>	<b>4 492</b>	<b>87</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>30</b>	<b>117 474</b>	<b>341</b>	
81	Barriakaden 3	Fyrverkaregatan	Helsingborg											0	0
82	Grusbacken 1	Mogatan 12	Helsingborg												3





Nr	Fastighetsförteckning	Adress	Kommun	T	Byggår	Vårdeår	Kontor	Butik	Industri/				Totalt	Tax. värde
									Lager	Hotell	Bostäder	Övrigt		
<b>forts. DELMARKNAD BERGA</b>													Mkr	
													Uthyrbar yta, kvm	
83	Kroksabeln 20	Florettgatan 16	Helsingborg	1968	1969								0	2
84	Musköten 9	Muskötgatan 4	Helsingborg	1967	1967			2 916	864				3 780	3
<b>Summa projekt &amp; mark</b>							<b>0</b>	<b>2 916</b>	<b>864</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>3 780</b>	<b>10</b>
<b>SUMMA DELMARKNAD BERGA</b>							<b>44 732</b>	<b>8 143</b>	<b>93</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>30</b>	<b>146 606</b>	<b>468</b>

## LUND, KÖPENHAMN OCH ÖVRIGA ORTER

Nr	Fastighetsförteckning	Adress	Kommun	T	Byggår	Vårdeår	Kontor	Butik	Industri/				Totalt	Tax. värde
									Lager	Hotell	Bostäder	Övrigt		
<b>DELMARKNAD LUND</b>													Mkr	
													Uthyrbar yta, kvm	
1	Armaturen 4	Trollebergsv 1 / Gasverksg 1 - 9	Lund	1929	1969		5 420		1 838			208	7 466	68
2	Diabasen 3	Skiffervägen 30 - 86	Lund	1988	1995		1 747	108	6 392				8 247	34
3	Gråbröder 34	Klostergatan 14 / Bytaregränd 4	Lund	1929	1986		1 118	1 587	53				2 758	50
4	Måsen 17	Fjelievägen 41	Lund	2001	2001		4 169		64				4 233	52
5	Studentkåren 5	Scheelevägen 15 B-D	Lund	1999			8 150						8 150	
5	Studentkåren 6	Scheelevägen 15 A	Lund	2000	2000		6 587						6 587	33
6	Töebacken 7	Bondev 2 / Åldermansg 13 / Fjeliev 68	Lund	1979	1979		2 845	1 482	448				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		22 712	836	635			45	24 228	151
<b>Summa kontors- och butiksfastigheter</b>							<b>53 069</b>	<b>4 593</b>	<b>10 309</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>253</b>	<b>68 223</b>	<b>441</b>
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
<b>Summa industri- och lagerfastigheter</b>							<b>750</b>	<b>0</b>	<b>20 629</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>21 379</b>	<b>77</b>
13	Postterminalen 1	Fabriksgatan 1	Lund	1984			1 348		386				1 734	0
<b>Summa projekt &amp; mark</b>							<b>1 348</b>	<b>0</b>	<b>386</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1 734</b>	<b>0</b>
<b>SUMMA DELMARKNAD LUND</b>							<b>55 167</b>	<b>4 593</b>	<b>31 324</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>253</b>	<b>91 336</b>	<b>518</b>

## DELMARKNAD KÖPENHAMN

1	Borupvang 5	Borupvang 5	Ballerup	1974			10 888						10 888	0
2	Ellekær 6	Ellekær 6	Herlev	1945			3 911		1 942				5 853	0
3	Ellekær 9	Ellekær 9	Herlev	1990			6 029		1 120				7 149	0
4	Hørkær 14, 26	Hørkær 14, 26	Herlev	1957			5 379						5 379	0
5	Hørkær 16 - 28	Hørkær 16 - 28	Herlev	1984			26 462		7 758				34 220	0
6	Lautrupvang 12	Lautrupvang 12	Ballerup	1998			7 936		1 413				9 349	0
7	Marielundvej 28-30	Marielundvej 28-30	Herlev	1966			9 633		841				10 474	
8	Smedeholm 10	Smedeholm 10	Herlev	1992			3 204						3 206	
<b>Summa kontors- och butiksfastigheter</b>							<b>73 444</b>	<b>0</b>	<b>13 074</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>86 518</b>	<b>0</b>
9	Abildager 8 - 14	Abildager 8 - 14	Brøndby	1964					14 512				14 512	0
10	Lejrvej 1	Lejrvej 1	Furesø	1985					1 228				1 228	
11	Vasekær 9	Vasekær 9	Herlev	2001					3 687				3 687	
<b>Summa industri- och lagerfastigheter</b>							<b>0</b>	<b>0</b>	<b>19 427</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>19 427</b>	<b>0</b>
<b>SUMMA DELMARKNAD KÖPENHAMN</b>							<b>73 444</b>	<b>0</b>	<b>32 501</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>105 945</b>	<b>0</b>

## DELMARKNAD ÖVRIGA ORTER

	Bulten 1	Gamla Slätthusv 3 / Skånev 32	Ålmhult	1970	1970		82		2 229				2 311	4
	Korreboda 5:1	Lunkendev 6	Simrishamn	1929	1994				8 870				8 870	8
	Macken 12-14	Hovdalav 1-3	Hässleholm	1955	1971		210		5 432				5 642	9
	Mjölet 9	Industrig 30	Kristianstad	1961	1973				1 142				1 142	2
	Ögonmåttet	Lokgatan 14	Tingsryd	1991	1991				1 140				1 140	2
<b>Summa industri- och lagerfastigheter</b>							<b>292</b>	<b>0</b>	<b>18 813</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>19 105</b>	<b>25</b>
	Bilrutan 5	Kamgatan	Landskrona										0	3
	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
<b>Summa projekt &amp; mark</b>							<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>5</b>
<b>TOTALT WIHLBORGS</b>							<b>571 996</b>	<b>76 815</b>	<b>560 609</b>	<b>23 746</b>	<b>11 345</b>	<b>12 899</b>	<b>1 257 410</b>	<b>5 969</b>

# 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 231 Mkr vilket svarar för 19 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 3,3 år på hyreskontrakten. I Wihlborgs fastighetsbestånd är cirka 80 procent av hyresvolymen föremål för justering vid varje årsskifte med hänsyn till förändringen i konsumentprisindex.

## Uthyrningsgrad

Uthyrningsgraden i Wihlborgs bestånd är till stor del beroende av bolagets egna insatser. Konjunkturrella faktorer samt strukturella

förändringar har också en inverkan på Wihlborgs uthyrningsgrad. Vakansen på årsbasis per 2008-12-31 uppgår till 97 Mkr.

## Drift- och underhållskostnader, fastighetsskatt

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

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

## Realiserade och orealiserade värdeförändringar

Möjligheten att realisera framtida vinster vid avyttring av fastigheter beror på Wihlborgs egen förmåga att genom förändring och förädling av fastigheter, avtalsstruktur, kundstruktur m m höja

### Resultateffekt, Mkr vid förändring

	+ - 1 %
Hyresintäkter	+ -12
Vakanser	+ -13
Fastighetskostnader	+ - 3
Räntekostnader	+ -44

fastigheternas marknadsvärde, samt på yttre faktorer som påverkar efterfrågan och utbudet på Wihlborgs fastighetsmarknader.

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

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

### Finansiering

För information om policyfrågor, riskhantering avseende finansiella frågor hänvisas till avsnittet "Finansiella instrument och finansiell riskhantering" på sidan 63.

### WIHLBORGS SKATTESITUATION

I balansräkningen per den 31 december 2008 uppgår det redovisade värdet på fastigheter till 13 620 Mkr. Redovisat värde överstiger skattemässigt värde på fastigheterna i koncernen med 4 053 Mkr. Detta innebär att en uppskjuten skatteskuld för fastigheterna förelåg den 31 december 2008 om 1 066 Mkr, motsvarande 26,3 procent av skillnaden mellan redovisat och skattemässigt värde på fastigheter. Vidare förelåg enligt balansräkningen en uppskjuten skatteskuld om 8 Mkr hänförlig till obeskattade reserver.

Skattemässigt gör Wihlborgs avskrivningar på fastighetsbeståndet enligt följande:

- Byggnad: 2-5 procent på anskaffningsvärdet
- Markanläggning: 5 procent på anskaffningsvärdet
- Byggnads- och markinventarier samt anslutningsavgifter: 25 procent på restvärdet

Utöver skattemässiga avskrivningar har bolaget utnyttjat möjligheten att göra direktavdrag för vissa ombyggnadsinvesteringar.

### Skattemässiga underskottsavdrag

De underskottsavdrag vilka beaktats vid beräkning av uppskjuten skatt uppgår till 517 Mkr (411). Av underskottsavdragen är 326 Mkr spärrade till år 2012.

I övrigt har kvittning kunnat ske av uppskjutna skattefordringar och skulder. I skatteberäkningen för 2008 har inga underskottsavdrag utnyttjats.



# förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Wihlborgs Fastigheter AB (publ), org nr 556367-0230, får härmed avge redovisning för koncernen och moderbolaget 2008.

## Verksamheten

Wihlborgs är ett fastighetsbolag med verksamheten koncentrerad till Öresundsregionen. Fastighetsbeståndet består av kommersiella fastigheter i Malmö, Helsingborg, Lund och Köpenhamn. Det totala hyresvärdet utgör 1 314 Mkr och de kontrakterade hyresintäkterna på årsbasis 1 217 Mkr. Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 93 procent. Fastigheterna i Malmö och Helsingborg svarade för 83 procent av det totala hyresvärdet och 81 procent av fastigheternas redovisade värde. Hyresvärdet för kontors- och butiksfastigheter samt industri- och lagerfastigheter uppgick sammanlagt till 69 procent respektive 27 procent av totalt hyresvärde.

## Resultat

Resultatet uppgick till -49 Mkr (1 114). Resultatet per aktie blev -1,32 kronor (29,08). Hyresintäkterna belöper sig till 1 168 Mkr (1 035) och driftöverskottet ökade till 832 Mkr (723). Rörelseresultatet uppgick till 378 Mkr (1 736), inklusive värdeförändring fastigheter -423 Mkr (1 043). Finansnettot uppgick till -565 Mkr (-234) inklusive värdeförändring derivat -214 Mkr (15).

## Kassaflöde och finansiell ställning

Eget kapital uppgick till 4 134 Mkr (4 473) och soliditeten till 29,4 procent (32,6). Avkastningen på eget kapital utgör -1,2 procent (27,9).

Kassaflödet från den löpande verksamheten gav ett överskott om 1 544 Mkr (838). Investeringsverksamheten har lämnat ett negativt kassaflöde om 517 Mkr (1 195). De långfristiga skulderna har minskat med 693 Mkr (föregående år ökning med 739) och lämnad utdelning till aktieägarna har uppgått till 234 Mkr (211). Detta sammantaget har inneburit att likvida medel minskat med 7 Mkr, som tillsammans med det ingående värdet om 147 Mkr medfört att likvida medel vid årets slut uppgick till 140 Mkr. Koncernens likvida medel inklusive outnyttjade checkräkningskrediter uppgick per den 31 december till 232 Mkr (226). De räntebärande skulderna uppgick vid årets slut till 8 271 Mkr

(7 796) med en genomsnittlig ränta om 5,02 procent inklusive effekter av utnyttjade derivatinstrument.

Eftersom de rörliga räntorna höjdes kraftigt i månadskiftet september/oktober, säkrade Wihlborgs 4,8 miljarder av lånen. Säkringen gjordes via tre s k Stina-swappar, innebärande att Wihlborgs betalar fast ränta till den 8 april 2009 om 4,69 procent. Exklusive effekt av Stina-swapparna blir Wihlborgs genomsnittsränta vid årsskiftet 3,32 procent. Lånens genomsnittliga räntebindningstid inklusive effekter av nyttjade derivatinstrument uppgick per den 31 december 2008 till 44 månader (16).

Genomsnittlig kapitalbindningstid inklusive lånelöften uppgick till 2,8 år (3,5).

## Förvärv och försäljningar av fastigheter

Totalt under året har tolv fastigheter förvärvats för en sammanlagd köpeskilling om 509 Mkr. Summan är fördelad på fastighetsköp i Malmö med 297 Mkr, Köpenhamn 165 Mkr och Helsingborg 47 Mkr. Förvärvet av fastigheten Landsdomaren 6, Regionhuset i Lund, har pressmeddelats men tillträde sker först i mitten av 2010.

Åtta fastigheter har avyttrats för 678 Mkr. Försäljningssumman översteg totalt investerat kapital med 163 Mkr.



### 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. Sammantaget har posten värdeförändring fastigheter uppgått till -423 Mkr (1 043).

### Investeringar i befintliga fastigheter och pågående projekt

Under året har investeringar i befintligt bestånd skett med totalt 622 Mkr. Av denna summa har 302 Mkr investerats i Malmö. De större pågående projekten är nybyggnaden till ÅF och Region Skåne på Dockan i Malmö samt nybyggnaden till Honda på Svågertorp. Under året har projektet åt Mercedes färdigställts.

I Helsingborg har investerats 228 Mkr. Större projekt som kan nämnas är om/nybyggnaden av Polisen 3.

I Övriga Öresundsregionen har investerats 92 Mkr. Beslutade investeringar i pågående projekt uppgår till 702 Mkr, varav 305 Mkr var investerade per den 31 december 2008.

### Moderbolaget

Resultatet efter skatt i moderbolaget uppgick till 240 Mkr (524).

Moderbolaget utför i huvudsak koncerninterna tjänster. Omsättningen uppgick till 77 Mkr (79). Moderbolaget har investerat 162 Mkr (1 390) i dotterbolagsaktier.

### Bolagsstyrningsrapport

En särskild bolagsstyrningsrapport framgår av sidorna 72–79.

### Vinstandelsstiftelse

Anställdas aktieinnehav via Wihlborgs Vinstandelsstiftelse uppgår till 68 850 aktier per den 31 december 2008.

### Aktiekapital, antal aktier och återköp

Wihlborgs aktiekapital uppgår till 192 Mkr fördelat på 38 428 364 aktier med ett kvotvärde per aktie om 5 kronor. Alla aktier har lika rösträtt, en röst per aktie. Wihlborgs återköpte 2007 997 350 aktier och under år 2008 förvärvades 1 217 000 aktier. Totalt har 2 214 350 aktier återköpts för 217 Mkr eller 98 kronor per aktie. Styrelsen har föreslagit årsstämman att ge styrelsen ett fortsatt bemyndigande att återköpa maximalt 10 procent av antalet registrerade aktier i bolaget, vilket skulle kunna innebära förvärv av ytterligare maximalt 1 628 486 aktier. Antal utestående aktier uppgår till 36 214 014 aktier.

### Händelser efter räkenskapsårets utgång

Wihlborgs har under första kvartalet 2009 utökat sin låneram med 500 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 2009

Efter några år med god tillväxt sjunker nu tillväxten och därmed efterfrågan på kontor och kommersiella lokaler i hela Norden. Detta gäller också i Öresundsregionen även om efterfrågan inte förväntas sjunka lika mycket här. Den skånska marknaden har historiskt sett påverkats mindre av konjunkturläget. En osäkerhet kring utvecklingen av den reala ekonomin under 2009 måste dock beaktas.

Trots en konjunkturavmattning förväntas en oförändrad marknadshyra och vakans. Wihlborgs räknar med ett förbättrat driftöverskott och lägre räntor. Till följd av marknadssituationen bedöms affärstransaktionerna minska.

## Förslag till vinstdisposition

Till årsstämmans förfogande finns i moderbolaget följande belopp:

Fria reserver	1 390 823 632
Årets resultat	240 190 466
<b>Summa</b>	<b>1 631 014 098</b>

Styrelsen och verkställande direktören föreslår att beloppet disponeras enligt följande:

Till aktieägarna utdelas 6,50 kr per aktie	235 391 091
I ny räkning balanseras	1 395 623 007
<b>Summa</b>	<b>1 631 014 098</b>

Wihlborgs har registrerat 38 428 364 aktier varav 2 214 350 är återköpta egna aktier som inte är föremål för utdelning.

Om antalet återköpta egna aktier ändras innan avstämningsdagen kommer utdelningsbeloppet om 235 391 091 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 Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 1.1 (Kompletterande redovisningsregler för koncerner). Moderbolagets egna kapital har beräknats i enlighet med svensk lag och med tillämpning av Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 2.1 (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 26,3 procent. Vilket anknyter till Wihlborgs utdelningspolicy.

Styrelsens bedömning är att den föreslagna utdelningen ej kommer att påverka bolagets framtida affärsmöjligheter. Utdelningen är inte i strid med bolagets finansiella mål. Bolagets soliditet beräknas efter den föreslagna utdelningen uppgå till 27,8 procent. Bolagets likviditet inklusive låneutrymme inrymmer mycket väl föreslagen utdelning.



## Resultaträkning

Belopp i Mkr	Not	Koncernen		Moderbolaget	
		2008	2007	2008	2007
	1-3				
Hysesintäkter	4	1 168	1 035	-	-
Fastighetskostnader	5, 6	-336	-312	-	-
<b>Driftöverskott/Bruttoresultat</b>		<b>832</b>	<b>723</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Central administration och marknadsföring	6, 7	-31	-30	-18	-16
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	8	-423	1 043	-	-
Övriga rörelseintäkter	9	-	-	77	79
Övriga rörelsekostnader	9	-	-	-77	-79
<b>Rörelseresultat</b>		<b>378</b>	<b>1 736</b>	<b>-18</b>	<b>-16</b>
Resultat från andelar i koncernföretag	10	-	-	454	534
Resultat från andelar i joint ventures	11	-2	-	-	-
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar	12	6	3	389	313
Övriga ränteintäkter		10	4	7	2
Räntekostnader och liknande resultatposter	13	-365	-256	-458	-326
Värdeförändring derivat	14	-214	15	-210	15
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-187</b>	<b>1 502</b>	<b>164</b>	<b>522</b>
Skatt på årets resultat	15	138	-388	76	2
<b>Årets resultat</b>		<b>-49</b>	<b>1 114</b>	<b>240</b>	<b>524</b>
Varav hänförbart till moderbolagets aktieägare		-49	1 114		
Varav hänförbart till minoritetens andel		-	-		
<b>Data per aktie (utspädningseffekt finns ej, då inga potentiella aktier förekommer).</b>					
Vinst per aktie, kr		-1,32	29,08		
Utdelning per aktie (2008, föreslagen utdelning)		6,50	6,25		
Antal aktier vid periodens utgång, miljoner		36,2	37,4		
Genomsnittligt antal aktier, miljoner		37,2	38,3		

# Balansräkning

Belopp i Mkr	Not	Koncernen		Moderbolaget	
		2008	2007	2008	2007
<b>Tillgångar</b>					
<b>Anläggningstillgångar</b>					
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>					
Förvaltningsfastigheter	16	13 620	13 397	-	-
Inventarier	17	8	9	4	5
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>13 628</b>	<b>13 406</b>	<b>4</b>	<b>5</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>					
Andelar i koncernföretag	18	-	-	3 076	2 998
Fordringar hos koncernföretag		-	-	8 216	7 360
Andelar i joint ventures	19	66	52	52	52
Fordringar hos joint ventures		59	-	59	-
Andra långfristiga värdepappersinnehav	20	14	10	14	10
Derivatinstrument		-	11	-	11
Uppskjuten skattefordran	26	-	-	71	1
Andra långfristiga fordringar	21	34	33	-	-
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>173</b>	<b>106</b>	<b>11 488</b>	<b>10 432</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>13 801</b>	<b>13 512</b>	<b>11 492</b>	<b>10 437</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>					
<b>Kortfristiga fordringar</b>					
Kundfordringar	22	15	22	1	-
Övriga fordringar		67	24	-	4
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	23	17	17	136	277
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>99</b>	<b>63</b>	<b>137</b>	<b>281</b>
Kassa och bank	24	140	147	137	124
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>239</b>	<b>210</b>	<b>274</b>	<b>405</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>14 040</b>	<b>13 722</b>	<b>11 766</b>	<b>10 842</b>



Belopp i Mkr	Not	Koncernen		Moderbolaget	
		2008	2007	2008	2007
<b>Eget kapital och skulder</b>					
<b>Eget kapital</b>	25				
Aktiekapital		192	192	192	192
Övrigt tillskjutet kapital		2 178	2 178	-	-
Reserver		69	18	-	-
<i>Summa bundet eget kapital i moderbolaget</i>				192	192
Balanserat resultat		1 575	1 965	1 391	1 192
<i>Årets resultat i moderbolaget</i>				240	524
<i>Summa fritt eget kapital i moderbolaget</i>				1 631	1 716
Minoritetens andel		120	120		
<b>Summa eget kapital</b>		<b>4 134</b>	<b>4 473</b>	<b>1 823</b>	<b>1 908</b>
<b>Långfristiga skulder</b>					
Uppskjutet skatteskulder	26	939	1 093	-	-
Andra avsättningar	27	41	33	-	-
Skulder till kreditinstitut	28	6 899	7 436	5 476	6 468
Lån hos koncernföretag		-	-	2 832	2 436
Derivatinstrument	29	99	-	99	-
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>7 978</b>	<b>8 562</b>	<b>8 407</b>	<b>8 904</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>					
Skulder till kreditinstitut	28	1 372	360	1 367	-
Derivatinstrument	29	100	-	100	-
Leverantörsskulder		94	80	2	3
Skatteskulder		10	11	-	-
Övriga skulder		36	12	4	4
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	30	316	224	63	23
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 928</b>	<b>687</b>	<b>1 536</b>	<b>30</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>14 040</b>	<b>13 722</b>	<b>11 766</b>	<b>10 842</b>
<b>Ställda säkerheter och eventalförpliktelser/ ansvarsförbindelser</b>	31				

## 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>	25	hänförligt till moderbolagets aktieägare						
<b>Eget kapital 1 januari 2007</b>		<b>192</b>	<b>2 178</b>	<b>5</b>	<b>1 172</b>	<b>3 547</b>	<b>120</b>	<b>3 667</b>
Omräkningsdifferens		-	-	13	-	13	-	13
<b>Periodens intäkter och kostnader redovisade mot eget kapital</b>		-	-	<b>13</b>	-	<b>13</b>	-	<b>13</b>
Årets resultat		-	-	-	1 114	1 114	-	1 114
<b>Summa intäkter och kostnader för perioden</b>		-	-	<b>13</b>	<b>1 114</b>	<b>1 127</b>	-	<b>1 127</b>
Lämnad utdelning		-	-	-	-211	-211	-	-211
Återköp egna aktier		-	-	-	-110	-110	-	-110
<b>Eget kapital 31 december 2007</b>		<b>192</b>	<b>2 178</b>	<b>18</b>	<b>1 965</b>	<b>4 353</b>	<b>120</b>	<b>4 473</b>
Omräkningsdifferens		-	-	51	-	51	-	51
<b>Periodens intäkter och kostnader redovisade mot eget kapital</b>		-	-	<b>51</b>	-	<b>51</b>	-	<b>51</b>
Årets resultat		-	-	-	-49	-49	-	-49
<b>Summa intäkter och kostnader för perioden</b>		-	-	<b>51</b>	<b>-49</b>	<b>2</b>	-	<b>2</b>
Lämnad utdelning		-	-	-	-234	-234	-	-234
Återköp egna aktier		-	-	-	-107	-107	-	-107
<b>Eget kapital 31 december 2008</b>		<b>192</b>	<b>2 178</b>	<b>69</b>	<b>1 575</b>	<b>4 014</b>	<b>120</b>	<b>4 134</b>

Belopp i Mkr	Not	Aktie- kapital	Bundna reserver	Fritt eget kapital	Summa eget kapital
<i>Moderbolaget</i>	25				
<b>Eget kapital 1 januari 2007</b>		<b>192</b>	<b>0</b>	<b>1 509</b>	<b>1 701</b>
Lämnad utdelning		-	-	-211	-211
Återköp egna aktier		-	-	-110	-110
Koncernbidrag		-	-	5	5
Skatt på koncernbidrag		-	-	-1	-1
Årets resultat		-	-	524	524
<b>Eget kapital 31 december 2007</b>		<b>192</b>	<b>0</b>	<b>1 716</b>	<b>1 908</b>
Lämnad utdelning		-	-	-234	-234
Återköp egna aktier		-	-	-107	-107
Koncernbidrag		-	-	22	22
Skatt på koncernbidrag		-	-	-6	-6
Årets resultat		-	-	240	240
<b>Eget kapital 31 december 2008</b>		<b>192</b>	<b>0</b>	<b>1 631</b>	<b>1 823</b>

## Kassaflödesanalys

Belopp i Mkr	Not	Koncernen		Moderbolaget	
		2008	2007	2008	2007
<b>Löpande verksamheten</b>					
Rörelseresultat		378	1 736	-18	-16
Justeringar för poster som ej ingår i kassaflödet	32	426	-1 041	1	1
Erhållen ränta och utdelning		12	1	929	1 764
Erlagd ränta		-329	-247	-420	-318
Betald inkomstskatt		-10	-15	-	-
<b>Kassaflöden före förändring av rörelsekapital</b>		<b>477</b>	<b>434</b>	<b>492</b>	<b>1 431</b>
<b>Förändring av rörelsekapital</b>					
Kortfristiga fordringar		-30	66	2	-3
Kortfristiga skulder		1 097	338	1 368	-5
Summa förändring av rörelsekapital	33	1 067	404	1 370	-8
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>1 544</b>	<b>838</b>	<b>1 862</b>	<b>1 423</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>					
Investeringar och förvärv av fastigheter		-846	-957	-	-
Fastighetsförsäljningar		409	48	-	-
Förvärv av andelar i koncernföretag	34	-278	-628	-162	-1 390
Försäljning av andelar i koncernföretag	35	267	345	147	210
Övriga materiella anläggningstillgångar		-2	-3	-	-3
Övriga finansiella anläggningstillgångar		-67	-	-919	1 254
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-517</b>	<b>-1 195</b>	<b>-934</b>	<b>71</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>					
Lämnad utdelning		-234	-211	-234	-211
Återköp av egna aktier		-107	-110	-107	-110
Förändring långfristiga skulder		-693	739	-596	-1 121
Koncernbidrag		-	-	22	5
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-1 034</b>	<b>418</b>	<b>-915</b>	<b>-1 437</b>
Förändring likvida medel		-7	61	13	57
Likvida medel vid periodens början		147	86	124	67
<b>Likvida medel vid periodens slut</b>	24	<b>140</b>	<b>147</b>	<b>137</b>	<b>124</b>

# redovisningsprinciper

Koncernredovisningen och årsredovisningen för Wihlborgs Fastigheter AB (moderbolaget) för räkenskapsåret 2008 har godkänts av styrelsen och verkställande direktören för publicering den 12 mars 2009 och föreläggs årsstämman den 23 april 2009 för fastställande. Moderbolaget är ett svenskt aktiebolag (publ) med säte i Malmö. Wihlborgs koncernredovisningsprinciper överensstämmer med av EU antagna IFRS-standarder och tolkningar av dessa (IFRIC). Vidare har koncernredovisningen upprättats i enlighet med Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 1.1 Kompletterande redovisningsregler för koncerner. Moderbolagets årsredovisning är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och med tillämpning av Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 2.1 Redovisning för juridiska personer. Avvikelserna mellan koncernens och moderbolagets redovisningsprinciper framgår i avsnittet Moderbolagets redovisningsprinciper.

## Nya och kommande IFRS-standarder och tolkningar

För räkenskapsår som påbörjas från och med 1 januari 2009 eller senare gäller följande nya eller ändrade standarder och tolkningar som bedömts vara tillämpliga för Wihlborgs.

**IFRS 8 Operativa segment** – Enligt standarden skall segmentredovisningen ha som utgångspunkt hur verksamheten styrs och följs upp i den interna rapporteringen till den högste verkställande beslutsfattaren, i Wihlborgs fall har denne identifierats som koncernledningen. Ändringen bedöms inte ha någon större påverkan på uppdelningen av redovisade segment i kommande finansiella rapporter.

**Ändring i IAS 1 Utformning av finansiella rapporter** – Omarbetningen innebär att endast de förändringar av tillgångar och skulder som avser transaktioner med ägarna skall redovisas i redogörelsen för förändringar i eget kapital. Övriga förändringar i eget kapital skall antingen redovisas i ett tillägg till resultaträkningen eller i en egen kompletterande rapport till resultaträkningen. Förändringen av standarden kommer att medföra mindre förändringar av uppställningsformerna i koncernens finansiella rapporter.

**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. Tidigare fanns möjligheten att välja att kostnadsföra dessa utgifter. Wihlborgs har redan tidigare valt att tillämpa aktivering av lånekostnader i enlighet med IAS 23 och påverkas därmed inte av förändringen.

**Ändring av IAS 40 Förvaltningsfastighet under uppförande** – Ändringen innebär att förvaltningsfastigheter under uppförande skall redovisas till verkligt värde istället för som tidigare i enlighet med IAS 16, d v s vanligtvis till nedlagda utgifter fram till dess att fastigheten färdigställts. Denna förändring bedöms inte få någon väsentlig påverkan på koncernens finansiella rapporter.

**Ändringar 2010** – För räkenskapsår som påbörjas från och med 1 juli 2009 skall ändringar i IFRS 3 Rörelseförvärv och i IAS 27 Koncernredovisning tillämpas, vilket får påverkan för Wihlborgs finansiella rapporter först 2010. Ändringarna innebär att 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 tilläggsköpeskillingar och transaktionskostnader.

Övriga nya eller ändrade IFRS-standarder eller tolkningar under kommande år beräknas inte ge några direkta effekter på Wihlborgs finansiella rapporter.

## 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 intäkts- och kostnadsposter samt lämnad information i övrigt. Dessa bedömningar baseras på erfarenheter och de olika antaganden som ledningen och styrelsen bedömer vara rimliga under rådande omständigheter. 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 underskottsavdrag bedöms och de som är behäftade med betydande osäkerhet beaktas inte vid beräkning av skatt på årets resultat och skattefordringar (ingår ej i redovisade totala underskottsavdrag).

### Koncernredovisning

Koncernredovisningen omfattar moderbolaget Wihlborgs Fastigheter AB 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 bokas däremot uppskjuten

skatt upp med aktuell nominell skattesats 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, 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 intäktsförs omgående om inga kvarstående förpliktelser finns gentemot hyresgästen. Intäkter från fastighetsförsäljningar redovisas när de väsentliga riskerna och förmånerna förknippade med ägandet av



Mercedes nordiska huvudkontor på Dockan i Malmö. Mercedes flyttade in i oktober 2008.

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. Ränteintäkter resultatförs i den period de avser. Utdelning på aktier redovisas i den period rätten att erhålla betalning bedöms som säker.

### Kostnader

I begreppet fastighetskostnader ingår samtliga kostnader för de uthyrda fastigheterna. Detta inkluderar direkta fastighetskostnader såsom kostnader för drift, underhåll, tomrättsavgäld 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. Ränteutgifter har belastat resultatet för den period de avser utom till den del de inräknats i ett byggprojekts anskaffningsvärde. Vid beräkning av ränteutgift att aktivera har låneportföljens genomsnittliga räntesats använts. Aktivering av ränteutgift 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 fristående stiftelse. Avsättning till vinstandelsstiftelsen redovisas som en personalkostnad 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 skattesatser som gäller 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 erhölet, för den uppskjutna skatten, vid förvärvstillfället. Tillkommande utgifter i samband med projekt för om- och tillbyggnader aktiveras på fastigheterna i de fall som projektet innebär en höjning av värdet på fastigheten jämfört med standarden innan åtgärden påbörjades. I större projekt aktiveras räntan under projekttiden. Utgifter för reparation och underhåll kostnadsförs i den period som de uppkommer.

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 köpeskillingen 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 utsläcks. 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.

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

**Fordringar** – långfristiga fordringar avser i huvudsak reverslån lämnade i samband med försäljning av fastigheter eller bolag. Avsikten är att behålla dessa reverser till förfall. Den del av reversfordran som förfaller inom ett år redovisas bland övriga fordringar. Fordringarna, inklusive kundfordringar, värderas till anskaffningsvärde med avdrag för reservering av osäkra fordringar. Reserveringsbehovet bedöms individuellt. Om reverslånen löper med räntevillkor som avviker från marknadsmässiga räntevillkor avviker anskaffningsvärdet från nominellt värde.

**Låneskulder** – redovisas till anskaffningsvärde.

**Derivatinstrument** – derivat är finansiella instrument som värderas till verkligt värde i balansräkningen. Värdeförändringar på räntederivat redovisas under rubriken värdeförändring derivat

i resultaträkningen medan valutaderivat som hedgar nettotillgångar i utländska dotterbolag bokas direkt mot eget kapital. Verkligt värde beräknas utifrån officiella noteringar gällande räntesatser och valutakurser.

**Leverantörsskulder** – redovisas till anskaffningsvärde.

### Moderbolagets redovisningsprinciper

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

### Aktier i dotterbolag

Aktier i dotterbolag redovisas i moderbolaget enligt anskaffningsvärdemetoden. Det redovisade värdet prövas fortlöpande mot dotterbolagens koncernmässiga egna kapital. I de fall redovisat värde understiger dotterbolagens koncernmässiga värde sker nedskrivning som belastar resultaträkningen. I de fall en tidigare nedskrivning inte längre är motiverad sker återföring av denna.

### Koncernbidrag

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



Från marinans inlopp till Dockan i Malmö, en spegelblank dag i februari 2009.



# noter

■ Belopp i Mkr om inget annat anges

## NOT 1 – ANSTÄLLDA OCH LÖNEKOSTNADER M M

Medelantalet anställda	2008	varav män	2007	varav män
Moderbolaget	58	38	58	38
Dotterföretag	24	19	24	18
<b>Koncernen totalt</b>	<b>82</b>	<b>57</b>	<b>82</b>	<b>56</b>

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader	Löner och andra ersättn. 2008	Sociala kostnader 2008	Löner och andra ersättn. 2007	Sociala kostnader 2007
Moderbolaget	28	15	27	16
varav pensionskostnader		6		6
Dotterföretag	10	4	10	4
varav pensionskostnader		1		1
<b>Koncernen totalt</b>	<b>38</b>	<b>19</b>	<b>37</b>	<b>20</b>
varav pensionskostn. totalt		7		7

Sjukfrånvaro	2008	2007
Total sjukfrånvaro i % av total ordinarie arbetstid	2,01	2,83
Varav andel långtidssjukfrånvaro (sammanhängande frånvaro 60 dagar eller mer)	37,40	31,50
Sjukfrånvaro, kvinnor	2,91	4,70
Sjukfrånvaro, män	1,58	1,89
Sjukfrånvaro, personal <30 år	1,74	1,66
Sjukfrånvaro, personal 30–49 år	1,25	1,11
Sjukfrånvaro, personal >49 år	2,58	4,30

Könsfördelning styrelse och ledande befattningshavare	Styrelse		Ledande befattningshavare	
	2008	2007	2008	2007
Män	4	5	3	3
Kvinnor	3	3	2	2
<b>Totalt</b>	<b>7</b>	<b>8</b>	<b>5</b>	<b>5</b>

### Ersättning till ledande befattningshavare

#### Principer

Till styrelsens ordförande och ledamöter utgår arvode om 820 tkr enligt årsstämmans beslut. Styrelsens ordförande har erhållit 220 tkr och övriga ledamöter förutom verkställande direktören 120 tkr vardera.

Ersättning till verkställande direktören och andra ledande befattningshavare utgörs av grundlön, övriga förmåner och pension. Eventuell ersättning utöver den fasta lönen skall vara maximerad och relaterad till den fasta lönen. Med andra ledande befattningshavare avses ekonomi-, fastighets-, informationschef samt VD-assistent som tillsammans med verkställande direktören utgjort koncernledningen under 2008. För koncernledningens nuvarande sammansättning, se sid 75.

Till koncernledningen utgår inga särskilda rörliga eller aktiekursrelaterade ersättningar.

Ersättningar och övriga förmåner under året, tkr	Grundlön/arvode	Rörlig ersättning	Övriga förmåner	Pension	Summa
Styrelsens ordförande	220	-	-	-	220
Övriga styrelseledamöter	600	-	-	-	600
Verkställande direktör	2 443	-	89	854	3 386
Andra ledande befattningshavare, fyra personer	3 674	-	190	1 109	4 973

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 2008 har beslutats av styrelsen. Ersättningar till andra ledande befattningshavare har beslutats av verkställande direktören.

### Vinstandelsstiftelse

Wihlborgs har en vinstandelsstiftelse som omfattar samtliga anställda förutom verkställande direktören. Varje år sker en avsättning till vinstandelsstiftelsen baserat på resultatet i moderbolaget. Vinstandelsstiftelsen skall placera sina tillgångar i aktier i Wihlborgs Fastigheter AB. Utskiftning av vinstandelar till de anställda sker i enlighet med fastställda stadgar i stiftelsen. I personalkostnaderna för 2008 ingår avsättning till vinstandelsstiftelsen med 2 876 (2 617) tkr.

Arvode och kostnadsersättning, tkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2008	2007	2008	2007
<b>Deloitte AB</b>				
revisionsuppdrag <sup>1</sup>	2 257	1 900	2 257	1 900
andra uppdrag	1 284	855	1 284	855
<b>Aaen &amp; Co Statsautoriserade Revisorer A/S</b>				
revisionsuppdrag <sup>1</sup>	55	50	-	-
andra uppdrag	157	191	-	-

<sup>1</sup> 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 svårigheter att uppta nya lån. Wihlborgs skall alltid kunna genomföra affärer när tillfälle ges och alltid kunna följa sina åtaganden. Likviditetsrisken hanteras genom att Wihlborgs har tillgång till krediter eller likvida medel som kan lyftas med kort varsel. Upplåningsrisk är risken för att finansiering saknas eller är mycket oförmånlig vid viss tidpunkt. I syfte att begränsa upplåningsrisken skall Wihlborgs eftersträva krediter med lång löptid såväl som en bred kreditgivningsbas. Genom långfristiga kreditlöften har Wihlborgs tillgång till finansiering säkerställts. Wihlborgs har ett totalt kreditutrymme om 8 404 Mkr, varav 8 271 Mkr var utnyttjat per 31 december 2008. Ett avtal om ytterligare kreditutrymme om 500 Mkr har tecknats i början av 2009.

## 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 initierad 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 2008 uppgick Wihlborgs genomsnittliga räntebindningstid inklusive effekter av nyttjade derivatinstrument till 44 (16) månader. Den genomsnittliga kapitalbindningstiden inklusive lånelöfte uppgick till 2,8 (3,5) år.

### Derivatportföljen innehåller elva derivatprodukter.

1. En 7,7-årig tröskelswap om 1 miljard kronor som innehåller en räntetröskel på 4,75 procent. Så länge den korta räntan, 3 mån Stibor, inte överstiger 4,75 procent betalar Wihlborgs 3,48 procent mot att man erhåller 3 mån Stibor.
2. En 8,4-årig stängningsbar swap om 1 miljard där Wihlborgs erlagt en kupongränta som under 2008 uppgått till i snitt 3,79 procent och erhållit en ränta motsvarande 3 mån Stibor.
3. En 9,2-årig stängningsbar swap om 500 Mkr där Wihlborgs erlägger 4,02 procent och erhåller 3 månaders Stibor.
4. Två stängningsbara swapar på vardera 500 Mkr med en löptid om 2,8 år där Wihlborgs erlägger 3,76 respektive 3,79 procent och erhåller 3 månaders Stibor.
5. Tre kurvlutningsswapar om totalt 500 Mkr med en löptid om 4,2-4,5 år där Wihlborgs får en rabatt i snitt om 1,18 räntepunkter, så länge skillnaden i swapräntan för en tioårsränta mot en tvåårsränta är positiv.
6. Tre Stinaswapar om 4,8 miljarder kronor till och med den 8 april 2009. Swapkontraktet innebär att Wihlborgs betalar en fast ränta på 4,69 procent och erhåller Stibor Tn.

### Värdering

Derivatportföljen värderas i enlighet med IAS 39 till verkligt värde. Värdering har skett till nuvärdet av kommande kassaflöden. Vid fastställande av kommande kassaflöden har förväntade marknadsräntor under derivatportföljens återstående löptid använts.

## 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	
	2008	2007	2008	2007	2008	2007	2008	2007	2008	2007
Hyresintäkter	612	570	366	324	190	141	-	-	1 168	1 035
Fastighetskostnader	-178	-172	-106	-97	-52	-43	-	-	-336	-312
Driftsöverskott	434	398	260	227	138	98	0	0	832	723
Central administration	-	-	-	-	-	-	-31	-30	-31	-30
Värdeförändring fastigheter	-152	506	-126	413	-145	124	-	-	-423	1 043
Rörelseresultat	282	904	134	640	-7	222	-31	-30	378	1 736
Finansiella intäkter	-	-	-	-	-	-	14	7	14	7
Finansiella kostnader	-195	-134	-100	-70	-70	-52	-214	15	-579	-241
Resultat före skatt	87	770	34	570	-77	170	-231	-8	-187	1 502
Skatt på årets resultat	-22	-199	-9	-147	20	-44	149	2	138	-388
Nettoresultat	65	571	25	423	-57	126	-82	-6	-49	1 114
Fastigheter	7 268	6 990	3 740	3 687	2 612	2 720	-	-	13 620	13 397
Andra tillgångar	-	-	-	-	-	-	420	325	420	325
Summa tillgångar	7 268	6 990	3 740	3 687	2 612	2 720	420	325	14 040	13 722
Lån	4 414	4 068	2 271	2 146	1 586	1 583	-	-	8 271	7 796
Andra skulder	-	-	-	-	-	-	1 635	1 453	1 635	1 453
Summa skulder	4 414	4 068	2 271	2 146	1 586	1 583	1 635	1 453	9 906	9 249
Årets förvärv av fastigheter	297	267	47	181	165	773	-	-	509	1 221
Övriga investeringar i fastigheter	302	351	228	124	92	102	-	-	622	577

### Ränte- och lånefallostruktur per 31 december 2008

Förfall, år	Ränteförfall		Låneförfall		Utnyttjat
	Lånebelopp	Snittränta	Kreditavtal	Mkr	
	Mkr	%	Mkr	Mkr	
2009	4 448	5,68	1 505	1 405	
2010	35	3,01	880	873	
2011	1 000	4,28	1 800	1 793	
2012	55	4,93	3 353	3 334	
2013	-	-	-	-	
>2013	2 733	4,23	866	866	
<b>Totalt</b>	<b>8 271</b>	<b>5,02</b>	<b>8 404</b>	<b>8 271</b>	

Exkl. effekter av Stina-swapar blir snitträntan 3,32 procent.

### Motpartsrisik

Med motpartsrisik avses risken att motpart inte kan fullgöra leverans eller betalning. I finansverksamheten uppstår motpartsrisik framförallt vid placering av likviditetsöverskott, vid tecknande av ränteswapavtal samt vid erhållande av långfristiga kreditlöften. För att reducera motpartsrisken anges i finanspolicyen att Wihlborgs endast skall arbeta med banker eller likvärdiga kreditinstitut med en rating motsvarande minst A från såväl Moody's som Standard & Poors. Beträffande Wihlborgs kundfordringar genomförs sedvanliga kreditprövningar innan en ny hyresgäst accepteras. På motsvarande sätt prövas kreditvärdigheten på de eventuella reversfordringar som uppstår i samband med avyttring av fastigheter och/eller bolag.

### Valutarisk

Med valutarisk avses risken för negativ påverkan på Wihlborgs resultat- och balansräkning till följd av ändrade valutakurser. Wihlborgs äger fastigheter i Danmark via dotterbolaget Wihlborg A/S. För att eliminera effekter av förändrade valutakurser har finansieringen skett i danska kronor, dels genom att lån upptagits i danska kronor direkt i det danska bolaget dels genom termsaffärer i danska kronor i syfte att eliminera återstående valuta exponering i de utländska nettotillgångarna. Wihlborgs har för närvarande en termsaffär med förfall 2009-12-21 då 200 miljoner danska kronor skall levereras samtidigt som 292,8 miljoner svenska kronor erhålls.

### Operationell risk

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

## NOT 4 – HYRESINTÄKTER

	Koncernen		Moderbolaget	
	2008	2007	2008	2007
Hyresintäkter, brutto	1 255	1 129	-	-
Kostnad outhyrt	-87	-94	-	-
	1 168	1 035	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	
	2008	2007	2008	2007
Värme, elektricitet och VA	111	105	-	-
Driftskostnader	67	58	-	-
Reparation och underhåll	51	47	-	-
Fastighetsskatt	52	48	-	-
Tomträttsavgäld	3	4	-	-
Fastighetsadministration	52	50	-	-
	336	312	0	0

## NOT 6 – AVSKRIVNINGAR

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

Inventarier	Koncernen		Moderbolaget	
	2008	2007	2008	2007
Fastighetsförvaltningen	1	1	0	0
Central administration och marknadsföring	2	1	1	1
	3	2	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 2 (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	
	2008	2007	2008	2007
Värdeförändring sålda fastigheter	13	23	-	-
Värdeförändring fastighetsbestånd 31 dec	-436	1 020	-	-
	-423	1 043	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 163 Mkr (144). Med totalt investerat kapital avses ursprunglig investering eller förvärv ökat med de investeringar som skett på respektive fastighet under återstående innehavstid.

För att fastställa varje periods värdeförändring värderas fastigheterna varje kvartalsskifte. Intern värdering sker per 31 mars, 30 juni och 30 september. Extern värdering sker per 31 december. Malmöbyggnads Fastighetsekonomi AB och Savills Sweden AB har per 2008-12-31 genomfört värdering av Wihlborgs samtliga fastigheter i Sverige. Fastigheternas värden är individuellt bedömda att

motsvara verkligt värde för respektive fastighet. I Danmark har fastigheterna värderats av DTZ. På sid 36-37 finns en redogörelse över värderingsmetoder, värderingsunderlag, marknadsparametrar m m som använts vid värderingen av fastighetsbeståndet.

## NOT 9 – ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER OCH KOSTNADER

Moderbolaget	2008	2007
Övriga rörelseintäkter	77	79
Övriga rörelsekostnader	-77	-79
	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	2008	2007
Utdelning på andelar	391	406
Resultat försäljning andelar	134	157
Nedskrivning andelar	-72	-29
Reversering andelar	1	-
	454	534

## NOT 11 – RESULTAT FRÅN ANDELAR I JOINT VENTURES

	Koncernen		Moderbolaget	
	2008	2007	2008	2007
Resultatandel	-2	-	-	-
	-2	0	0	0

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

	Koncernen		Moderbolaget	
	2008	2007	2008	2007
Ränteintäkter, koncernbolag	-	-	389	313
Ränteintäkter, övriga	6	3	-	-
	6	3	389	313

## NOT 13 – RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER

	Koncernen		Moderbolaget	
	2008	2007	2008	2007
Räntekostnader, koncernbolag	-	-	135	108
Räntekostnader, övriga	365	256	323	218
	365	256	458	326

## 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 medan valutaderivat som hedgar nettotillgångar i utländska dotterbolag bokas direkt mot eget kapital. Principerna för värdering av derivat framgår av not 2.

## NOT 15 – SKATT PÅ ÅRETS RESULTAT

	Koncernen		Moderbolaget	
	2008	2007	2008	2007
Aktuell skatt på årets resultat	2	12	-	-
Justering aktuell skatt tidigare år	5	-1	-	-
Summa aktuell skatt	7	11	0	0
Uppskjuten skatt	-145	377	-76	-2
<b>Summa skatt</b>	<b>-138</b>	<b>388</b>	<b>-76</b>	<b>-2</b>
Nominell skatt på resultat efter finansiella poster	-49	419	43	146
Skatteeffekter justeringsposter				
- Utdelning från koncernbolag	-	-	-103	-114
- Nedskrivning andelar i konc.bolag	-	-	19	8
- Omvärdering skatt på temporära skillnader beroende på bl a ändrat nominell skattesats	-66	7	-	-
- Skattefri vinst försäljning koncernföretag	-31	-40	-36	-44
- Övrigt ej avdragsgillt resp. skattefritt	3	3	1	2
<b>Summa skatt exkl. aktuell skatt tidigare år</b>	<b>-143</b>	<b>389</b>	<b>-76</b>	<b>-2</b>
Justering aktuell skatt tidigare år	5	-1	-	-
	<b>-138</b>	<b>388</b>	<b>-76</b>	<b>-2</b>

I moderbolaget har en skattekostnad på 6 Mkr (1), hänförlig till koncernbidrag bokats direkt mot eget kapital. Den nominella skattesatsen är 28% (28) i Sverige och 25% (25) i Danmark. Den nominella skattesatsen i Sverige sänktes år 2009 till 26,3%. Denna skattesats har i årets bokslut använts vid beräkning av uppskjuten skatt på både temporära skillnader och underskottsavdrag.

Koncernen redovisar en aktuell skatt på årets resultat uppgående till 2 Mkr. Den aktuella skatten beräknas på de i koncernen ingående bolagens skattepliktiga resultat. Detta är lägre än koncernens redovisade resultat före skatt.

Detta beror främst på att:

- Värdeförändring avseende förvaltningsfastigheter och derivat 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

	2008	2007
Resultat före skatt	-187	1 502
Värdeförändringar	637	-1 043
Skattemässiga avskrivningar fastigheter	-296	-286
Direktavdrag hg-anpassningar, komponentbyten m.m.	-194	-141
Utnyttjade underskottsavdrag	-	-39
Övrigt	46	50
<b>Skattepliktigt resultat</b>	<b>6</b>	<b>43</b>
<b>Aktuell skatt på årets resultat</b>	<b>2</b>	<b>12</b>

## NOT 16 – FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Wihlborgs samtliga fastigheter har klassificerats som förvaltningsfastigheter. Förvaltningsfastigheter är fastigheter som innehåses 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 46 Mkr (38) avse aktiverade läne-

kostnader. Vid beräkning av lånekostnad att aktivera har en räntesats motsvarande den genomsnittliga räntan på låneportföljen använts. Per 2008-12-31 uppgick räntesatsen till 5,02 procent (4,25).

	2008	2007
Taxeringsvärde svenska fastigheter	5 969	5 653
Redovisat värde svenska fastigheter	12 247	12 015

Malmöbryggan Fastighetsekonomi AB och Savills Sweden AB har per 2008-12-31 genomfört värdering av Wihlborgs samtliga fastigheter i Sverige. Fastigheternas värden är individuellt bedömda att motsvara verkligt värde för respektive fastighet. I Danmark har fastigheterna värderats av DTZ. På sid 36-37 finns en redogörelse över värderingsmetoder, värderingsunderlag, marknadsparametrar m m som använts vid värderingen av fastighetsbeståndet.

### Årets förändring av redovisat värde

	Koncernen		Moderbolaget	
	2008	2007	2008	2007
Redovisat värde årets ingång	13 397	10 888	-	-
Fastighetsförvärv	509	1 221	-	-
Investeringar	622	577	-	-
Avyttrade fastigheter	-678	-383	-	-
Värdeförändring	-423	1 043	-	-
Valutaomräkningar	193	51	-	-
<b>Redovisat värde årets utgång</b>	<b>13 620</b>	<b>13 397</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## NOT 17 – INVENTARIER

	Koncernen		Moderbolaget	
	2008	2007	2008	2007
Ingående anskaffningsvärde	39	35	7	4
Investeringar	2	7	1	3
Försäljningar och utrangeringar	-3	-3	-1	-
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>38</b>	<b>39</b>	<b>7</b>	<b>7</b>
Ingående avskrivningar	-30	-27	-2	-1
Förvärv via bolag	-	-2	-	-
Försäljningar och utrangeringar	3	1	-	-
Årets avskrivning	-3	-2	-1	-1
<b>Utgående avskrivningar</b>	<b>-30</b>	<b>-30</b>	<b>-3</b>	<b>-2</b>
	<b>8</b>	<b>9</b>	<b>4</b>	<b>5</b>

## NOT 18 – ANDELAR I KONCERNFÖRETAG

Moderbolaget	2008	2007
Ingående anskaffningsvärde	4 054	2 717
Förvärv	161	1 364
Lämnade aktieägartillskott	1	26
Försäljning	-13	-53
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>4 203</b>	<b>4 054</b>
Ingående nedskrivningar	-1 056	-1 027
Årets nedskrivningar och reverseringar	-71	-29
<b>Utgående nedskrivningar</b>	<b>-1 127</b>	<b>-1 056</b>
	<b>3 076</b>	<b>2 998</b>

Dotterbolag Namn/Org nr	Säte	Kapital- andel i %	Redovisat värde
Bastionen Syd AB, 556072-2042	Malmö	100	90
Berga V5 AB, 556742-9443	Malmö	100	1
Exab Utvecklings AB, 556353-2828	Malmö	100	0
Fastighets AB Bergakniven, 556742-7454	Malmö	100	11
Fastighets AB Bronsdolken, 556112-0345	Malmö	100	0
Fastighets AB Bytaregränd, 556754-8846	Malmö	100	0
Fastighets AB Fortet, 556090-5621	Malmö	100	137
Fastighets AB Flygvårdinnan 5, 556708-8512	Malmö	100	13
Fastighets AB Kastrullen, 556754-8812	Malmö	100	0
Fastighets AB Kvävet, 556222-8071	Malmö	100	2
Fastighets AB Oxigenium, 556754-8820	Malmö	100	1
Fastighets AB Plinius, 556033-6538	Malmö	100	16
Fastighets AB Postterminalen, 556754-8853	Malmö	100	0
Fastighets AB Sockerbetan, 556754-8861	Malmö	100	0
Fastighets AB Stillman, 556082-1752	Malmö	100	38
Fastighets AB Yxstenen, 556691-4437	Malmö	100	7
Fastighets AB Åmålsgatan, 556754-8838	Malmö	100	0
Förvaltnings AB Haspen, 556466-2533	Malmö	100	16
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	5
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	21
Ringcentralen i Helsingborg Fastighets AB, 556115-9483	Malmö	100	0
Ringcentralen i Kristianstad Fastighets AB, 556100-7641	Malmö	100	0
Ringcentralen i Tingsryd Fastighets AB, 556240-3633	Malmö	100	0
Ringcentralen i Älmhult AB, 556120-9759	Malmö	100	0
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 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	6
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	20
Wihlborgs Gallerian AB, 556704-3632	Malmö	100	163
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

Dotterbolag Namn/Org nr	Säte	Kapital- andel i %	Redovisat värde
Wihlborgs Kirseberg AB, 556691-4874	Malmö	100	0
Wihlborgs Kranen AB, 556704-6387	Malmö	100	0
Wihlborgs Lönngatan AB, 556704-3657	Malmö	100	9
Wihlborgs Mauritzborg AB, 556753-3483	Malmö	100	0
Wihlborgs Motorseglaren AB, 556703-0605	Malmö	100	0
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	0
Wihlborgs Polisett 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 Skrovat 3 AB, 556468-5385	Malmö	100	1
Wihlborgs Skrovat 4 AB, 556173-9417	Malmö	100	0
Wihlborgs Skrovat 5 AB, 556237-6268	Malmö	100	0
Wihlborgs Skrovat 6 AB, 556681-1898	Malmö	100	0
Wihlborgs Sparven 15 AB, 556704-3624	Malmö	100	215
Wihlborgs Squalpan 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 Uvenine AB, 556695-2502	Malmö	100	0
Wihlborgs Vikingen 10 AB, 556675-3082	Malmö	100	0
Wihlborgs Väktaren 3 AB, 556743-6109	Malmö	100	137
Wihlborgs Värjan 9 AB, 556742-8312	Malmö	100	11
Wihlodia AB, 556301-8109	Malmö	100	38
WJ Bygg AB, 556060-0529	Malmö	100	5

3 076

Totalt finns i koncernen 129 (120) bolag.

## NOT 19 – ANDELAR I JOINT VENTURES

	Koncernen		Moderbolaget	
	2008	2007	2008	2007
Ingående anskaffningsvärde	52	60	52	52
Förvärv	16	-	-	-
Kapitaluttag	-	-8	-	-
Resultatandel	-2	-	-	-
	<b>66</b>	<b>52</b>	<b>52</b>	<b>52</b>

Namn/Org nr	Säte	Kapital- andel i %	Redovisat värde
<b>Moderbolaget</b>			
Medeon AB, 556564-5198	Malmö	40,0	4
Dockan Exploatering AB, 556594-2645	Malmö	33,3	48
			52

Dotterbolagen	Säte	Kapital- andel i %	Redovisat värde
Nyckeln 0328 SE, SE11 <sup>1</sup>	Storbritannien	30,0	14
PeWi Bostadsutveckl. HB <sup>1</sup> , 969687-5492	Helsingborg	50,0	0
Ideon Center AB, 556239-0384	Lund	50,0	0
			66

<sup>1</sup> Bolagen är vilande.

## NOT 20 – ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

	Koncernen		Moderbolaget	
	2008	2007	2008	2007
Ingående anskaffningsvärde	10	10	10	10
Årets förvärv	4	-	4	-
	14	10	14	10
Namn/Org nr	Säte		Kapital- andel i %	Redovisat värde
<b>Koncern och moderbolag</b>				
Sveland Sakförsäkr. AB 516406-0229	Hässleholm		5,4	14

## NOT 21 – ANDRA LÅNGFRISTIGA FORDRINGAR

	Koncernen		Moderbolaget	
	2008	2007	2008	2007
Förfallotidpunkt mellan 1-5 år från balansdagen	32	30	-	-
Förfallotidpunkt senare än 5 år från balansdagen	2	3	-	-
	34	33	0	0

Av fordringarna ovan avser 24 Mkr (25) räntebärande fordringar.

## NOT 22 – KUNDFORDRINGAR

Åldersfördelning – förfallna kundfordringar	Koncernen 2008
Kundfordringar som är varken förfallna eller nedskrivna	7
Kundfordringar som är förfallna	
0-30 dagar	1
31-60 dagar	3
61-90 dagar	5
>90 dagar	13
Varav reserverat (exklusive moms)	-14
	15

Totalt uppgick årets kostnad för konstaterade och befarade kundförluster till 8.

## NOT 23 – FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	Koncernen		Moderbolaget	
	2008	2007	2008	2007
Hysesintäkter	1	1	-	-
Anteciperade utdelningar	-	-	124	270
Ränteintäkter	11	7	11	7
Övrigt	5	9	1	-
	17	17	136	277

## NOT 24 – KASSA OCH BANK

Koncernens likvida medel utgörs av kassa och bank. Koncernens utnyttjade checkräkningskrediter, som ej ingår i likvida medel ovan uppgår till 92 Mkr (79).

## NOT 25 – EGET KAPITAL

Akkumulerade omräkningsdifferenser i koncernen avseende de utländska verksamheterna uppgår till 69 Mkr (18).

Antal registrerade aktier vid årets ingång och utgång	38 428 364
Antal utestående aktier vid årets ingång	37 431 014
Under året återköpta egna aktier	-1 217 000
<b>Antal utestående aktier vid årets utgång</b>	<b>36 214 014</b>

Alla aktier har lika rösträtt, en röst per aktie. Föreslagen utdelning per aktie, 6:50 kr (6.25). Kvotvärde per aktie, 5 kr (5).

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

## NOT 26 – UPPSKJUTEN SKATTESKULD

	Koncernen		Moderbolaget	
	2008	2007	2008	2007
Uppskjuten skatt har beräknats på:				
Underskottsavdrag	-135	-114	-71	-1
Skillnad redovisat- och skattemässigt värde avseende fastigheter	1 066	1 199	-	-
Obeskattade reserver	8	8	-	-
<b>Nettoskuld</b>	<b>939</b>	<b>1 093</b>	<b>-71</b>	<b>-1</b>
Justering för uppskjuten skattefordran	-	-	71	1
	939	1 093	0	0

De underskottsavdrag som beaktats vid beräkning av uppskjuten skatt uppgår till 517 Mkr (411). Av dessa är 326 Mkr (335) spärrade till år 2012. Underskottsavdragen inkluderar underskott i det danska bolaget med 46 Mkr (21).

## NOT 27 – ANDRA AVSÄTTNINGAR

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

## NOT 28 – SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Koncernen		Moderbolaget	
	2008	2007	2008	2007
Förfallotidpunkt upp till 1 år från balansdagen	1 405	383	1 400	-
Förfallotidpunkt mellan 1 och 5 år från balansdagen	6 000	6 886	5 443	6 468
Förfallotidpunkt senare än 5 år från balansdagen	866	527	-	-
	8 271	7 796	6 843	6 468

I belopp ovan ingår utnyttjad del av checkräkningskredit med 5 Mkr (15) för koncernen och för moderbolaget med 0 Mkr (0). Beviljad kreditlimit för checkräkningskredit uppgår för koncernen till 97 Mkr (94) och för moderbolaget till 75 Mkr (75).

I balansräkningen har kortfristig del av skulder till kreditinstitut enligt ovanstående tabell minskats med utnyttjade långfristiga kreditlöften. Långfristig del av skulder till kreditinstitut har ökat på motsvarande sätt. Kortfristig del av lån löper till december 2009.

## NOT 29 – DERIVATINSTRUMENT

Fördelning undervärde över tiden	Koncernen		Moderbolaget	
	2008	2007	2008	2007
Mindre än 1 år från balansdagen	100	-	100	-
Mellan 1 och 5 år från balansdagen	72	-	72	-
Senare än 5 år från balansdagen	27	-	27	-
	199	0	199	0

Undervärde redovisas då effekterna av derivaten, utifrån rådande marknadsförutsättningar, innebär framtida nettoutbetalningar. Undervärde motsvarande nettoutbetalningar under 2009 redovisas som kortfristiga skulder medan övriga redovisas som långfristiga skulder. I båda fallen har diskontering skett av betalningsflödena.

Årets värdeförändringar derivat uppgår till -214 Mkr (15) som samtliga är orealiserade. Derivatinstrument värderas löpande till verkligt värde. Värdeförändringen på räntederivat redovisas i resultaträkningen på separat rad. Värdeförändringen på valutaderivat redovisas direkt mot omräkningsdifferens i eget kapital då hedging sker mot valutakursförändringar i utländska koncernbolags nettotillgångar. I not 2 - Finansiella instrument och finansiell riskhantering lämnas mer detaljerad information om Wihlborgs derivatinstrument och vilka risker de avser att minimera.

## NOT 30 – UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	Koncernen		Moderbolaget	
	2008	2007	2008	2007
Förskottsbetalda hyror	158	107	-	-
Upplupna räntekostnader	51	16	51	13
Tillkommande kostnader sålda fast.	63	62	0	1
Övrigt	44	39	12	9
	316	224	63	23

## NOT 31 – STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSE/ANSVARSFÖRBINDELSER

Ställda säkerheter	Koncernen		Moderbolaget	
	2008	2007	2008	2007
Fastighetsinteckningar	8 972	8 631	-	-
Reverser	-	-	6 843	6 916
	8 972	8 631	6 843	6 916

<b>Eventualförpliktelser/ Ansvarsförbindelser</b>	<b>20</b>	<b>20</b>	<b>20</b>	<b>20</b>
---	-----------	-----------	-----------	-----------

## NOT 32 – JUSTERINGAR FÖR POSTER SOM EJ INGÅR I KASSAFLÖDET M M

	Koncernen		Moderbolaget	
	2008	2007	2008	2007
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	423	-1 043	-	-
Avskrivningar inventarier	3	2	1	1
	426	-1 041	1	1

## NOT 33 – FÖRÄNDRING AV RÖRELSEKAPITAL

	Koncernen		Moderbolaget	
	2008	2007	2008	2007
Förändring enligt balansräkning	1 212	346	1 637	986
Rörelsekapital i förvärvat koncernföretag	-7	-13	-	-
Rörelsekapital i avyttrat koncernföretag	-	9	-	-
Valutaeffekter	-2	-	-	-
Förändring kassa och bank	-7	61	13	57
Värdeförändring derivat	-100	-	-100	-
Förändring inkomstskatteskuld	3	4	-	-
Förändring fordringar resp. skulder avseende ränteintäkter, utdelningar och räntekostnader	-32	-3	-180	-1 051
	1 067	404	1 370	-8

## NOT 34 – FÖRVÄRV AV ANDELAR I KONCERNFÖRETAG

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

	2008	2007
Fastigheter	285	841
Långfristiga fordringar koncernföretag	3	-
Finansiella anläggningstillgångar	-	2
Kortfristiga fordringar	-	5
Kassa och bank	1	16
Långfristiga skulder koncernföretag	-120	-95
Andra långfristiga skulder	-	-202
Kortfristiga skulder	-7	-18
Köpeskilling	162	549
Tillkommer övertag säljarens fordran	117	95
<b>Utbetald köpeskilling</b>	<b>279</b>	<b>644</b>
Avgår likvida medel i de förvärvade bolagen	-1	-16
<b>Påverkan på koncernens likvida medel</b>	<b>278</b>	<b>628</b>

## NOT 35 – FÖRSÄLJNING AV ANDELAR I KONCERNFÖRETAG

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

	2008	2007
Fastigheter	269	335
Långfristiga fordringar koncernföretag	-	3
Finansiella anläggningstillgångar	-	21
Långfristiga skulder koncernföretag	-120	-118
Andra långfristiga skulder	-2	-2
Kortfristiga skulder	-	-9
<b>Köpeskilling</b>	<b>147</b>	<b>230</b>
Tillkommer övertag säljarens fordran/skuld	120	115
<b>Påverkan på koncernens likvida medel</b>	<b>267</b>	<b>345</b>

## NOT 36 – NÄRSTÅENDETRANSAKTIONER

Erik Paulsson tillsammans med familj och bolag har ett bestämmande inflytande i Peab AB. Under 2008 hade Wihlborgs intäkter från hyresverksamhet uppgående till 9 Mkr från Peab-koncernen. Wihlborgs har lagt entreprenadersättningar till Peab med 290 Mkr. Vid årsskiftet har Wihlborgs fordringar på Peab-koncernen uppgående till 3 Mkr och skulder till 43 Mkr. Samtliga transaktioner har skett på marknadsmässiga grunder.

## årsredovisningens undertecknande

Balansräkningar och resultaträkningar skall fastställas på årsstämman den 23 april 2009.

- Årsredovisningen har upprättats i enlighet med god redovisningssed.
- 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.
- Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med internationella redovisningsstandarder, IFRS, sådana som 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 12 mars 2009

Erik Paulsson  
*Ordförande*

Kerstin Fredriksson  
*vice ordförande*

Anders Jarl  
*verkställande direktör*

Sara Karlsson

Helen Olausson

Tommy Qvarfort

Johan Qyiberg

Vår revisionsberättelse har lämnats den 16 mars 2009.

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 2008. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning 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 ersättningskyldig mot bolaget. Vi har även granskat om någon styrelseledamot eller verkställande direktören på annat sätt har handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen. Vi anser att vår revision ger oss rimlig grund för våra uttalanden nedan.

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

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

Malmö den 16 mars 2009  
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 årsstämman som är Wihlborgs högsta beslutande organ. Samtliga aktier har samma rösträtt vilket innebär att detta överensstämmer med varje aktieägars andel i aktiekapitalet.

Wihlborgskoncernens ledning och ansvar är 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 inte 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. I bolagets verksamhet ingår att förvärva, förvalta, förädla och avyttra fastigheter i företrädesvis Öresundsregionen samt att bedriva därmed förenlig verksamhet. Styrelsen skall ha sitt säte i Malmö. Bolagsordningen framgår i sin helhet på sidan 81.

## Årsstämma 2008

Wihlborgs årsstämma ägde rum den 23 april 2008. På stämman deltog ca 325 aktieägare som företrädde 41,6 procent av antalet utestående aktier. Stämmoprotokollet finns tillgängligt på Wihlborgs hemsida, [www.wihlborgs.se](http://www.wihlborgs.se).

De viktigaste besluten var i korthet:

## STYRELSEN



**Erik Paulsson**  
Styrelseordförande  
Båstad, född 1942  
Invald i styrelsen 2004

*Övriga styrelseuppdrag:*  
Styrelseordförande i Backahill AB, Diös Fastigheter AB, Fabega AB och SkiStar AB. Styrelseledamot i Brinova Fastigheter AB, 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  
Trelleborg, född 1942  
Invald i styrelsen 2004

*Övriga styrelseuppdrag:* Styrelseledamot i Regionfullmäktige Skåne, Regionala utvecklingsnämnden Skåne, Kommunförbundet Skåne, 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:* 172 045 aktier med eget innehav och via bolag.



**Sara Karlsson**  
Styrelseledamot  
Båstad, född 1969  
Invald i styrelsen 2007

*Huvudsaklig sysselsättning:*  
Entreprenör Båstad Företagsby

*Övriga styrelseuppdrag:*  
Styrelseledamot i Peab Industri AB, Topeja Holding AB, Scandinavian Resort AB och BNAB Båstads Näringsliv AB.

*Innehav i Wihlborgs:*  
10 000 aktier.



**Helen Olausson**  
Styrelseledamot  
Östersund, född 1968  
Invald i styrelsen 2007

*Huvudsaklig sysselsättning:*  
VD i Biesse Baenie AB.

*Övriga styrelseuppdrag:*  
Styrelseordförande i Fabös och Norrvidden Fastigheter AB, styrelseledamot i Fabega AB, Klöver AB samt Lantmäteriet.

*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:*  
Aktiemäklare Öhman

*Övriga styrelseuppdrag:*  
Styrelseledamot Djurgården Fotboll

*Innehav i Wihlborgs:*  
290 000 aktier.

**Val av styrelseledamöter och revisorer** – Antalet ledamöter beslutades till sju stycken. Till styrelseledamöter omvaldes Kerstin Fredriksson, Anders Jarl, Sara Karlsson, Helen Olausson, Erik Paulsson, Tommy Qvarfort och Johan Qviberg.

Det registrerade revisionsbolaget Deloitte omvaldes till revisor med auktoriserade revisorn Torbjörn Svensson som huvudansvarig revisor intill årsstämman 2011.

**Valberedningen** – Beslutades att valberedningen skall bestå av företrädare för de tre största aktieägarna som önskar delta jämte representant för de mindre aktieägarna, företrädare av Aktiespararna, i bolaget vid utgången av tredje kvartalet 2008. Valberedningen kan därutöver besluta att bolagets styrelseordförande skall ingå i valberedningen. Valberedningens ordförande skall vara den ledamot som representerar den största aktieägaren om inte valberedningen enats om annat. Något arvode utgår inte till valberedningen men bolaget skall svara för 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 årstämmodordförande, styrelseordförande, styrelseledamöter, arvoden till styrelsen samt revisorer och deras arvode.

I enlighet med årsstämmans beslut offentliggjordes namnen på valberedningens ledamöter slutligt den 20 januari 2009. Med hänsyn till ägarförändringar under fjärde kvartalet 2008 i Wihlborgs förändrades sammansättningen av valberedningen sedan den först utsågs i oktober 2008. I valberedningen ingår Anders Silverbåge från Brinova Fastigheter AB, Jan Andersson från Robur, Peter Lavesson från Investment AB Öresund och Leif Franzon från Aktiespararna. Ledamöterna för de tre största ägarna i valberedningen representerar 20,3 procent av rösterna i Wihlborgs. I valberedningen har Anders Silverbåge utsetts till ordförande.

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

Inför årsstämman den 23 april 2009 föreslår valberedningen att styrelsen består av åtta ledamöter. Valberedningen föreslår vidare omval av styrelseledamöterna Erik Paulsson, Kerstin Fredriksson, Anders Jarl, Sara Karlsson, Helen Olausson, Tommy Qvarfort och Johan Qviberg samt nyval av Arne Bernroth som är oberoende till företaget och större ägare. Valberedningen föreslår också att Erik Paulsson omväljs till styrelseordförande.

Arvodet till styrelsen föreslås utgå med totalt 940 000 kronor. Till styrelsens ordförande utgår ett arvode om 220 000 kronor och till övriga ledamöter 120 000 kronor, förutom VD Anders Jarl.

### Styrelsen

Styrelsens övergripande uppgift är att för ägarnas räkning förvalta bolagets angelägenheter på ett sådant sätt att ägarnas intresse av långsiktigt god kapitalavkastning

## KONCERNLEDNING



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

*Innehav i Wihlborgs:*  
172 045 aktier eget innehav och  
via bolag.



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

*Innehav i Wihlborgs:* 9 971 aktier  
med familj och bolag.



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

*Innehav i Wihlborgs:*  
18 837 aktier eget innehav och  
via bolag.



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

*Innehav i Wihlborgs:*  
9 428 aktier eget innehav och  
via bolag.



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

*Innehav i Wihlborgs:*  
9 414 aktier eget innehav och via bolag.

## 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.

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 2008 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 2008 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 2008 har arbetet inriktats på finansieringsfrågor och nya projekt. Vidare förberedelser kring styrelsens ärenden inför årsstämman främst förslagen om återköp av egna aktier och bemyndigande om nyemission.

Under hösten har situationen på finansmarknaden diskuterats och räntestrategier kombinerat med olika derivatprodukter noggrant övervägts.

Bolagets framtida strategier inför 2009 och 2010, budget och fastighetsförvärv har vidare dominerat styrelsens arbete. Under hösten har också styrelsen diskuterat förutsättningar och volym på återköp av egna aktier.

### Styrelsens ledamöter, oberoende, antal sammanträden och närvaro

	Oberoende av företaget	Oberoende av större ägare	Antal styrelsemöten/deltagande
Erik Paulsson, ordf	nej	nej	10 av 10
Kerstin Fredriksson, vice ordf	ja	ja	10 av 10
Anders Jarl	nej	ja	10 av 10
Sara Karlsson	ja	ja	10 av 10
Helen Olausson	ja	ja	10 av 10
Tommy Qvarfort	ja	ja	10 av 9
Johan Qyiberg	ja	ja	10 av 10
Sten K Johnson	ja	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 vinstandelstiftelse 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.

## Revision

Vid årsstämman 2008 omvaldes Deloitte AB med huvudansvarig revisor Torbjörn Svensson som Wihlborgs revisor för en period om tre år och nästa val blir därför i samband med årsstämman 2011.

Torbjörn Svensson är huvudansvarig för revisionsuppdraget i Wihlborgs. Han saknar uppdrag i bolag vilka är närstående till Wihlborgs större ägare eller verkställande direktör. Torbjörn Svensson är, vid sidan av Wihlborgs revisionsuppdrag, revisor i följande större uppdrag: Malmö Aviation, Flextronics, Ballingslöv, Mellby Gård, Thule 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 129 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 12 mars 2009  
Styrelsen



Wihlborgs Fastigheters styrelseordförande Erik Paulsson  
i förgrunden, och vd Anders Jarl på årsstämman den 23 april 2008.



# Flerårsöversikt

	2008	2007	2006	2005	Proforma <sup>3</sup> 2004
<b>Finansiella</b>					
Avkastning eget kapital, %	-1,2	27,9	26,6	18,2	15,5
Avkastning totalt kapital, %	2,8	14,0	12,5	10,1	8,5
Soliditet, %	29,4	32,6	32,7	34,8	29,6
Räntetäckningsgrad, ggr	2,2	2,7	3,3	2,9	2,5
Belåningsgrad fastigheter, %	60,7	58,2	59,2	55,6	66,8
Skuldsättningsgrad, ggr	2,0	1,7	1,8	1,5	2,1
<b>Aktierelaterade<sup>1</sup></b>					
Resultat före skatt per aktie, kr	-5,03	39,21	27,69	17,03	12,06
Resultat per aktie, kr	-1,32	29,08	22,12	12,33	8,68
Resultat löpande förvaltning före skatt per aktie, kr	12,09	11,59	11,16	8,34	7,30
Resultat löpande förvaltning per aktie, kr	8,91	8,35	8,04	6,01	5,25
Eget kapital per aktie I, kr	110,84	116,29	92,30	73,96	60,14
Eget kapital per aktie II, kr	126,91	135,07	104,58	84,55	68,25
Börskurs per aktie, kr	100,00	115,75	142,75	96,00	
P/E-tal, ggr	neg.	4,0	6,5	7,8	
P/E-tal löpande förvaltning, ggr	11,2	13,9	17,8	16,0	
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital per aktie, kr	11,99	11,36	10,93	8,24	6,04
Utdelning per aktie, kr <sup>2</sup>	6,50	6,25	5,50	3,50	-
Antal aktier vid årets slut, tusental	36 214	37 431	38 428	38 428	38 428
Genomsnittligt antal aktier, tusental	37 208	38 304	38 428	38 125	38 428
<b>Fastighetsrelaterade<sup>4</sup></b>					
Antal fastigheter	247	245	219	197	190
Fastigheternas redovisade värde, Mkr	13 620	13 397	10 888	7 890	7 149
Direktavkastning, %	6,5	6,0	6,4	6,6	6,6
Uthyrbar yta, kvm	1 257 410	1 241 445	1 159 852	994 693	963 331
Hysesintäkter, kr per kvm	968	914	851	761	736
Driftsöverskott, kr per kvm	699	650	597	526	490
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	93	93	92	90	89
Överskottsgrad, %	72	71	70	69	67
<b>Medarbetare</b>					
Antal anställda vid årets slut	81	84	77	68	71
Genomsnittligt antal anställda	82	82	78	71	71

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

2) Föreslagen utdelning (2008).

3) Proforma nyckeltal för 2004 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 räntefällstruktur 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 %.

4) Beräknat på fastighetsbestånd per den 31 december respektive år.

## 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 samt värdeförändringar, dividerat med räntekostnader.

#### Belåningsgrad fastigheter

Räntebärande skulder i procent av fastigheternas redovisade värde.

#### Skuldsättningsgrad

Räntebärande skulder dividerat med eget kapital.

### AKTIERELATERADE

#### Resultat före skatt per aktie

Resultat före skatt dividerat med genomsnittligt antal utestående aktier.

#### Resultat per aktie

Resultat dividerat med genomsnittligt antal utestående aktier.

#### Resultat löpande förvaltning före skatt per aktie

Resultat efter finansnetto med återläggning av värdeförändringar belastat med 26,3 (28) procent skatt, dividerat med genomsnittligt antal utestående aktier.

#### Resultat löpande förvaltning per aktie

Resultat efter finansnetto med återläggning av värdeförändringar belastat med 26,3 (28) procent skatt, dividerat med genomsnittligt antal utestående 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 26,3 (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.

#### 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.

#### 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

Redovisat värde 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.



#### Adresser

##### **Malmö - Huvudkontor**

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

##### **Helsingborg**

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

##### **Lund**

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

##### **Danmark**

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

[www.wihlborgs.se](http://www.wihlborgs.se)  
[info@wihlborgs.se](mailto:info@wihlborgs.se)  
Styrelsens säte: Malmö  
Organisationsnummer:  
556367-0230