



Wihlborgs
Årsredovisning
2011

Inbjudan till årsstämma

Årsstämma i Wihlborgs Fastigheter AB (publ) äger rum torsdagen den **26 april 2012 klockan 17.00 på Slagthuset**, Jörgen Kocksgatan 7 A i Malmö. Aktieägare som önskar delta i årsstämman ska dels:

- vara införd i den av Euroclear Sweden AB förda aktieboken fredagen den 20 april 2012.
- anmäla sitt och eventuella biträdens deltagande senast klockan 16:00 fredagen den 20 april 2012.

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

Post till: Wihlborgs Fastigheter AB, Box 97, 201 20 Malmö

Telefon: 040-690 57 70

E-post: annika.lindvall@wihlborgs.se

Via Wihlborgs webbplats: www.wihlborgs.se, där ytterligare information om årsstämman också kan inhämtas.

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

Vid anmälan ska aktieägare uppge namn, personnummer/registreringsnummer, adress, telefonnummer och aktieinnehav. Aktieägare som valt att förvaltarregistrera sina aktier måste för att få delta i stämman tillfälligt omregistrera sina aktier i eget namn hos Euroclear Sweden AB. Begäran om sådan registrering måste göras i god tid före den 20 april 2012.

Inledning och innehåll

Wihlborgs är det ledande fastighetsbolaget i Öresund med fastigheter till ett samlat marknadsvärde om 18 miljarder kronor. Den uthyrningsbara ytan uppgår till 1,4 miljoner kvadratmeter med ett sammanlagt hyresvärde om 1,6 miljarder kronor. Fastighetsbeståndet består i huvudsak av kommersiella lokaler. Bolaget är noterat på OMX Nordiska listan, Mid Cap.

Året i sammandrag

Hysesintäkterna ökade med 12 procent till 1 445 Mkr (1 294)

Driftsöverskottet ökade med 13 procent till 1 042 Mkr (921)

Förvaltningsresultatet ökade med 9 procent till 656 Mkr (604)

Årets resultat uppgick till 665 Mkr (922), motsvarande ett resultat per aktie om 8,65 kr (12,05)

Styrelsen föreslår en utdelning om 3,75 kronor (3,50)

Koncernens nyckeltal, Mkr	2011	2010
	jan–dec	jan–dec
Hysesintäkter	1 445	1 294
Driftsöverskott	1 042	921
Förvaltningsresultat	656	604
Värdetförändringar fastigheter	515	551
Periodens resultat	665	922
Resultat per aktie, kr	8,65	12,05
Överskottsgrad, %	72	71
Soliditet, %	30,1	30,5
Uthyrningsgrad, %	92	94

Ekonomisk information 2012

Delårsrapport jan–mar **26 april**

Delårsrapport jan–jun **6 juli**

Delårsrapport jan–sep **25 oktober**

06

VD har ordet

09

Historik

11

Affärsidé, mål och strategi

15

Hållbart företagande

29

Aktien

33

Öresundsregionen

51

Projekt och utveckling

57

Förvärv och försäljning

61

Våra fastigheter

77

Värderingsprinciper

Finansiella rapporter

Koncernen
Resultaträkning **92**
Balansräkning **93**
Förändring i eget kapital **94**
Kassaflödesanalys **95**

Moderbolaget
Resultaträkning **96**
Balansräkning **97**
Förändring i eget kapital **98**
Kassaflödesanalys **98**

Noter, Koncernen & Moderbolaget **99**
Årsredovisningens undertecknande **119**

Revisionsberättelse **120**
Bolagsstyrningsrapport **122**
Flerårsöversikt **130**
Definitioner **131**
Bolagsordning **133**

81

Risker och möjligheter

88

Förvaltningsberättelse

Utveckling måste vara ett normaltillstånd

2011 blev ännu ett rekordår. Under året har vi, trots att vi fått fler vakanser och lediga ytor, lyckats öka våra intäkter.

Vi har under året tecknat nya hyresavtal med en årshyra på totalt 189Mkr, samtidigt som vi tappat 123 Mkr i form av uppsägningar. Men vi har lärt oss att också se en uppsägning som en tillgång. Vi får fler ytor att hyra ut, samtidigt som vi fortsätter att öka intäkterna på det som redan är uthyrt.

Under 2011 var värdeförändringen på våra fastigheter 515 Mkr – och värt att notera är att av denna värdestegring kom 300 Mkr från vår projektutveckling.

Med detta kan vi än en gång visa att vi levererar vad vi sagt. Vi får två strategier att samspela med varandra – fastighetsförvaltning och projektutveckling. Det är dessa två ben som Wihlborgs vilar på, och vi står stadigt på båda.

Med årets förvaltningsresultat på 656 Mkr visar vi nu för 7:e året i rad upp ett förbättrat resultat. Första året 2005 var resultatet 327 Mkr. Årets resultat är alltså en fördubbling, och vi räknar med att även i fortsättningen öka vårt förvaltningsresultat.

Vår historia av ständigt förbättrade resultat, som gör det möjligt att ge ägarna utdelning och utveckla värdet på fastighetsbeståndet, kan spåras i Wihlborgsaktiens långsiktiga kursutveckling.

Från maj 2005 då vi noterades på Stockholmsbörsen har priset på vår aktie mer än fördubblats.

Till detta har vi som äger aktier i Wihlborgs fått en återkommande god direktavkastning som i år, givet stämmans medgivande, uppgår till ca 4 procent.

Som alla andra ser också vi mörka och hotfulla moln vid horisonten på grund av den finansiella oron i vår omvärld. Men framförallt ser vi en fortsatt positiv utveckling på vår hemmamarknad Öresundsregionen.

En utveckling vi själva är en aktiv del av.

Trygg ekonomisk utveckling ger utrymme för modig projektutveckling

Finansiell stabilitet är en förutsättning för ett fortsatt aktivt liv på marknaden. Under året har vi köpt fastigheter för 466 Mkr och sålt för 206 Mkr.

Vi har ökat vår fastighetsportfölj med 1 368 Mkr, från 16 678 Mkr till 18 046 Mkr samtidigt som vi sänkt belåningsgraden från 59,6 till 58,1 procent.

För att vara tydliga mot marknaden och visa att vi menar allvar med att ytterligare stärka vår balansräkning har vi omformulerat vårt soliditetsmål till lägst 30 procent och beslutat att vår belåningsgrad ska understiga 60 procent.

Detta ger oss den trygghet vi behöver för att på ett stabilt sätt kunna fortsätta satsa på tillväxt i bolaget, även om den finansiella oron i världen skulle tillta.

Med vår finansiella stabilitet i ryggen kan vi med fortsatt höga ambitioner hålla fast vid våra kärnvärden – att bättre än andra tillfredsställa marknadens behov. När vi bygger nytt eller bygger om gör vi det tillsammans med duktiga arkitekter så att vi kan skapa vackra och funktionella lokaler på attraktiva områden.

Det har också gett oss fina utmärkelser – den senaste är Malmös Stadsbyggnadspris för Skåneland 1, Region Skånes nya kontor i Dockan.

Men kampen hårdnar, det är många som vill vara med och dela på kakan. För att ha fortsatt framgång på marknaden utvecklar vi hela tiden styrkor som handlar om relationer och förtroenden. Projektportföljen har utvecklats starkt under 2011. Vid årets slut uppgick den till 1 500 Mkr, varav 500 är upp-arbetade. I Lund bygger vi om det gamla landstingshuset till en modern psykiatriklinik. Det är vårt största enskilda projekt



”Vår ambition är att skapa förutsättningar för näringslivet i Öresundsregionen att utvecklas positivt” säger Anders Jarl.

någonsin. I Helsingborg förädlar vi resecentrat Knutpunkten genom att förändra fasaden och öka kontorsytan.

Vår ambition är att vi med vårt engagemang och våra fastigheter ska vara med och skapa förutsättningar för näringslivet i Öresundsregionen att utvecklas positivt – och därmed som en konsekvens av detta, själva fortsätta vår positiva utveckling.

En hållbar strategi

Hållbarhetsfrågorna blir allt viktigare och jag är mycket nöjd med att Wihlborgs var tidigt ute för att anpassa verksamheten, med hänsyn både till miljön och vårt sociala ansvar.

Det finns inga färdiga recept att följa utan vi måste staka ut vår egen väg in i den framtid som ställer nya krav på oss. Vi behöver tänka till och känna efter, men också ifrågasätta och prova nya lösningar.

På miljösidan jobbar vi hårt med energieffektivisering och vi använder mer och mer förnyelsebara energikällor. Vi får också fina bevis på att vi är på rätt väg.

Under året har Wihlborgs som enda svenska fastighetsbolag tilldelats den högsta statusen Green Star av GRESB Foundation i Amsterdam. En global sammanslutning av internationella investerar där 340 av världens största fastighetsfonder och fastighetsbolag lämnat detaljerade uppgifter om sitt miljöarbete.

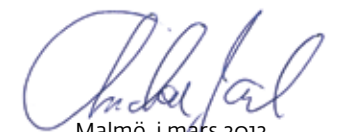
I år lämnar vi på Wihlborgs också in en bestyrkt hållbarhetsredovisning enligt GRI (Global Reporting Initiative) för att visa vår omvärld att vi är ett sunt och etiskt företag, både att arbeta i och investera i.

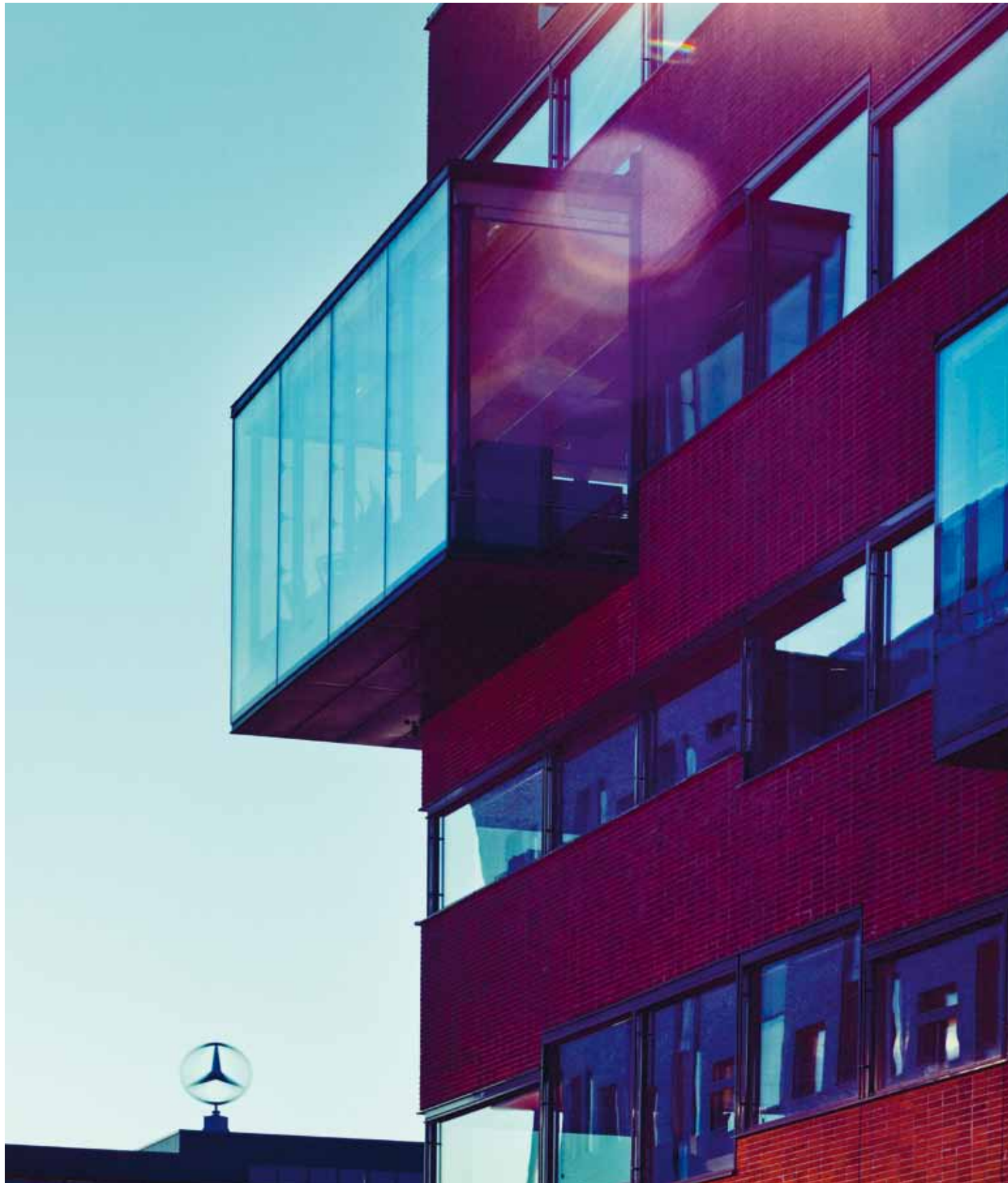
Moderna fastigheter för moderna tider

Så skulle man kunna sammanfatta vår fastighetsportfölj – vi har ett attraktivt, modernt fastighetsbestånd som ger oss goda förvaltningsresultat. Det har ett värde i sig att äga och förvalta fastigheter som genom sin modernitet behåller och ökar sitt värde. Men det ger oss också den marknadsfördelen att vi kan matcha den nya tidens krav på effektiva lösningar för våra hyresgäster. Här spelar också hållbarhetsfrågorna en allt större roll – att vara ett modernt fastighetsbolag handlar också om ett modernt synsätt på etik- och miljöfrågor.

Men tiden står inte still, och inte vi heller. Vi har de finansiella muskler som krävs för en fortsatt god utveckling för Wihlborgs. Men vi har framförallt skickliga medarbetare som hittar nya vägar till nya framgångar. Det är tack vare dem som vi håller ångan och vår egen trovärdighet uppe.

Jag välkomnar därför 2012 med stor tillförsikt.


Malmö, i mars 2012
Anders Jarl, Verkställande direktör



Fastigheten Skrovet 3 på Dockan. På andra våningen har Wihlborgs sitt huvudkontor.

Vår historia är vår identitet

Att alltid ligga i framkant. Att alltid förstå nya tiders värderingar och attityder. Att alltid möta nya, framväxande behov i god tid.

Så kan man beskriva Wihlborgs historia – att inte vänta på att något ska hända – utan se till att det händer.

Kanske beror vår förmåga att möta tidens utmaningar på vår långa erfarenhet inom bygg- och förvaltningsbranschen. Under snart 90 år har vi funnits på marknaden och vårt hjärta har alltid funnits i Skåne.

De första decennierna

Redan 1924 grundade byggmästare O.P. Wihlborg ett byggnadsbolag i Malmö. Under många år är detta bolag verksamt som byggare, ägare och förvaltare av fastigheter i Malmö. 1985 avyttras byggverksamheten och bolaget blir ett traditionellt fastighetsbolag. Fem år senare noteras Wihlborgs på Stockholmsbörsens O-lista.

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

Vårt ”nya liv”

År 2000 bildar JM, Peab och Wihlborgs ett gemensamt exploateringsbolag för utveckling av Dockan, Västra Hamnen i Malmö. När Wihlborgs fyra år senare förvärvar det Stockholmsbaserade fastighetsbolaget Fabege tas beslut på den ordinarie bolagsstämman 2005 att fastighetsbeståndet i Öresundsregionen ska delas ut och särnoteras.

2005 börjar vi därför skriva andra delen av vår historia. Det utdelade bolaget får namnet Wihlborgs Fastigheter AB och det utdelande bolaget namnändras till Fabege AB. Den 23 maj 2005 noteras Wihlborgs Fastigheter AB på Stockholmsbörsens O-lista.

2006 förvärvar Wihlborgs 14 fastigheter i Malmö från Tornet med en total uthyrningsbar yta om 182 000 m². Under juni förvärvas Ideon AB i Lund, varvid Wihlborgs tillträder 40 procent

av aktierna i Ideon AB. I förvärvet ingår fastigheten Betahuset (kv Vätet 1) om totalt 24 000 m². Under maj genomförs en aktiesplit 2:1, varvid en gammal aktie ersätts med två nya aktier.

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

2008 förvärvar Wihlborgs fastigheten Scandinavian Center i Malmö om 8 000 m². Wihlborgs fortsätter med återköp av egna aktier och förvärvar 1,2 miljoner egna aktier och innehar per årsskiftet 2,2 miljoner stycken.

2009 förvärvar Wihlborgs Gängtappen på Dockan och SVT-huset på det intilliggande Varvsstaden. Vi förvärvar resterande 60 procent av aktierna i Ideon och avyttrar 1,3* miljoner egna aktier till en kurs av 128,50* kronor per aktie. Aktierna förvärdades tidigare till en snittkurs om 98* kronor per aktie.

2010 avyttrar Wihlborgs 964 000* egna aktier till en kurs om 148,50* per aktie. Wihlborgs vinner, tillsammans med Peab, upphandlingen av forskningsanläggningen Maxlab IV i Lund och den 22 november tas det första spadtaget. I centrala Helsingborg förvärvas Knutpunkten som innehåller 18 500 m² kontor, resecentrum, butiker och restauranger. I centrala Lund förvärvas Bytarebacken 39, totalt 15 400 m² butiker och kontor. Wihlborgs drar igång ett nytt projekt på Dockan, uppförandet av Media Evolution City (MEC) som ska bli en samlingsplats för olika verksamheter inom mediebranschen.

2011 beslutar årsstämman att genomföra en aktiesplit 2:1, dvs en gammal aktie ersätts med två nya aktier. Första dag för handel med aktier efter split blev måndagen den 23 maj. Antalet utestående och registrerade aktier ökade därigenom till 76 856 728. Wihlborgs utnyttjar en ny finansieringsväg genom det delägda finansbolaget Svensk FastighetsFinansiering AB. Detta inleds med ett treårigt obligationslån på 289 Mkr. Under året har Wihlborgs förvärvat 5 fastigheter och avyttrat 8 fastigheter. Under året startar Wihlborgs sitt enskilt största ny- och ombyggnadsprojekt, Landsdomaren 6, i Lund.

* före split

Strategier som samspelar med omvärlden

Det händer saker i samhället som vi måste vara lyhörda för och anpassa oss till om vi vill hålla oss på topp.

Vi behöver hålla fast vid en långsiktig tro på våra strategier och våra mål, men vi behöver också kunna vara så flexibla att vi kan gardera oss mot plötsliga förändringar på marknaden. Som i alla konkurrenssituationer vinner den som bäst uppfyller marknadens behov. Men dessa behov förändras hela tiden och vi kan aldrig tycka att allt är bra som det är.

I Wihlborgs strategier finns en fortsatt och tydlig ambition att utveckla våra styrkor och hela tiden förbättra förutsättningarna för de företag som är våra hyresgäster i regionen.

Vi är och tänker förbli näringslivets fastighetsbolag i Öresundsregionen. Därför behöver vi utveckla fler styrkor som handlar om vår syn på hållbara lösningar och på hur vi kan fördjupa våra relationer med marknaden och omvärlden i stort.

Men också på vår fortsatta förmåga att vara ett vinstdrivande företag med starka kassaflöden.



Fastigheten Kranen 8, mer känd under namnet Ubåtshallen.

Vår affärsidé

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

Övergripande mål och strategi

Wihlborgs ska vara det ledande och mest lönsamma fastighetsbolaget på Öresundsmarknaden. För att kunna uppnå detta mål ska Wihlborgs:

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

Finansiella mål

Wihlborgs ska uppvisa:

- Räntabilitet på eget kapital som överstiger den riskfria räntan med minst sex procentenheter.*
- Soliditet om lägst 25 procent och högst 35 procent. Från 2012 gäller ett nytt mål, soliditeten ska vara lägst 30 procent.
- Räntetäckningsgrad uppgående till minst 2,0.
- Ett nytt mål som gäller från 2012 är att belåningsgraden ska uppgå till högst 60 procent.

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

Utdelningspolicy

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

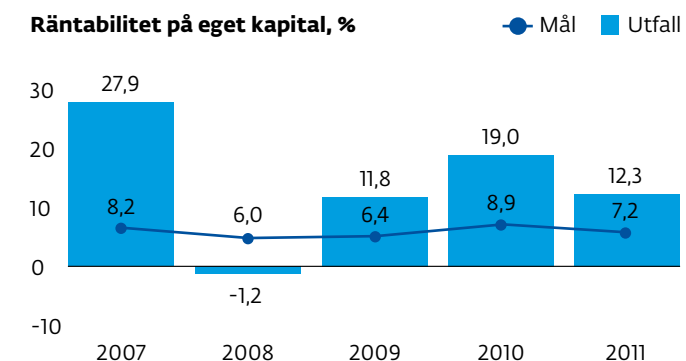
- Utdelningen ska utgöra 50 procent av resultatet från löpande förvaltning.**
- Härutöver ska 50 procent av realiserat resultat från fastighetsförsäljningar delas ut.***

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

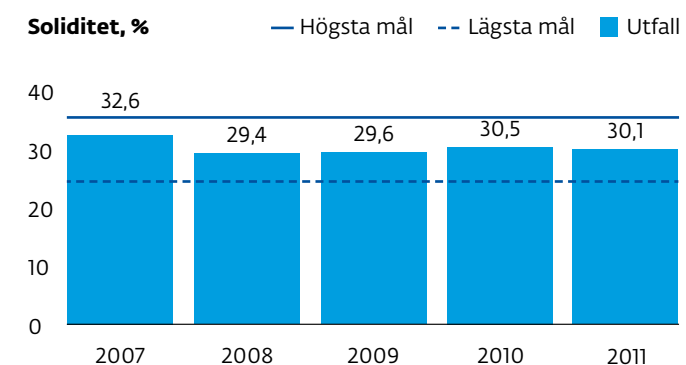
** Förvaltningsresultat belastat med 26,3 procent schablonskatt.

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

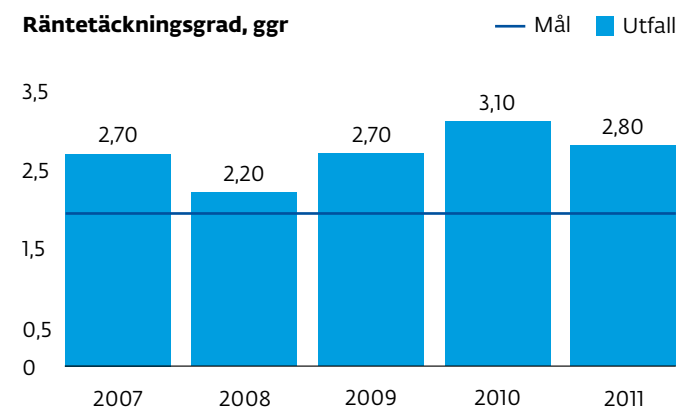
Räntabilitet på eget kapital, %



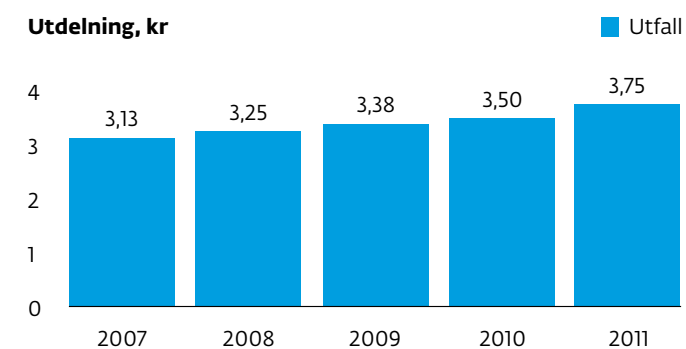
Soliditet, %



Räntetäckningsgrad, ggr



Utdelning, kr



Hållbarhet leder till lönsamhet

På Wihlborgs är vi övertygade om att inte bara affärerna går hand i hand med hållbarhetsfrågor – utan också lönsamheten.

Att ta ansvar handlar för oss om att se helheten, att se vår egen verksamhet också som en del av något större.

Wihlborgs finns i den expansiva Öresundsregionen, men det innebär inte att vi kan bortse från det globala perspektivet. Det vi gör lokalt kan påverka den globala helheten, och det som händer globalt kan påverka oss som lokala aktörer.

Vi ser därför på vårt arbete med hållbarhetsfrågor med både respekt och ödmjukhet. Det är en långsiktig process under ständig utveckling. Det tar tid att integrera hållbarhetsfrågor i hela organisationen, det räcker inte att sätta ner våra ambitioner på papper, det ska bli verklighet också.



Wihlborgs CSR-grupp består av personalchef Britta Nordin, inköpschef Lars Steinholtz, informationschef Iréne Johansson, ekonomi- och finanschef Christer Johansson, miljöchef Hanna Claesson.

Vårt globala ansvar börjar hemma

Förenta Nationerna har utarbetat en strategisk policy för företag som "are comitted to aligning their operations and strategies with ten universally accepted principles in the areas of human rights, labour, environment and anti-corruption".

Som ett tydligt bevis på vårt fördjupade arbete med hållbarhetsfrågor lämnar därför Wihlborgs i år in en bestyrkt hållbarhetsredovisning enligt GRI (Global Reporting Initiative).

Genom FN-initiativet Global Compact och dess tio principer har vi tagit ett nytt viktigt steg i vår egen utveckling för att tydligt visa att Wihlborgs är ett sunt och etiskt tänkande företag att arbeta i, och att investera i.

Vår redovisning granskas av fristående revisorer. Det är i och för sig inget krav, men vi vill veta att vi gör rätt och inte bara pratar om att göra rätt.

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

Vårt ekonomiska ansvar

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

Vårt miljöansvar

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

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

Vårt sociala ansvar

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



Wihlborgs operativa ledningsgrupp med förvaltningscheferna Lennart Jönsson, Håkan Gillisson, Cecilia Larsson, Peter Nielsen, Jan-Erik Johansson, Mathias Bengtsson. I mitten VD Anders Jarl.

En hållbar organisation har hållbara mål

Organisation

Vår operativa organisation består av avdelningarna Förvaltning och Affärsutveckling. Dessutom finns de koncerngemensamma funktionerna Ekonomi/Finans, Inköp, Miljö, Personal, Kommunikation och IT.

Förvaltningen finns där våra kunder finns – vi tycker det är lättast så. Med nio geografiskt fördelade förvaltningsområden skapas effektivitet men också närhet till kunden vilket är grunden för en förtroendefull relation. All förvaltning sker med egen personal som känner sin kundkrets och som finns tillgängliga för att snabbt kunna möta sina kunders förväntningar och krav. Varje förvaltningsenhet har en förvaltningschef med tydligt resultatansvar som i nära samarbete med koncernledningen lägger upp riktlinjerna för sin verksamhet. I varje enhet finns också förvaltare, assistent och fastighetsvärdar.

Affärsutveckling består av två delar: Projekt och Utveckling samt Transaktioner. Projekt och Utveckling har en central roll när det gäller förbättringar i fastighetsportföljen. Enheten ansvarar för ny- och ombyggnadsprojekt samt upphandlingar och uppföljningar. Våra förvaltningschefer har – tillsammans med en projektledare – ansvar för att förbereda och utvärdera investeringar i nya fastigheter. Transaktioner ansvarar för bolagets samtliga köp och försäljningar av fastigheter. Handlar det om investeringar som överstiger 10 Mkr ska de godkännas av styrelsen.

Wihlborgs koncernledning består av fem personer: VD, ekonomi- och finanschef, fastighetschef, informationschef samt chefen för projekt och utveckling. Koncernledningen har det övergripande samordningsansvaret för Wihlborgs verksamhet.

Ledningsgruppen består av de sex förvaltningscheferna tillsammans med koncernledningen. Ledningsgruppen har det övergripande ansvaret för viktiga strategiska frågor inom affärsutveckling, transaktioner, information och analys.

Värdeord

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

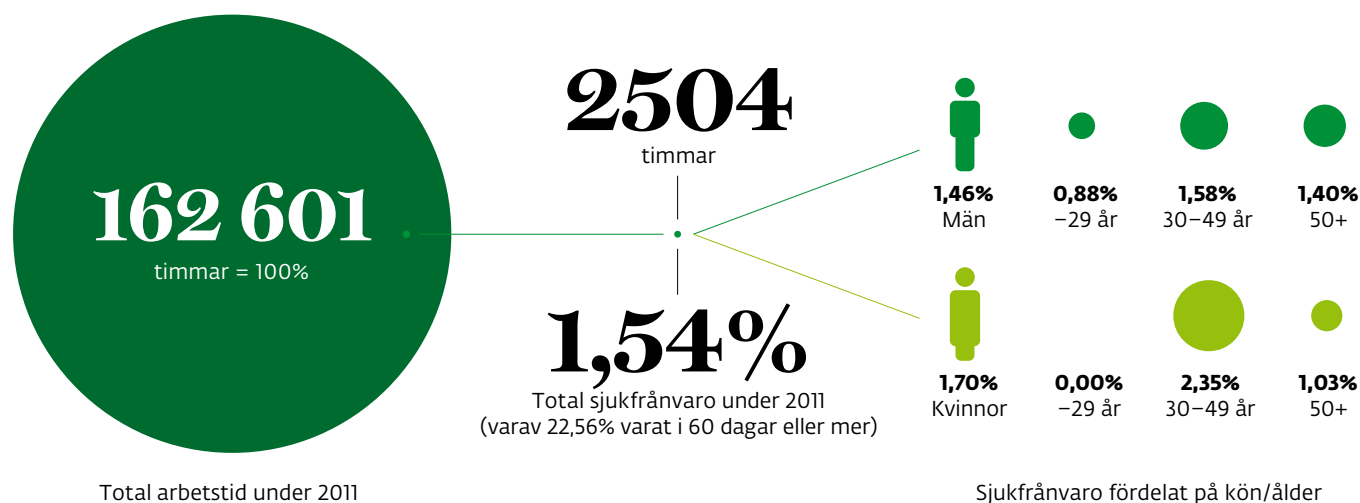
Till dessa kan även läggas ordet jämställdhet. Att en jämn könsfördelning – där både män och kvinnor bidrar med sin kompetens och erfarenhet – är det bästa för Wihlborgs ser vi som en självklarhet. Vid alla våra rekryteringar beaktar vi därför jämställdhetsaspekten för att få en jämn fördelning av båda könen inom alla arbetsområden.

Vi arbetar också med mångfalden och ser gärna att Wihlborgs i stort speglar det samhälle vi lever i idag, med medarbetare från olika kulturer och med olika bakgrunder.

Kunskap är grunden för vidareutveckling

Wihlborgs medarbetare ska kunna utvecklas och växa inom företaget. Vid utvecklingssamtalen fastställer chef och medarbetare mål för medarbetarens utveckling. Wihlborgs uppmuntrar initiativ och vilja från medarbetarna till kompetensutveckling. Personalen har därför under året deltagit i ett flertal intern- och externutbildningar och kurser anpassade efter den individuella kompetensutvecklingsplanen.

Varje år tar Wihlborgs emot ett antal studerande från högskolorna i Malmö och/eller Lund i syfte att ge den studerande möjligheten till arbetspraktik. Studenterna läser i regel program som är relaterade till fastighetsbranschen. Wihlborgs uppmuntrar samarbete med andra fastighetsföretag för att t ex utbyta kompetenser och utvärderingar av olika program.



Medarbetare

Vid årsskiftet hade Wihlborgs 87 (86) medarbetare, varav 60 (61) tjänstemän och 27 (25) fastighetsvårdare. Inom den operativa organisationen är andelen män högre än andelen kvinnor och totalt inom koncernen uppgår andelen kvinnor till 36 (35) procent.

Medelåldern uppgick till 48 (48) år. Av våra medarbetare har 29 (30) procent en akademisk utbildning. Personalomsättningen uppgick under 2011 till 8,1 (4,8) procent.

Wihlborgs har en låg sjukfrånvaro och under 2011 var den 1,54 (2,47) procent. Andelen långtidsfrånvaro (60 dagar eller mer) av den totala sjukfrånvaron var 22,56 (59,16) procent.

Vartannat år genomförs en personalenkät för att känna av arbetsmiljöet. Den senaste företogs vintern 2010 och resulterade i ett 'Nöjd Medarbetar Index' på 3,4 av 4,0 möjliga poäng. Under hösten 2012 kommer en ny personalenkät att genomföras.

Ett friskt företag

En god hälsa är en resurs för både individen och företaget. Därför har friskvården en viktig betydelse för Wihlborgs verksamhet och lönsamhet.

Sedan flera år tillbaka har våra medarbetare erbjudits obegränsad träning på utvalda anläggningar. Efter propäer från medarbetarna har det under senare år istället införts ett så kallat friskvårdsbidrag som ger medarbetaren möjlighet att fritt välja friskvårdsaktivitet inom ramen för Skatteverkets regler. Dessutom har vi ett flertal gemensamma motions- och friskvårdsaktiviteter som till exempel deltagande i olika motionslopp. Resultatet kan vi bland annat se i en låg sjukfrånvaro.

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

Incitamentsprogram

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

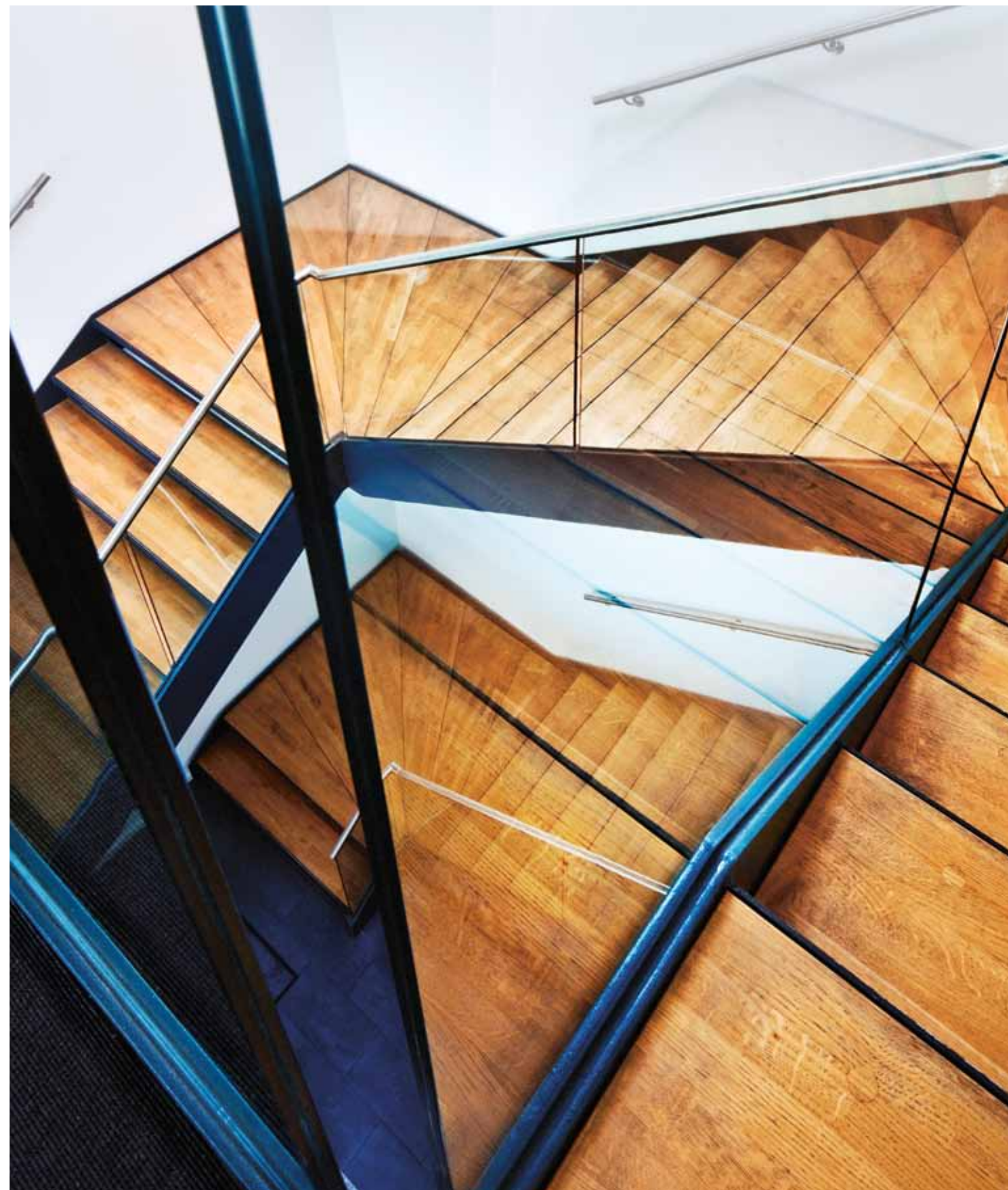
Avsättningen är maximerad till ett prisbasbelopp per anställd och år. Aktierna i stiftelsen är bundna i fem år efter avsättningen.

En trygg arbetsplats

På Wihlborgs ska alla medarbetare känna trivsel och arbetsglädje. Självklart ska vi ha en trygg och säker arbetsplats utan risk för tillbud eller olyckor. Vi har en arbetsmiljögrupp som ständigt driver och utvärderar förbättringsarbetet med vår gemensamma arbetsmiljö. Men ansvaret för den delas av alla som arbetar i företaget. Vi har upprättat ett system för internkontroll enligt arbetsmiljölagen, vars intentioner vi strävar efter att överträffa.

Detta systematiska arbetsmiljöarbete påverkar hur vi planerar, leder och följer upp alla delar av verksamheten. För att underlätta i det dagliga arbetsmiljöarbetet finns tydliga rutiner kring sjukfrånvaro, rehabilitering, ergonomi, hantering av ohälsa och olycksfall samt tillbudsrapportering. Genom personligt engagemang och ömsesidig omsorg minimeras risken för arbetsskador och vi får en god arbetsmiljö. Var och en är också formellt skyldig att följa instruktioner och rutiner, och att vara uppmärksam på och genast rapportera eventuella risker och hot som kan uppträda i arbetsmiljön.

När det gäller själva fastighetsbeståndet genomförs regelbundet skyddsronder. De utförs av personal som har särskild kompetens att undersöka arbetsmiljöer och bedöma risker. De protokollför riskerna och upprättar handlingsplaner som leder till goda resultat.



Interiör från Ellekaer 6 i Herlev.

Att ge järnet, varje dag

Vi har vår egen stil på Wihlborgs. Vi är inte rädda för att jobba och ta i. En enkel och begriplig organisation gör det också lättare att se var man hör hemma i helheten Wihlborgs och hur man själv kan bidra. Vi frågade tre medarbetare vad de tycker om sitt jobb på Wihlborgs.



Sussie Persson, fastighetsvärd i Helsingborg

Vad går ditt jobb ut på?

Som fastighetsvärd sköter jag om underhållet på våra hus. En viktig del i mitt jobb är också att ta hand om våra hyresgäster och ge bra service.

Har du någon speciell utmaning framför dig under 2012?

Fastigheterna som jag ansvarar för ligger i centrala Helsingborg och vi har inte många kvadratmeter som står tomma. Det är därför viktigt att fortsätta med bra service till våra nuvarande kunder så de stannar kvar i våra lokaler.

Vad gillar du hos Wihlborgs som arbetsgivare?

Jag tycker om möjligheten att få vara med och påverka arbetet och att få arbeta fritt under ansvar. Mina arbetsuppgifter varierar från dag till dag och det är också positivt. Dessutom har vi anställda på Wihlborgs en vinstandelsstiftelse och den sporrar också till att göra ett bra jobb.



Ivana Stankovic, förvaltare i Malmö

Vad går ditt jobb ut på?

Tillhandahålla optimala lokaler så våra kunder ges förutsättningar för att uppnå bra lönsamhet. Våra kunder är det viktigaste vi har och vi är måna om att skapa goda och långsiktiga relationer bl a genom att träffas regelbundet och ha en god kommunikation. Tack vare den nära relationen kan vi i god tid hjälpa till med eventuell expansion eller flytt till mindre lokaler. För oss är det viktigt att kunden blir nöjd. Vidare ska fastigheterna underhållas så värdet och standarden inte försämras.

Har du någon speciell utmaning framför dig under 2012?

Som alla andra år är vakanserna den största utmaningen. På industrisidan har vi inte känt av någon finanskris, utan uthyrningen har gått enormt bra. Vi har en plan på hur vi skall jobba med våra få vakanser på industrisidan, så det ser jag fram emot under 2012. Vi strävar efter att energieffektivisera våra fastigheter och jobbar också aktivt med att sänka driftskostnaderna.

Vad gillar du hos Wihlborgs som arbetsgivare?

Man får vara med i många olika projekt, även sådant som kanske inte direkt faller under ens egen tjänst. Vi har alltid mycket på gång, både internt och externt och varje dag är lika spännande. Det som betyder mest för mig är att personalen ses som tillgång och resurs istället för belastning som hos många andra arbetsgivare.



Per Mauritzon, redovisningschef i Malmö

Vad går ditt jobb ut på?

Främst jobbar jag med skatte- och redovisningsfrågor, koncernredovisning och rapportering men blir även ibland engagerad vid förvärv och försäljningar av fastigheter och bolag. Wihlborgskoncernen består av över 140 bolag. För att förse aktieägare och andra intressenter med en aktuell och rättvisande information i form av delårsrapporter m m har jag jobbat mycket med att effektivisera och snabba upp bokslutsprocesserna och rutinerna kring dessa.

Har du någon speciell utmaning framför dig under 2012?

Det finns alltid möjligheter till förbättringar. Nya dataprogram och IT-lösningar möjliggör såväl kvalitetsförbättringar som för-enklingar. Förhoppningsvis kan vi både förbättra kvalitén på det vi gör samtidigt som vi gör det på ett smartare och snabbare sätt.

Vad gillar du hos Wihlborgs som arbetsgivare?

Jag tycker alla medarbetare är engagerade för de mål Wihlborgs har. Man har stor frihet i utformningen av sina arbetsuppgifter men då också ett stort ansvar, vilket skapar engagemang och trivsel.

Beslutsvägarna är korta och snabba och alla ger järnet för att Wihlborgs skall uppfylla de krav som omvärlden ställer. Vi har väldigt skoj tillsammans. Man trivs hos Wihlborgs.

Globala principer på lokal nivå

Från Global Compact till hållbarhetsredovisning enligt GRI

På Wihlborgs är vi både glada och stolta över att vi gått från prat till handling och för första gången kan redovisa vårt hållbarhetsarbete i en separat Hållbarhetsredovisning.

Under 2010 skrev Wihlborgs under FN:s Global Compact. Detta innebär att vi skrivit under att vi stödjer de tio principerna inom områdena mänskliga rättigheter, arbetsrätt, miljö och bekämpning av korruption. Varför tar ett nationellt företag detta beslut? Vi ställde oss själva denna fråga och svaret blev; varför inte? Signeringen har även inneburit att vi vid två tillfällen, 2010 och 2011, lämnat in en nulägesrapport avseende Global Compacts tio principer, så kallat "Communication on Progress". Under hela 2011 har vi även haft ett omfattande arbete med vår hållbarhetsredovisning enligt GRI (Global Reporting Initiative). Wihlborgs första hållbarhetsredovisning avges i april 2012, vissa delar finns att tillgå i detta kapitel av årsredovisningen.

Vi har valt att hållbarhetsredovisa enligt GRI och det är ett långsiktigt beslut. GRI:s ramverk är ett effektivt verktyg för strategisk verksamhetsutveckling och hjälper oss att ständigt utveckla och förbättra oss själva.

Det ger oss också möjlighet att redovisa vår egen utveckling på ett jämförbart och transparent sätt. Du hittar Wihlborgs hållbarhetsredovisning på vår hemsida.

Wihlborgs pratar hållbart

Vi genomförde en omfattande medarbetarundersökning 2010 som rörde de tio principerna i Global Compact. Under 2011 gick vi steget längre och tog fram utbildningsmaterialet "Wihlborgs pratar hållbart".

Samtliga chefer med personalansvar fick 2011 en introduktion i vad det innebär att hållbarhetsredovisa enligt GRI. Materialet ges ut en gång i kvartalet och behandlar olika teman och diskussionsdilemmen inom hållbarhetsområdet.

CSR-Skåne

Under 2011 har vi även fortsatt vårt medlemskap samt deltagande i CSR-Skånes aktiviteter. CSR-Skåne är ett nätverk för företag och organisationer som vill skaffa sig kunskap, erfarenheter och verktyg för arbetet med samhällsansvar. I mitten av december var Wihlborgs värd för nätverksträffen CSR-Skåne. Träffen behandlade "Säkring av leverantörskedjan". Vid träffen delade bland andra Wihlborgs inköpschef med sig av sina erfarenheter inom området.

Med Green Star i bagaget

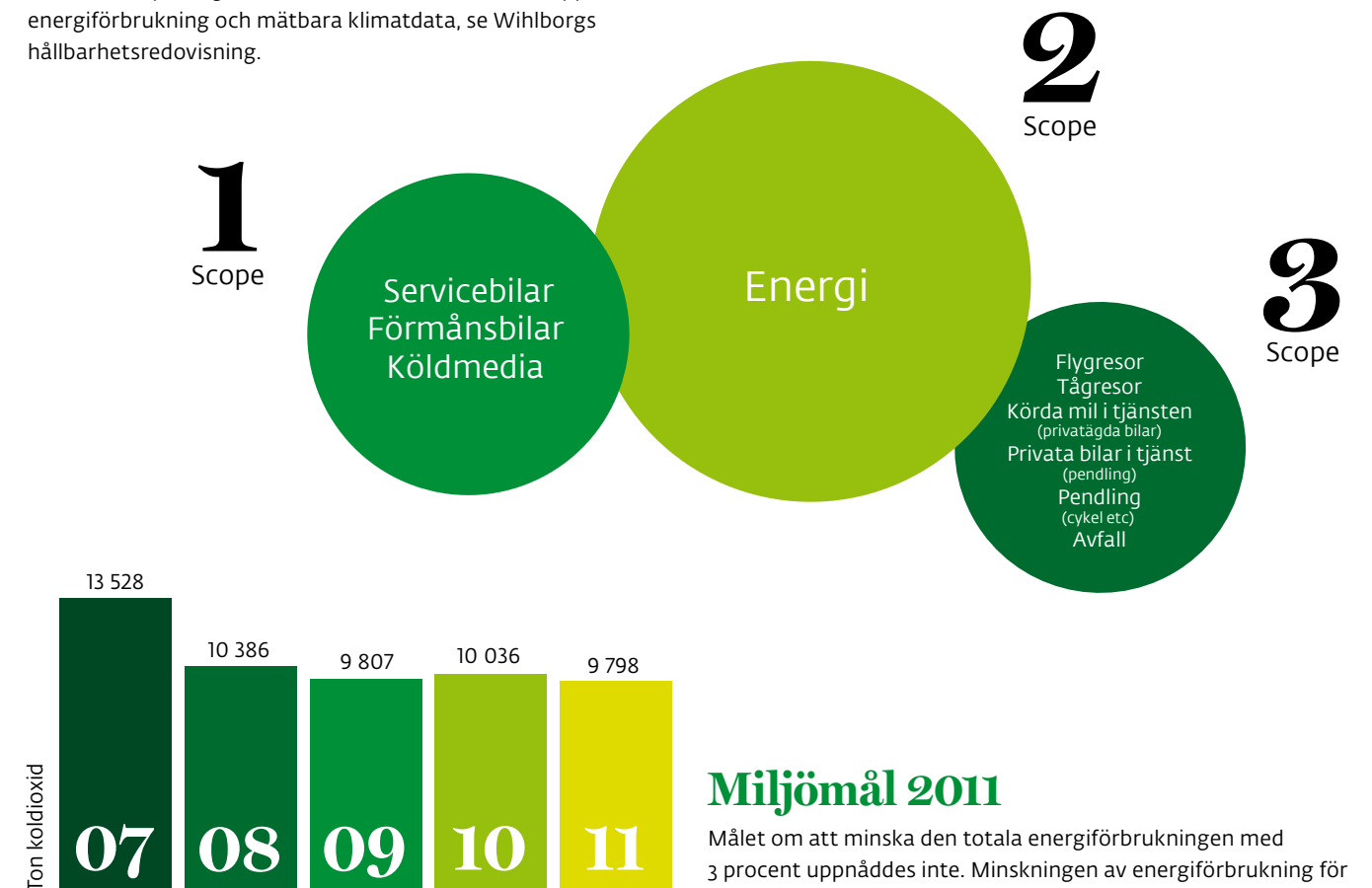
I september år 2011 tilldelades Wihlborgs, som enda svenska fastighetsbolag, den högsta statusen, Green Star, av GRESB Foundation i Amsterdam. GRESB Foundation är en global sammanslutning av internationella investerare, där 340 av världens största fastighetsfonder och fastighetsbolag lämnat detaljerade uppgifter om miljöprestandan i sitt fastighetsbestånd. Samtliga bolag har granskats och bedömts genom en modell som utmynnar i fyra olika omdömen.

- Green Starters – bolag som har påbörjat policys för hållbarhet, miljöinitiativ är dock inte fullt implementerade i fastighetsbeståndet och här finns inga nyckeltal att följa upp.
- Green Talk – här finns väl utarbetade strategier och handlingsplaner men de har inte utvecklats i praktiken.
- Green Walk – bolag som har väl fungerande mätning av nyckeltal men öppenheten är begränsad.
- Green Stars – bolag som har väl utarbetade strategier för mätning och hantering av miljömässiga nyckeltal. Bolagen fokuserar på att minska sin resursförbrukning och energi-effektivisering utförs med framåtanda.

Vi har koll på koldioxid

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

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



Scope 1 har minskat med hela 40 procent eller 133 ton CO₂. Detta beror på att vi år 2011 hade en betydligt mindre förlust av köldmedia.

Scope 2 minskade med 1 procent eller 316 ton CO₂, varav den största minskningen har gjorts i Danmark om 218 ton CO₂.

Scope 3 har ökat med 19 procent, ökningen beror främst på ökade utsläpp från avfallstransporter. Detta har vi delvis kunnat spåra till en specifik fastighet om ca 18 000 m² som förvärvades i slutet av år 2010 och där statistiken visar sig år 2011. Vi kommer vidare analysera denna ökning.

Vi ser även att en minskning har skett inom Scope 3 och den beror på minskade utsläpp från pendling med bil. Detta beror främst på att vi under flera år arbetat med att bilar i tjänstebilsflottan ska vara miljöbilar enligt vägverkets definition. De emissionsfaktorer som år 2011 kommer från specifikt värme och el uppgår till 7 793 ton CO₂.

För mer info se Wihlborgs Hållbarhetsredovisning, kap. miljö.

Miljömål 2011

Målet om att minska den totala energiförbrukningen med 3 procent uppnåddes inte. Minskningen av energiförbrukning för hela Wihlborgs bestånd blev 1 procent, ekonomiskt motsvarar besparingen ca 1,2 miljoner kr.

När det gäller att främja nya innovationer och investera i energi från förnybara energikällor, hade vi som mål att två fastigheter inom vårt bestånd år 2011 skulle ha någon form av förnybar källa för tillförsel av energi. Målet har inte uppnåtts, men handlingar har tagits fram till ett projekt där energikällan delvis kommer att vara sol eller vindenergi.

Under de tre senaste åren har målen inneburit att inventera och sanera fastigheter som innehåller PCB. I de fastigheter som är uppförda 1956–1973 har sanering genomförts där PCB i fogar upptäckts. Målet är uppnått. Målet om vidareutbildning för samtliga anställda uppnåddes. Under miljöutbildningstillfället tog vi tillsammans fram de strategier som presenteras för 2012–2014.

Vi har även under de senaste åren sett över olika IT-funktioner som lett till minskad energiförbrukning. När det gäller miljömålet om att minska antalet utskrifter har detta uppnåtts genom att vi under år 2011 införde rutinen med dubbelsidiga utskrifter som standard samt follow-me printer.

Våra miljömål

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

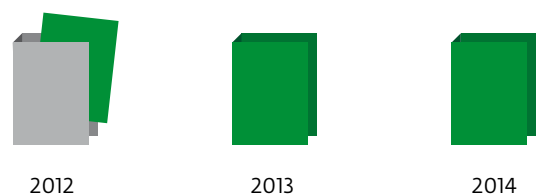
1. Förvaltning och drift

1.1 Energieffektivisering, kWh/m²



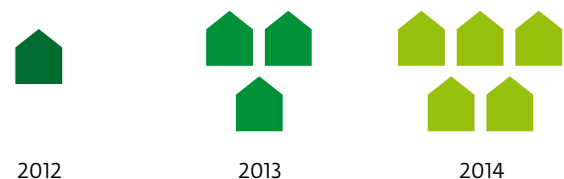
Wihlborgs fastigheter ska minska den genomsnittliga energiförbrukningen per kvadratmeter från att ej överstiga 150 kWh/m² 2012 till att ej överstiga 140 kWh/m² 2014. Detta avseende fastigheter inom ramen för miljömål, vilket är ca 70 procent av hela Wihlborgs bestånd där det finns någon form av potential till energibesparingar under åren 2012–2014. Eftersom vi valt ut en stor del av fastigheterna för så kallade miljömålsfastigheter, kommer dessa också att kunna representera ett jämförbart bestånd, något vi haft problem med tidigare år. De fastigheter som valts ut är också fastigheter där det finns någon form av potentiella besparingar. Hade vi inkluderat fastigheter med exempelvis kallager här hade vi haft en betydligt lägre förbrukning, men möjligheten att påverka förbrukningen hade ej funnits.

1.2 Gröna hyreskontrakt



Alla nya och omförhandlade avtal under 2012 ska inkludera en bilaga för gröna hyresavtal. Wihlborgs ska börja använda avtalen i samband med Fastighetsägarnas lansering av standardmallen – denna förväntas utkomma under våren 2012. Vid alla omförhandlingar som sker 2013 och 2014 ska 100 procent fått möjligheten att teckna gröna hyresavtal.

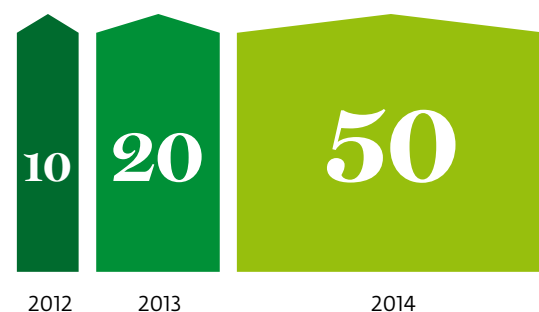
1.3 Miljöklassning ur befintligt bestånd (antal fastigheter/år)



Wihlborgs ska miljöklassa minst fem fastigheter ur det befintliga beståndet fram till 2014.

2. Uthyrning, information och kommunikation

2.1 Miljöprospekt vid visning av lokaler



10 procent av Wihlborgs fastighetsbestånd 2012 ska ha ett miljöprospekt vid lokalvisningar. Dessa ska bli 50 procent under år 2014.

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

3. Affärsutveckling och projekt

100 procent av Wihlborgs påbörjade nyproduktion om minimum 500 m² ska från och med 2012 miljöklassas.

4. Rutiner vid inköp

Samtliga leverantörer/entreprenörer som tecknar drifts- och leveransavtal med Wihlborgs under år 2012 ska utvärderas beträffande uppförandekod. De skall riskbedömas utefter miljö, kvalitet, arbetsmiljö och etik.

Utefter föregående års riskbedömningar, gör Wihlborgs 2013 kontroller på de som klassats som risknivå 3. En förutsättning för vidare avtal är att de redovisar positiva förändringar.

2014 tecknas inga nya avtal med leverantörer/entreprenörer som riskklassats som 3.

För mer info se Wihlborgs Hållbarhetsredovisning.

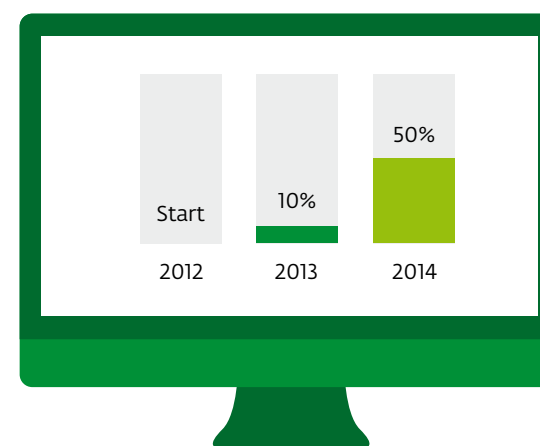
5. Transaktion och analys

Nuvarande rutin för miljö vid köp och försäljning av fastigheter ska under 2012 revideras och omarbetas. Detta ska resultera i en miljöbarometer för köp av fastigheter.

Från 2013 och framåt ska 100 procent av Wihlborgs transaktioner dokumenteras i miljöbarometern.

6. Administration och IT

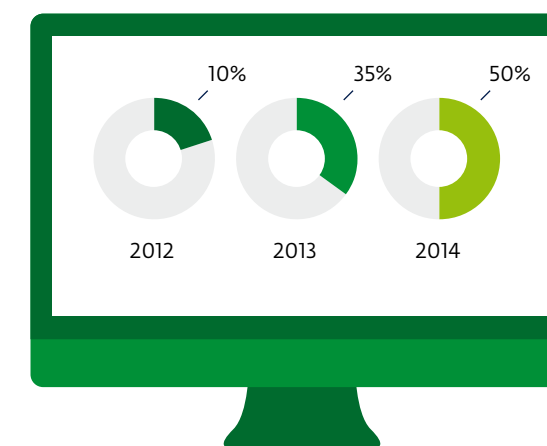
6.1 Energistatistik online



2012 ska Wihlborgs påbörja en rutin för att långsiktigt kunna erbjuda sina hyresgäster att inhämta energistatistik online via Wihlborgs hemsida. 2013 ska 10 procent finnas tillgänglig online och 2014 50 procent.



6.2 EDI Fakturering



2012 ska 20 procent av Wihlborgs fakturor från Wihlborgs leverantörer faktureras genom EDI. 2013 ökar vi till 35 procent och 2014 till 50 procent av faktureringen.

Tilltro och tillväxt

Att vi är ett lönsamt företag är grunden för all lyckosam affärsverksamhet och en självklar utgångspunkt för den som vill investera.

Men allt oftare påverkas denna vilja också av andra frågor.

Vilka värden står företaget för och är det värden jag som investerare delar? Den utveckling vi nu ser komma understryker vikten av att Wihlborgs är ett företag man tror på i ett större perspektiv. Därför kan värdet på vår aktie bara stiga i takt med vår förmåga att skapa både tilltro och tillväxt.

Att vi har en stor projektportfölj i kombination med vårt hållbarhetsarbete ger oss en stark ställning och visar på vår egen framtidstro. Ju fler som delar den tron desto fler kommer att upptäcka värdet av att investera i Wihlborgs.

Aktien

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

I maj 2011 genomfördes en aktiesplit med villkor 2:1 vilket innebar att en gammal aktie ersatts med två nya. Antalet aktier har ökat från 38 428 364 aktier till 76 856 728 aktier.

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

Styrelsen har inte under året utnyttjat sitt bemyndigande att besluta om en nyemission på högst 10 procent av utestående aktier. Styrelsen har heller inte utnyttjat bemyndigandet att förvärva egna aktier. Wihlborgs saknar innehav av egna aktier vid årets slut.

Börsvärdet uppgick vid årets slut till 7,0 Mdkr.

Omsättning

Under 2011 omsatte Wihlborgs totalt 4,7 Mdkr på Stockholmsbörsen. Wihlborgs återfinns bland de tio största bolagen på Midcaplistan som har den högsta omsättningen. Av årsomsättningen på Midcaplistan stod Wihlborgs för 3 procent. Totalt omsatte Wihlborgs 52,9 miljoner aktier (66,6) på Stockholmsbörsen under 2011 motsvarande 209 000 aktier (264 000) per dag. Detta motsvarar en omsättningshastighet om 69 procent (87) av det genomsnittliga antalet utestående aktier.

Kursutveckling

Vid årets slut var kursen på Wihlborgsaktien 91,00 kronor. Högsta och lägsta notering för Wihlborgsaktien under 2011 var 100,00 respektive 69,25 kronor. Under 2011 har totalavkastningen på aktien inklusive utdelning om 3,50 kronor varit -3,1 procent.

Substansvärdet i balansräkningen

Balansräkningens tillgångar och skulder ska spegla marknadsvärdet varför substansvärdet kan beräknas utifrån balansräkningens egna kapital. I detta sammanhang ska beaktas att Wihlborgs aktuella skatt är lägre än 26,3 procent.

Eget kapital per aktie, kr vid olika skattesatser

Skattesats	26,3 %	10 %	0 %
Eget kapital per aktie, kr	72,86	84,75	92,04

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 2011 är 3,75 kronor (3,50). Detta motsvarar en direktavkastning på 4,1 procent baserat på aktiekursen vid årets slut.

Bifaller årsstämman styrelsens förslag om dels 3,75 kronors utdelning dels att avstämningsdagen blir den 2 maj, kommer utdelningen att utbetalas den 7 maj 2012. Wihlborgsaktien kommer att handlas inklusive utdelning till och med årsstämmodagen torsdagen den 26 april 2012.

Ägarstruktur

Den största ägaren i Wihlborgs är Brinova Fastigheter AB som äger 10,1 procent av de utestående aktierna. De tio största svenska ägarna ägde vid utgången av december 2011 29,2 procent. Antalet aktieägare uppgick till 25 603 vilket är en minskning med 431 aktieägare sedan förra årsskiftet.

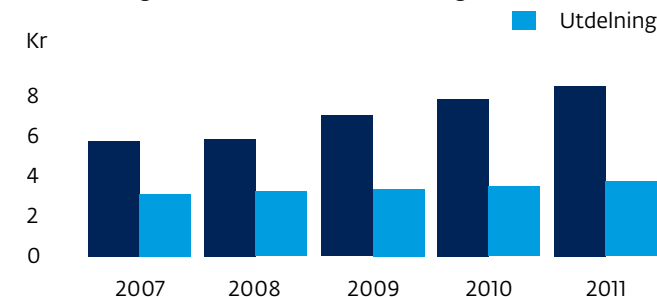
Andelen utländska ägare uppgick vid utgången av december till 37,4 procent, vilket är en obetydlig minskning sedan förra årsskiftet. Av det utländska ägandet svarar USA för 38 procent, Storbritannien för 30 procent, Luxemburg för 15 procent och Schweiz för 5 procent.

De största ägarna i Wihlborgs per 31 december 2011

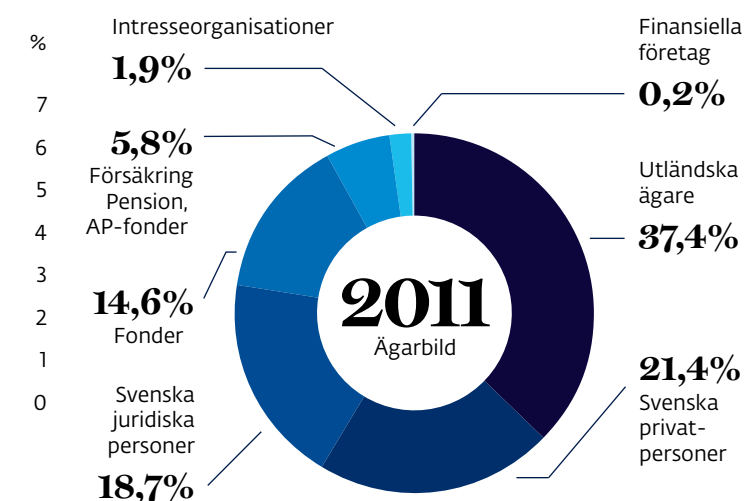
Aktieägare	Antal aktier tusental	Andel av kapital och röster, %
Brinova	7 734	10,1
Handelsbanken fonder	2 496	3,3
Tibia Konsult AB	2 327	3,0
SEB fonder	2 307	3,0
Länsförsäkringar fonder	1 633	2,1
Skandia Fonder	1 558	2,0
Fam Qviberg	1 406	1,8
Robur fonder	1 187	1,5
Andra AP-fonden	930	1,2
Lannebo fonder	847	1,1
Övriga aktieägare registrerade i Sverige	25 660	33,5
Övriga aktieägare registrerade i utlandet	28 771	37,4

Totalt antal utestående aktier **76 856** **100**

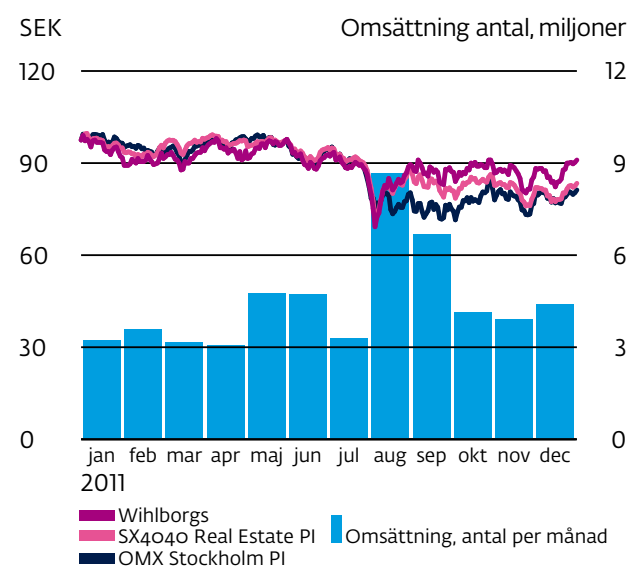
Förvaltningsresultat/aktie och utdelning



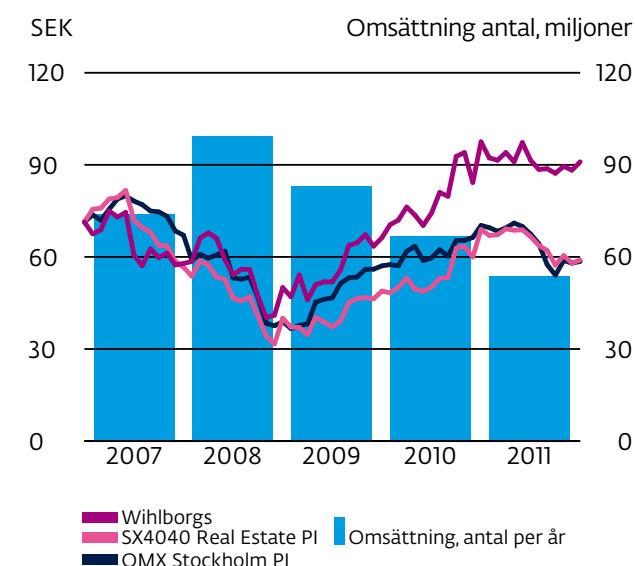
Utdelning/aktie och direktavkastning



Kursutveckling 2011-01-01 – 2011-12-31



Kursutveckling 2007 – 2011



Aktien/Nyckeltal	2011	2010	2009	2008	2007
Börskurs vid årets slut, kr	91,00	97,50	66,25	50,00	57,88
Kursutveckling under året, %	-6,7	47,2	32,5	-13,6	-18,9
Resultat per aktie, kr	8,65	12,05	6,72	-0,66	14,54
Förvaltningsresultat per aktie	8,54	7,90	7,46	6,05	5,80
P/E-tal I, ggr	10,5	8,1	9,9	neg	4,0
P/E-tal II, ggr	14,5	16,7	12,1	11,2	13,9
Eget kapital per aktie I, kr	72,86	67,74	58,95	55,42	58,15
Eget kapital per aktie II, kr	92,04	85,12	73,15	68,39	72,85
Utdelning per aktie, kr (år 2011 = föreslagen utdelning)	3,75	3,50	3,38	3,25	3,13
Aktiens direktavkastning, %	4,1	3,6	5,1	6,5	5,4
Aktiens totalavkastning, %	-3,1	52,3	39,0	-8,2	-15,1
Antal aktier vid periodens slut, tusental	76 857	76 857	74 928	72 428	74 862
Genomsnittligt antal aktier, tusental	76 857	76 492	72 532	74 416	76 608

Vägen till framgång går rakt igenom Öresundsregionen

Öresundsregionen är vår spelplan.

Uppenbarligen spelar vi våra kort väl för vår egen utveckling går hand i hand med regionens utveckling. Visst, oro i omvärlden påverkar också investeringsviljan i vår region, men tiden står inte stilla, så vi fortsätter att se framåt och rusta oss för allt som komma skall i denna expansiva region. Befolkningen och företagandet fortsätter att öka och år 2023 beräknas befolkningen överstiga 4 miljoner invånare.

Trots att Öresundsregionen är en begränsad geografisk yta genereras redan drygt en fjärdedel av Sveriges och Danmarks sammanlagda BNP i regionen. Det är här Wihlborgs hör hemma, och det är här vägen till nya framgångar ligger utstakad, både för oss själva och våra investerare.

Wihlborgs i Öresundsregionen

Med vårt fastighetsbestånd, som har ett marknadsvärde om 18 miljarder kr, är vi den största kommersiella fastighetsägaren med fokus utslutande på Öresundsregionen.

Vår strategi är att finnas på orter där vi ser en långsiktig tillväxt. Därför är Wihlborgs representerade i Malmö, Lund, Helsingborg och Köpenhamn.

På respektive ort är vi dessutom geografiskt väl koncentrerade till ett antal delmarknader vilket ger oss en unik möjlighet att bedriva en kostnadseffektiv förvaltning. Styrkan i att dessutom vara lokalt representerad på respektive ort ger oss en djup och bred kunskap om respektive marknad vilket gör att vi kan erbjuda våra kunder en bättre service.

En region i tillväxt

I Öresundsregionen bor idag nästan 3,8 miljoner invånare varav drygt 2,5 miljoner är bosatta på den danska sidan. Befolkningen är koncentrerad runt Öresund. Befolkningen ökar kraftigt och år 2030 bedömer Region Skåne att befolkningen har ökat till 4,122 miljoner invånare. Den genomsnittliga ökningen förväntas vara ca 0,5 procent per år, varav den blir högst på den skånska sidan med 0,8 procent. Trots en begränsad geografisk yta genereras drygt en fjärdedel av Sveriges och Danmarks sammanlagda BNP i Öresundsregionen. Regionen har den största koncentrationen av välutbildad arbetskraft i hela norra Europa.

De senaste åren har präglats av stora infrastrukturella investeringar i regionen med bland annat Öresundsbron, Citytunneln i Malmö och Metron i Köpenhamn. Framöver kommer den fasta förbindelsen över Fehmarn Bält bidra till en fortsatt positiv utveckling av regionen.

Öresundsbron har blivit en stor succé och trafikmängden har slagit alla rekord, snart slår vi i kapacitetstaket för järnvägs- trafik. Därför har Malmö och Köpenhamn fått 4,5 Mkr i EU-bidrag för att utreda en fast förbindelse mellan städerna. Sverige och Danmark har undersökt behovet av och förutsättningar för en ny fast förbindelse för väg och järnväg mellan Helsingborg och Helsingör. Utredningen visar att det på sikt kan behövas en sådan. Därför gav regeringen hösten 2011 Trafikverket i uppdrag att ta med en möjlig fast förbindelse i sin Kapacitetsutredning.

Stora forskningsatsningar framöver med bland annat Max IV, världens mest kraftfulla anläggning för synkrotron- ljusforskning, och ESS, ett flervetenskapligt forskningscentrum baserat på världens mest kraftfulla neutronkälla, bidrar till en fortsatt positiv utveckling i regionen.

Ekonomiska utsikter

Den europeiska skuldskrisen som förvärrades kraftigt under 2011 sätter sina avtryck på tillväxten. Konjunkturen i Europa vänder nedåt med ökad arbetslöshet som följd. Även ekonomin i

Öresundsregionen påverkas och efter den starka ekonomiska återhämtningen efter förra lågkonjunkturen, framförallt i Sverige, har konjunkturläget försämrats sedan sommaren 2011. Tillväxten för 2011 bedöms enligt Øresundsinstitutets prognos, daterad december 2011, bli 2,0 procent i Öresundsregionen. Den starkaste tillväxten bedöms ske i Skåne, 3,8 procent, medan den blir 1,2 procent på Själland. Under 2012 minskar tillväxttakten och på Själland bedöms tillväxten i BRP bli 1,0 procent medan den i Skåne blir 1,2 procent.

Efter ett antal höjningar under 2011 sänkte Riksbanken i december reporäntan till 1,75 procent. De bedömde då att den kommer att ligga kvar på den nivån medan marknaden bedömde att det kommer att bli ytterligare räntesänkningar under 2012 vilket visade sig vara sant då Riksbanken i februari sänkte räntan ytterligare 25 punkter.

I Danmark sänkte centralbanken styrräntan vid flera tillfällen under 2011. Vid årsskiftet låg den på 0,7 procent.

Bruttoregionprodukt, årlig real tillväxt, %

	2008	2009	2010	2011P	2012P
Öresundsregionen	-0,3	-3,9	2,8	2,0	1,1
Skåne	-0,3	-4,9	5,6	3,8	1,2
Sverige	-0,6	-5,2	5,6	4,3	1,3
Danmark	-0,8	-5,8	1,3	1,3	1,0
Själland	-0,2	-3,5	1,6	1,2	1,0

Källa: Øresundsinstitutet, Konjunkturprognos för Öresundsregionen dec 2011

Arbetsmarknadsutsikter

Skånes arbetsmarknad klarade sig relativt väl genom den förra lågkonjunkturen, bland annat tack vare den låga andelen tillverkningsindustri. Tillväxten därefter har varit stark, med en tillväxt om 1,6 procent både 2010 och 2011. För 2012 bedöms sysselsättningen dock minska med 0,4 procent i Skåne.

Danmark drabbades både tidigare och hårdare av den förra lågkonjunkturen. Problemen som följde finans- och fastighetskrisen har resulterat i betydligt sämre offentliga finanser med nedskärningar i den offentliga sektorn som följd. Sysselsättningen i Danmark har minskat kraftigt sedan 2009 och på Själland bedöms den fortsätta falla med 0,7 procent under 2011 och 2012.

Sysselsättningsutveckling, årlig förändring, %

	2008	2009	2010	2011P	2012P
Öresundsregionen	2,0	-2,7	-1,0	0,0	-0,6
Skåne	0,2	-2,4	1,6	1,6	-0,4
Sverige	0,4	-2,9	1,1	2,0	-0,4
Danmark	1,7	-3,2	-2,2	-0,6	-0,7
Själland	2,7	-2,8	-2,0	-0,7	-0,7

Källa: Øresundsinstitutet, Konjunkturprognos för Öresundsregionen dec 2011

Hyresmarknaden

Hyresmarknaden ligger traditionellt sett sent i konjunkturcykeln. Förändringar i den ekonomiska utvecklingen speglas på sysselsättningsnivån ca 6–12 månader senare. Därefter tar det ytterligare ca 6–12 månader innan den avspeglas på hyresmarknaden. Att Skåne såg en positiv sysselsättningsstillväxt både 2010 och 2011, med hela 1,6 procent per år, borgar för en gynnsam utveckling på hyresmarknaden under 2012. Efterfråge- och uthyrningssituationen var god under 2011, dock har Wihlborgs drabbats av några större vakanser då bl a Qliktech och Acadia löst sig i förtid från sina hyreskontrakt i Vätet 1 i Lund respektive Forskaren 1 i Malmö. ABB har kraftigt minskat sina förhyrda ytor på Boplatsen 3 i Malmö.

Malmö och Helsingborg är relativt stabila marknader medan hyresmarknaden i Lund tillfälligtvis har fått en hög vakans. Framtiden i Lund är väldigt ljus då det bland annat sker stora investeringar i forskningsanläggningarna Max IV och ESS, vilka kommer att ha en positiv effekt på näringslivet i regionen.

Danmark har drabbats hårdare av lågkonjunkturen och sysselsättningen har minskat kraftigare och under fler år än vad den gjort i Sverige. Således har hyresmarknaden påverkats



Interiör från Kalifornien 10 i Helsingborg.

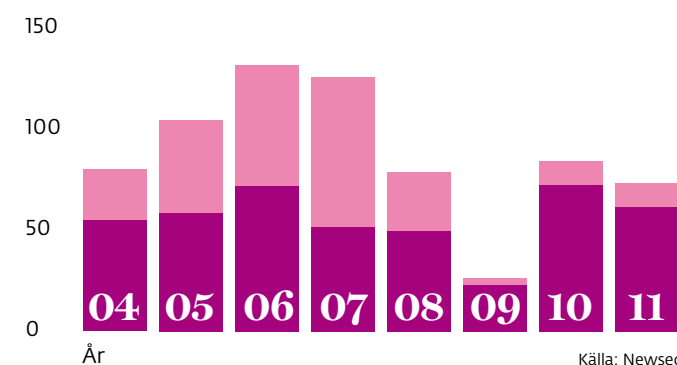
i större utsträckning med ökade vakanser och större press nedåt avseende hyresnivåerna. Sysselsättningsförändringen bedöms vara fortsatt negativ under 2011 och 2012 vilket gör att det dröjer ytterligare innan vi ser en tydlig förbättring på hyresmarknaden.

Fastighetsmarknaden

Enligt Newsec uppgick transaktionsvolymen avseende transaktioner ≥ 100 miljoner kr till 85 miljarder kr, vilket var en minskning med 13 procent jämfört med 2010. Antalet utländska investerare minskade kraftigt under finanskrisen och andelen var fortsatt låg 2011, endast 16 procent. Fastighetsmarknaden under 2011 har varit stabil med i princip stillastående avkastningskrav. Det har varit en fortsatt hög efterfrågan på centrala, moderna och effektiva lokaler. Det har skett ett antal transaktioner på Öresundsmarknaden och Wihlborgs har, primärt på Lunda-marknaden, haft möjlighet att skjuta fram sina positioner. För mer information om våra transaktioner se avsnitt Förvärv och försäljning, sid 57–59. Transaktionsvolymen började sjunka redan 2007 i Danmark och det var fortsatt låg omsättning under 2011.

Transaktionsvolym Sverige

Total volym, MDR SEK



Transaktionsvolym Danmark

Total volym, MDR DKK





Gängtappen 1, Sveriges högsta byggnad 1958.

Malmö

302 835

Befolkning 31 december, 2011

15,4 % (7,9 %) Befolkningsutveckling, 2001–2011

21,8 % (17,3 %) Andel högutbildade, 2010*

62 % (76 %) Sysselsättningsgrad, 20–64 år, 2010

12,6 % (0,9 %) Sysselsättningsutveckling, 2005–2010

7,7 % (5,0 %) Nyföretagande, årsgenomsnitt, 2006–2010**

*Minst 3-årig eftergymnasial utbildning, 16–74 år.
**Antal nya företag i relation till befolkningen, antal per 1 000 invånare.
Siffrorna inom parentes anger tal för hela riket.
Källor: Arena för tillväxt samt SCB.

Malmö är Sveriges tredje största stad. I april månad 2011 passerade invånarantalet 300 000. Staden är starkt växande och prognosen visar att befolkningen ska öka med nästan 9 procent, eller med 25 600 personer, från årsskiftet 2010/2011 till 2017. Samtidigt som staden växer blir Malmöborna allt yngre. På 20 år har genomsnittsåldern minskat med tre år.

Malmö har efter varvs- och industrikrisen genomgått en strukturomvandling, från att vara en industristad till att ha ett kunskaps- och tjänstebaserat näringsliv. De största näringsgrenarna idag är företagstjänster, handel och vård/omsorg. En viktig pusselbit i förändringen har varit etableringen av Malmö Högskola 1998 som idag har ca 25 000 studenter och 1 400 anställda. Att Malmö gått från en industristad till en kunskapsstad har visat sig positivt i utvecklingen av förvärvsarbete. Utvecklingen mellan 1999 och 2000 visade att antalet förvärvsarbete i Malmö ökade med hela 17 procent. Samma siffra för riket var 11 procent.

Även etableringen av Öresundsbron har varit en viktig framgångsfaktor för såväl Malmö som för hela regionen. Med bron följde även flera andra infrastrukturella satsningar, inte minst Citytunneln som stod färdig i december 2010. Både Öresundsbron och Citytunneln bidrar genom förkortade restider till regionförstoring.

Wihlborgs i Malmö

Malmö	2011	2010
Antal fastigheter	116 st	118 st
Uthyrningsbar yta	618 000 m ²	632 000 m ²

Wihlborgs är den största kommersiella fastighetsägaren i Malmö med ca 620 000 m². Andra större kommersiella fastighetsägare i Malmö är Briggen, Klöver, Kungsleden, Stena Fastigheter, Vasakronan och Volito Fastigheter.

Wihlborgs finns väl koncentrerade inom våra fyra förvaltningsområden: Västra Hamnen, Centrum, Fosie-Limhamn samt Norra Hamnen-Arlöv. Den kommersiella utvecklingen i Malmö är i huvudsak koncentrerad till Västra Hamnen, där flera kontorsprojekt är igång eller ligger i startgroparna.

Sysselsättningstillväxten i Malmö har varit stark vilket speglas i efterfrågan av kontorslokaler. Marknaden är i balans och trots antalet pågående kontorsprojekt bör balansen kunna bibehållas. Förutom Wihlborgs projekt Media Evolution City och Fören har andra aktörer kontorsprojekt igång i Västra Hamnen.

Att Västra Hamnen är ett attraktivt kontorsområde såg vi 2011 då t ex Vasakronan passade på att förstärka sin närvaro här med två förvärv, bl a ett pågående projekt. I Hyllie har kontorsexploateringen påbörjats och under 2012 färdigställs här norra Europas största köpcentrum, Emporia, som även inrymmer kontorslokaler.

Ett antal markanvisningar för kontorsbebyggelse fördelades i Hyllie under hösten 2011. Wihlborgs erhöll två markanvisningar om totalt ca 20 000 m².



Förvaltare Sofie Andersson och förvaltningschef Lennart Jönsson.

Västra Hamnen

Antal fastigheter	18 st
Uthyrningsbar yta	147 000 m ²

Västra Hamnen är Wihlborgs värdemässigt största förvaltningsområde och ett område med fortsatta utvecklingsmöjligheter. Det är ett område med moderna kontors- och bostadsfastigheter blandat med äldre industrifastigheter. Wihlborgs färdigställde hösten 2000 sitt första projekt på Dockan, det så kallade Sigmahuset, och sedan följde ombyggnaden av Ubåtshallen och färdigställandet av Tyréns-huset 2001. Därefter har i princip ett projekt färdigställts varje år. Det senast färdigställda kontorshuset på Dockan var det som uppfördes till Region Skåne, ett hus som fick årets Stadsbyggnadspris 2011 i Malmö. Wihlborgs förvaltar 147 000 m² inom förvaltningsområdet, primärt kontorsfastigheter. Under 2011 påbörjades byggnationen av en kontorsfastighet, projekt Fören, omfattande drygt 9 000 m². Samtidigt fortgick byggnationen av Media Evolution City, en 7 500 m² stor samlingsplats för olika verksamheter inom mediebranschen i vilken vi investerat 193 Mkr. Inflyttningen sker i mars 2012. Våra största uthyrningar på Dockan under 2011 har varit just i Media Evolution City där Epsilon och Media Evolution tillsammans hyr drygt 3 600 m². Sparbanken Öresund expanderar och hyr ytterligare ca 1 000 m² i fastigheten Kranen 1.

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

Marknadsinformation*

Normalfastighet	Kallhyra, kr/m ²	Ytvakans, %	Direktavkastningskrav**%, %
Kontor	1 800–2 400	3–5	5,25–6,0

Centrum

Antal fastigheter	19 st
Uthyrningsbar yta	165 000 m ²

I Centrum finns bostäder, kontor, butiker, offentliga lokaler m m i ett bestånd som varierar i ålder, från medeltid till nutid. Här förvaltar Wihlborgs 165 000 m², primärt kontorsfastigheter. Nästa stora utvecklingsområde i Malmö Centrum är Nyhamnen, som under 2011 såg att färjetrafiken lämnade området till förmån för den nybyggda, moderna Norra Hamnen. Detta innebär en möjlighet att påbörja omdaning av området till en modern stadsdel. Först ut är ombyggnaden av Hamnen 22:188, s k Magasinet. Magasinsbyggnaden som uppfördes 1950 var den sista i sitt slag att byggas i Malmö och här har en omfattande renovering och ombyggnad påbörjats. Här tillskapas 5 000 m² kontor. LRF Media var först ut och har tecknat sig för 1 900 m² på ett 7-årsavtal. Under 2010 byggdes gallerian Storgatan om till regelrätta butikslokaler med egna entréer från Södra Förstads-gatan. I samband med ombyggnaden tillskapades ett nytt plan kontorslokaler. Under 2011 har detta hyrts ut till Utbildningsförvaltningen i Malmö på ett 10-årsavtal vilket är vår största nyuthyrning i Centrum under året. Ubisoft, tidigare Massive Entertainment, utökar och förlänger sitt avtal på Sparven 15 där de nu hyr 3 500 m².

Wihlborgs större hyresgäster inom förvaltningsområdet är bland andra Comfort Hotel, Cybergymnasiet, Försäkringskassan, Länsförsäkringar, Tetra Pak, Tullverket och Ubisoft.

Marknadsinformation*

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



Uthyrare Camilla Asplund och förvaltare Tobias Andersson.

Fosie och Limhamn

Antal fastigheter	42 st
Uthyrningsbar yta	162 000 m ²

Fosie och Limhamn är välkända verksamhetsområden med bra anknäring till europavägnätet. Fosie, ett av Malmös största verksamhetsområden, började utvecklas på 1970-talet. Området är beläget mellan Inre och Yttre ringvägen och karaktäriseras av främst små och medelstora företag. Vårt primära bestånd i Limhamn finns i Annetorps industriområde. Det är ett område som kännetecknas av småindustri med inslag av kontor. Inom förvaltningsområdet har vi flertalet exploateringsmöjligheter. Även Svågertorp, ett handels- och verksamhetsområde i anslutning till Yttre ringvägen tillhör förvaltningsområdet.

Wihlborgs förvaltar 162 000 m² inom förvaltningsområdet, primärt industri/lager. Beståndet har förstärkts under året genom förvärvet av Spännbucklan 9, en större, effektiv lagerfastighet i Fosie. Hyresgäst är Scandinavian Cosmetics som hyr hela byggnaden på ett längre avtal.

Det största projektet i förvaltningsområdet var nybyggnaden av en butiksbyggnad om 2 200 m² till Prevox, som tecknat ett 7-årsavtal, på Bronsdolken 3.

Wihlborgs största hyresgäster inom förvaltningsområdet är ABB, Ahlsell Sverige, Honda Nordic, Papyrus Sverige, Scandinavian Cosmetics och Securitas Bevakning.

Marknadsinformation*

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



Fastighetsvärd Marjan Lokar och förvaltare Johnny Hansson.

Norra Hamnen och Arlöv

Antal fastigheter	37 st
Uthyrningsbar yta	145 000 m ²

I hamnområdet har det funnits industriell verksamhet sedan början av 1900-talet och området är ett av de större verksamhetsområdena i Malmö. Från hamnen finns en närhet till det omfattande nätet av järnväg och motorväg i regionen. Idag präglas området av industri- och lagerverksamheter i varierande storlekar. Till förvaltningsområdet hör även Bulltofta, beläget vid Inre ringvägen. Utvecklingen av området påbörjades under 1970-talet och det består främst av småindustrier och mindre kontorsbyggnader. Inom förvaltningsområdet har vi flertalet exploateringsmöjligheter.

Wihlborgs förvaltar 145 000 m² inom förvaltningsområdet, primärt industri/lager. Under 2011 har beståndet förändrats något då fyra industri-/lagerfastigheter avyttrats: Åkarp 1:83, Tågarp 19:25, Tågarp 19:26 samt tomträten Söderarm 11.

Det största projektet i området under 2011 var om- och tillbyggnaden av Flygvärdinnan 4 till Ahlsell Sverige. De hyr 5 200 m² på ett 10-årigt hyresavtal. Spillepengshagen 3 i Arlöv har genomgått en rejäl upprustning och här har bl a MC-huset etablerats.

Wihlborgs största hyresgäster inom förvaltningsområdet är Ahlsell Sverige, Axfood Sverige, DP Nova, Dresser Wayne, Mechanum Sverige och Nordic Sugar.

Marknadsinformation*

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

* Källa: Malmöbryggan Fastighetsekonomi AB
** Direktavkastningskrav avser full uthyrning, %



Polisen 3 – en färgglad kontorsfastighet i centrala Helsingborg.

Helsingborg

130 626

Befolkning 31 december, 2011

12,1 % (7,9 %) Befolkningsutveckling, 2001–2011

16,8 % (17,3 %) Andel högutbildade, 2010*

71 % (76 %) Sysselsättningsgrad, 20–64 år, 2010

6,0 % (0,9 %) Sysselsättningsutveckling, 2005–2010

7,5 % (5,0 %) Nyföretagande, årsgenomsnitt, 2006–2010**

*Minst 3-årig eftergymnasial utbildning, 16–74 år.
**Antal nya företag i relation till befolkningen, antal per 1 000 invånare.
Siffrorna inom parentes anger tal för hela riket.
Källor: Arena för tillväxt samt SCB.

Wihlborgs i Helsingborg

Helsingborg	2011	2010
Antal fastigheter	102 st	96 st
Uthyrningsbar yta	504 000 m ²	507 000 m ²

Helsingborg, beläget vid Öresunds smalaste del, är numera Sveriges åttonde största kommun med 130 000 invånare. Redan 2018 bedömer Helsingborgs Stad att befolkningen skall överstiga 140 000 invånare enligt en prognos daterad mars 2011.

Helsingborg grundades officiellt 1085 men troligtvis fanns det en bosättning vid Landborgen redan på 900-talet, vilket gör staden till en av Sveriges äldsta städer.

På 1300-talet var Helsingborg en av Danmarks mest betydelsefulla städer, mest på grund av att slottet (som under detta århundrade byggdes om till det försvarstorn som idag kallas Kärnan) och var ett av Nordens starkaste fästen. 1500-talet blev en nedgångsperiod i stadens historia.

Staden domineras idag av Landborgen, som separerar staden och begränsar utbredningen av de centrala delarna. Genom en utveckling som industri- och hamnstad i samband med den industriella revolutionen på 1800-talet blev Helsingborg en av Sveriges snabbast växande städer.

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

Wihlborgs är den största kommersiella fastighetsägaren i Helsingborg med drygt 500 000 m². Andra större kommersiella fastighetsägare i Helsingborg är bland andra Alecta, Briggen och Norrporten. Vi finns väl koncentrerade inom våra tre förvaltningsområden: Centrum, Berga och Söder.

Helsingborg har länge arbetat mot ett omfattande stadsförnyelseprojekt, H+, där Helsingborgs södra delar ska utvecklas och bindas samman med stadens centrala delar. En förutsättning är att järnvägen söder om Knutpunkten grävs ner i en 1,3 km lång tunnel, den så kallade Södertunneln. Tunnelbygget skulle startats 2012 men skjuts på framtiden på grund av en kraftig fördröjning. Dock pågår utvecklingsplanerna för mindre delområden, bl a pågår planarbeten för Bredgatan-området, som skall medverka till att knyta samman stadens norra och södra delar, samt för Oceanhamnen. Hyresmarknaden i Helsingborg har varit stabil under 2011 och efterfrågan på både kontor och lager har varit god. Vakansgraden är fortsatt låg för kontor och det har inte skett någon nämnvärd nyproduktion sedan området kring Knutpunkten bebyggdes i början av 1990-talet. På Berga har vi haft möjlighet att dra igång flera nya projekt på grund utav den stora efterfrågan, se sid 55 för ytterligare information kring dessa projekt.



Förvaltaren Peter Siroky och förvaltningschef Jan-Erik Johansson.

Centrum

Antal fastigheter	21 st
Uthyrningsbar yta	121 000 m ²

Arkitekturen karaktäriseras av en tätbyggd stenstad, med ett monumentalt och storstadsmässigt uttryck mot paradgatorna Drottninggatan och Järnväggsgatan. I gatorna bakom är arkitekturen mer småskalig. Största delen av bebyggelsen i de centrala delarna är från slutet av 1800-talet och början av 1900-talet, då Helsingborg upplevde sitt stora uppsving. Utvecklingen av nybyggda kontor har i princip stått still sedan början av 1990-talet då hela Knutpunktenområdet stod färdigt. Wihlborgs förvärvade Terminalen 1 (Knutpunkten) hösten 2010 och arbetar med att höja nivån i fastigheten genom uppfräschning m m. Samtidigt tittar vi på hur vi långsiktigt kan utveckla fastigheten, läs mer under Projekt och Utveckling sid 51.

Wihlborgs förvaltar 121 000 m² i området, primärt kontorsfastigheter. Under 2011 har Wihlborgs sålt en fastighet i Centrum, Mollberg 1. Största hyresgäst var Elite Hotels som också var köpare av fastigheten. Större uthyrningar har bl a skett i Terminalen 1 (Knutpunkten) där t ex Vectura har utökat sina ytor.

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

Marknadsinformation*

Normalfastighet	Kallhyra, kr/m ²	Ytvakans, %	Direktavkastningskrav**%, %
Kontor	1 300–1 900	3–7	6,0–6,5



Förvaltningschef Mathias Bengtsson och ekonomiansvarig Anette Månsson.

Berga

Antal fastigheter	38 st
Uthyrningsbar yta	162 000 m ²

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

Wihlborgs förvaltar 162 000 m² inom området, primärt industri/lager. Under året tillkom en fastighet, Zirkonen 2, på Väla Södra som inrymmer lagershopen NetOnNet. Fastigheten omfattar 4 600 m². Under året har Wihlborgs byggstartat två större projekt på Berga. På Kroksabeln 20 uppför vi två s k "Bergalängor" med butiks- och lagerlokaler om totalt 4 400 m² med inflyttning Q3 2012. Hyresgäster är bl a NetLease och Carspekt. Även på Hillebarden 1 uppför vi drygt 4 400 m² butiks- och lagerlokaler till bl a Lindströms i Lomma. Det här projektet bedöms färdigställas under Q2 2012. Största nyuthyrningen i området var till Bergaterminalen som hyr 8 500 m² lager, kyl- och frysrum samt kontor på ett 7-årsavtal. Mark har förvärvats 2012 av kommunen i kv Rubinen för att uppföra denna byggnad.

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

Marknadsinformation*

Normalfastighet	Kallhyra, kr/m ²	Ytvakans, %	Direktavkastningskrav**%, %
Kontor	900–1 200	8–12	7,0–8,0
Industri/lager	400–800	5–12	7,5–8,5



Förvaltningschef Håkan Gillisson och projektledare Lena Åberg.

Söder

Antal fastigheter	43 st
Uthyrningsbar yta	221 000 m ²

Bebyggelsen i området är ganska heterogen; här finns allt från mindre lager- och industrifastigheter, större logistikfastigheter till kontors- och handelsfastigheter. Wihlborgs är representerade inom fyra delområden på Söder: Hamn-City, Gåsebäck, Planteringen och Ättekulla. Wihlborgs förvaltar 221 000 m² inom området, primärt industri/lager, vilket gör Söder till vårt ytmässigt största förvaltningsområde i Helsingborg.

Den största nyuthyrningen 2011 var knappt 6 000 m² lager som ICA Sverige hyr på Olympiaden 8 där den tidigare hyresgästen gick i konkurs under hösten. På fastigheten Bunkalund Östra 8, vilken vi förvärvade under 2010 av DSV, har två nya hyresavtal tecknats. DSV hyr lokalerna om 6 300 m² t o m halvårsskiftet 2012 då de lämnar för sina nya lokaler i Landskrona. Samtidigt tillträder de nya hyresgästerna så vi får således ingen vakansperiod. PH Nederman & Co har utökat något och hyr nu nästan 8 800 m² på Sadelplatsen 13. Samtidigt förlängdes hyresavtalet med sju år. Wihlborgs har stora möjligheter att exploatera inom det befintliga fastighetsbeståndet på Söder. Som exempel fick vi 2011 bygglov på Plåtförädlingen 15 vilket medger nybyggnad av ca 7 500 m² lager. I fastighetsbeståndet ingår även 6 obebyggda tomter i Landskrona.

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

Marknadsinformation*

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

*Källa: Malmöbryggan Fastighetsekonomi AB
** Direktavkastningskrav avser full uthyrning, %



En av många mötesplatser i fastigheten Vätet 1, Ideon i Lund.

Lund

111 666

Befolkning 31 december, 2011

12,1 % (7,9 %) Befolkningsutveckling, 2001–2011

38,4 % (17,3 %) Andel högutbildade, 2010*

67 % (76 %) Sysselsättningsgrad, 20–64 år, 2010

11,3 % (0,9 %) Sysselsättningsutveckling, 2005–2010

6,7 % (5,0 %) Nyföretagande, årsgenomsnitt, 2006–2010**

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

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

Siffrorna inom parentes anger tal för hela riket.

Källor: Arena för tillväxt samt SCB.

Lund har ca 112 000 invånare och är därmed Sveriges tolfte största kommun. Lund är en kraftigt växande kommun och 2015 förväntas invånarantalet passera 120 000. Lund grundades redan på 990-talet och är tillsammans med Sigtuna Sveriges äldsta stad. Mycket av den medeltida karaktären i staden har bevarats. Lund är en stor studentstad då Lunds Universitet är Skandinavien största enhet för utbildning och forskning. Här arbetar ca 6 300 personer och här finns ca 47 000 studenter. Huvuddelen av universitetet finns i Lund men det finns även enheter i Malmö och Helsingborg. Lund har en lång tradition av forskning och entreprenörskap och här finns flera världsledande företag såväl som nystartade småföretag. I forskningsbyn Ideon skapas mötesplatser mellan visionärer, entreprenörer och riskkapital. Här har världsledande spetsföretag inom mobiltelefoni, IT, life science och clean tech utvecklats.

De största näringsgrenarna i Lund är vård och omsorg, företagstjänster samt utbildning som tillsammans sysselsätter ca 55 procent av dagbefolkningen. Satsningen på forskning och utveckling fortgår i Lund och byggnationen av världens mest kraftfulla anläggning för synkrotronljusforskning, Max IV, har påbörjats i nordöstra Lund. Wihlborgs är tillsammans med Peab byggherre för detta projekt. Denna investering var en av anledningarna till att ESS, ett flervetenskapligt forskningscentrum baserat på världens mest kraftfulla neutronkälla, etableras i Lund. Dessa två anläggningar kommer att göra Lund till ett världsledande centrum för materialforskning.

Wihlborgs i Lund

Lund	2011	2010
Antal fastigheter	16 st	15 st
Uthyrningsbar yta	128 000 m ²	121 000 m ²

Wihlborgs förvaltar 128 000 m² inom förvaltningsområdet, primärt kontorsfastigheter. Andra större kommersiella fastighetsägare är bland andra Briggen, Ikano Fastigheter, Niam och Vasakronan. Även Akademiska Hus, som främst tillhandahåller utbildningslokaler, är en stor aktör i Lund. I nordöstra Lund, på och invid Ideon, är konkurrensen om hyresgästerna hård. Det pågår flera nybyggnationer på området. Totalt tillkommer ca 17 000 m² kontorslokaler 2012. Under 2011 har även AstraZeneca lämnat Lund och ca 80 000 m² lokaler, primärt kontor och labbytor.

Det kraftiga tillskottet av lokaler på marknaden i samband med stora nedskärningar hos bl a Sony Ericsson och ST Ericsson de senaste åren har skapat en tuff hyresmarknad med ökade vakanser som följd. Kontorsmarknaden i centrala Lund är helt annorlunda och väldigt stabil. Vakanserna är i princip obefintliga. Under 2011 har Wihlborgs förstärkt beståndet i Lund och därmed etablerat sig som den största kommersiella fastighetsägaren i Lund. En större fastighet intill Ideon, Forskaren 3, förvärvades utav Skanska. Byggnaderna färdigställdes 2009 till Sony Ericsson, som dock snabbt avflyttade lokalerna.



Fastighetsvärd Peter Grankvist och förvaltningschef Cecilia Larsson.

Wihlborgs tidigare hyresgäst, Qliktech, övertog lokalerna som de nu hyr på ett längre hyresavtal. Wihlborgs största uthyrning genom tiderna skedde under sommaren 2011 då Region Skåne fattade beslutet att etablera Psykiatri Skåne i Landsdomaren 6. Den 17 000 m² stora byggnaden byggs om och till för att kunna erbjuda både öppen och sluten vård. Totalt kommer Region Skåne att hyra nästan 30 000 m² på ett 20-årigt avtal.

Wihlborgs största hyresgäster inom förvaltningsområdet är Capio Närsjukvård, Gambro, Lunds Universitet, QlikTech International och Scalado.

Marknadsinformation

Normalfastighet	Kallhyra, kr/m ²	Ytvakans, %	Direktavkastningskräv**,%
Kontor	1 200 – 2 000	5 – 12	6,0 – 6,5
Industri/lager	400 – 800	10 – 15	7,5 – 8,5

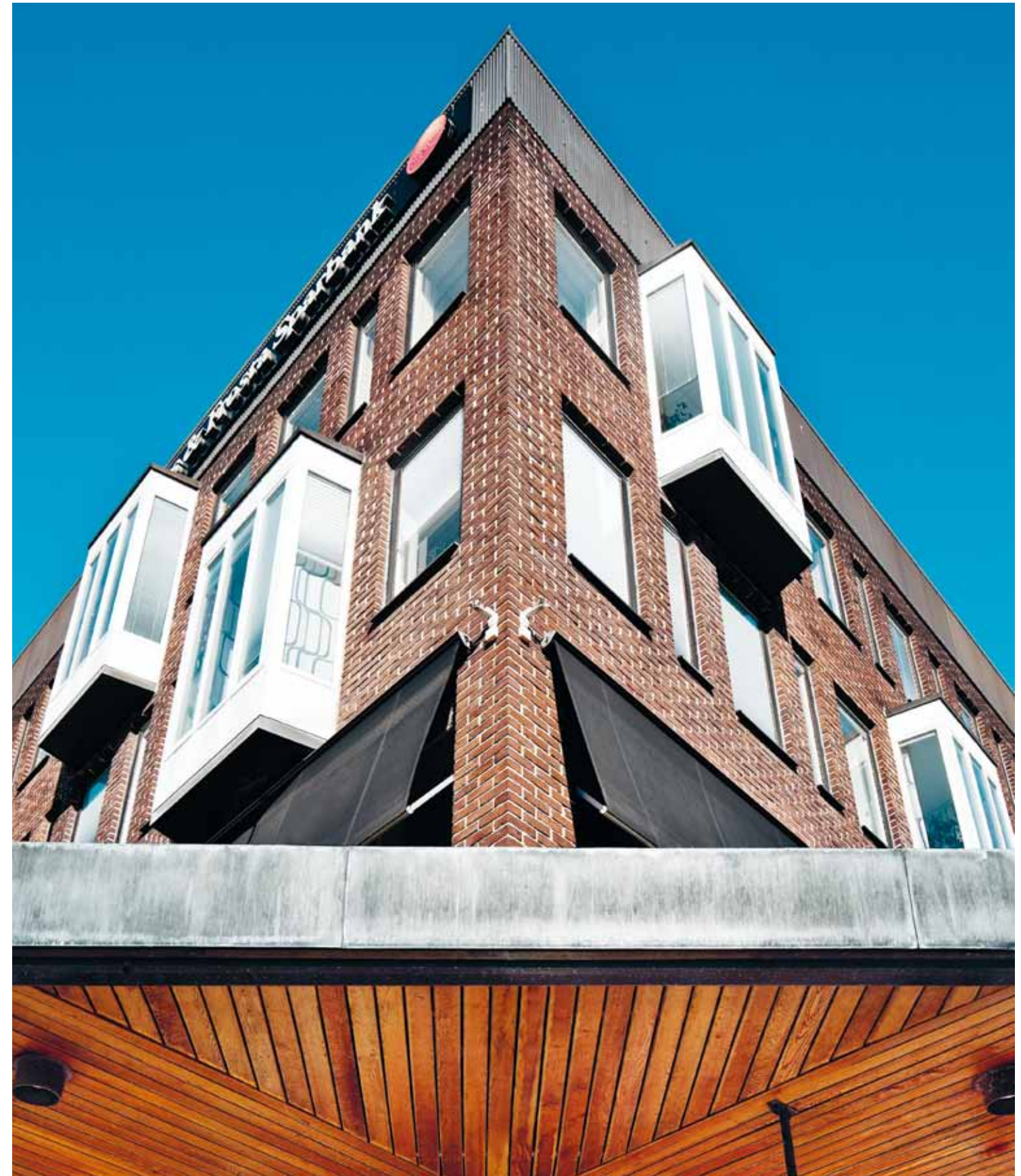
Källa: Malmöbryggan Fastighetsekonomi AB
* Direktavkastningskrav avser full uthyrning, %

MAX-lab

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

Synkrotronljusstrålningen produceras av elektroner som färdas nära ljusets hastighet genom magnetfält i en lagringsring. Med hjälp av strålningen kan egenskaper hos olika material undersökas vilket möjliggör nya framsteg inom ett antal områden: biomedicin, medicin, materialvetenskap, nanoteknologi och miljövetenskap. Fastighets AB ML4 kommer att, på ett 25-årsavtal, hyra ut fastigheten till Lunds Universitet. Byggnationen påbörjades 2011 och 2015 räknar forskarna med att komma igång med de första experimenten.

Tillsammans med etableringen av ESS innebär detta att Lund blir ett världsledande centrum för forskning om material, energi och bioteknik.



Mitt emot järnvägsstationen i Lund ligger Bytarebacken 39.



Glasfasad på Lautrupvang 12 i Ballerup strax utanför Köpenhamn.

Köpenhamn

1 714 589

Befolkning 1 januari, 2012

4,2 % Befolkningsutveckling, 2008–2012

37,1 % Andel högutbildade*

6,2 % Bruttoarbetslöshet, 16 år–, dec 2011

Siffrorna avser Region Hovedstaden.

*Högre utbildning, 24–64 år, 2007

Källor: Danmark Statistik, Tendens Øresund och Arbetsmarkedsstyrelsen.



Peter Nielsen, förvaltningschef för Köpenhamn.

Köpenhamns kommun har drygt en halv miljon invånare medan Region Hovedstaden totalt har ca 1,7 miljoner. Staden är navet i Öresundsregionen och här finns Nordens största flygplats, Københavns Lufthavne, som hade 22,7 miljoner passagerare 2011. Infrastrukturen i Köpenhamn är modern och väl utbyggd med bl a en ny metro, som för närvarande utökas med en Cityring.

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

Ett flertal svenska aktörer sneglar på fastighetsmarknaden i Köpenhamn och börjar etablera sig här, bl a gjorde Briggen sina första förvärv under 2011. I början av 2012 har Niam och Balder förvärvat större bostadsbestånd.

kontorsfastigheter som främst nyttjas av IT-verksamheter. Dessutom har vi en logistikfastighet i Brøndby och en i Furesø. Wihlborgs förvaltar ca 114 000 m² inom förvaltningsområdet. Under 2012 förvärvades två mindre lagerfastigheter för knappt 37 miljoner DKK i Herlev. Fastigheterna, Marielundvej 29 och Ellekær 2–4, omfattar totalt ca 9 200 m². En av de större nyutnyttningarna under året gjordes till SafeCom, som hyr 1 800 m² på Lautrupvang 12 i Ballerup.

Wihlborgs större hyresgäster inom förvaltningsområdet är bland andra CD Rator, EG Gruppen, Green Cargo, KMD, Social och Sundhedsskolen samt Traen.

Förvaltningsområdets värdemässigt största fastigheter är Hørkær 16–28, Borupvang 5 samt Lautrupvang 12.

Wihlborgs i Köpenhamn

Köpenhamn	2011	2010
Antal fastigheter	13 st	11 st
Uthyrningsbar yta	114 000 m ²	105 000 m ²

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

Marknadsinformation Herlev

Normalfastighet	Kallhyra, DKK/m ²	Ytvakans, %	Direktavkastningskrav**%, %
Kontor	600–900	9,0	6,5–7,5
Industri/Lager	300–450	5,0	7,75–9,0

Marknadsinformation Ballerup

Normalfastighet	Kallhyra, DKK/m ²	Ytvakans, %	Direktavkastningskrav**%, %
Kontor	650–1 000	9,0	6,5–7,5
Industri/Lager	350–500	5,0	7,75–9,0

Källa: DTZ. **Direktavkastningskrav avser full uthyrning, %

MAX IV är inte max för oss

Det är omtalat, det är stort och det rymmer mycket prestige. Men MAX IV projektet med det spektakulära synkrotronljuslaboratoriet utanför Lund är bara ett av de stora projekt i regionen där Wihlborgs spelar en viktig roll.

Inne i Lund påbörjar vi vårt största projekt någonsin, om- och tillbyggnaden av fastigheten Landsdomaren 6. Det blir en Green Building i linje med vårt hållbarhetsprogram och omfattar 30 000 m² som beräknas vara inflyttningsklara tredje kvartalet 2013. I Malmö färdigställs Media Evolution City, ett unikt samarbete mellan Wihlborgs, medieklustret Media Evolution, Malmö Stad och Region Skåne. Vi har också påbörjat byggandet av Fören som omfattar 9 300 m² kontorslokaler samt ombyggnaden av Magasinet ett stenkast från Centralstationen. I Helsingborg investerar vi i tre nya projekt för att möta den stora efterfrågan på nya lokaler.

Men vi har inte nått max med detta – redan nu pågår utvecklingen av flera framtidsprojekt och vi fortsätter att tidigt se nya tecken i skyn och att ställa oss först i ledet när det gäller nya möjligheter.

Att bygga för framtiden

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

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

Wihlborgs största utvecklingsområde är Dockan, Västra Hamnen i Malmö. Dockan är en historisk del av Malmö där Kockums en gång hade sin storhetstid. Området har successivt omdanats från en industrimiljö till en blandad stadsbebyggelse. Dockan Exploatering AB bildades år 2000 för att driva utveck-

lingen av Dockanområdet. Wihlborgs, JM och Peab äger vardera en tredjedel av bolaget, som i sin tur äger den oexploaterade marken i området. Wihlborgs svarar för utvecklingen av det kommersiella beståndet i Dockan, JM utvecklar bostäderna och Peab uppför byggnaderna. När området är färdigutvecklat bedöms Wihlborgs ha utvecklat ca 210 000 m² kontor på Dockan. För att bidra till ett levande område och ytterligare öka dynamiken arbetar vi för att uppföra ett hotell vid Dockplatsen. Ett planarbete för att möjliggöra byggandet av hotellet med ca 300 rum, restaurang, konferenslokaler, spa med gym samt en vinterträdgård pågår. Byggnaden blir 21 våningar hög.

Nu pågår byggnationen av Media Evolution City och Fören i Dockan. Nästa kontorsprojektet kommer att uppföras i korsningen Stora Varvsgatan/Östra Varvsgatan där vi kommer att bygga ett halvmåneformat kontorshus omfattande 7 000 m² uthyrningsbar yta.

Precis öster om Slagthuset i Malmö äger vi tomten Sirius 3, där vi har möjlighet att uppföra en kontorsbyggnad. Fastigheten är redan detaljplanelagd vilket innebär att vi med kort varsel kan påbörja en nybyggnation.

I samband med att Dresser Wayne 2010 tecknade ett hyresavtal med oss på fastigheten Stenshuvud 3, omfattande drygt 14 000 m², förvärvade vi bolagets två fastigheter i Limhamn; den bebyggda fastigheten Gjuteriet 18 och tomten Limhamn 156:90, vilka omfattar 43 000 m² tomtyta. Fastigheterna är belägna i ett attraktivt, kustnära område och området är under konvertering till ett populärt bostadsområde. Rivning av byggnaderna påbörjades i början av 2012 och arbetet med att driva planprocessen för att utveckla nya byggrätter, primärt bostadsbyggrätter, pågår.

Nästa större exploateringsområde, där utvecklingen redan så smått påbörjats, är Hyllie i södra Malmö. Området håller på att utvecklas kring Citytunnelstationen som invigdes här i december 2010. På sikt gör vi bedömningen att det här blir ett



Mårten Edstrand, Mats Hallberg och Leif Svensson från Projekt & Utveckling.



Projekt Fören färdigställs 2013 och innehåller 9 300 m² kontorsyta med bra läge på Dockan.

intressant utvecklingsområde mycket tack vare det utmärkta kommunikationsläget, och därför har vi förberett oss och tecknat markanvisningsavtal med Malmö Stad. Det ena möjliggör en exploatering om 14 000 m² och det andra medger 6 000 m², bägge för kontorsändamål.

2010 förvärvade Wihlborgs Terminalen 1, Knutpunkten, i Helsingborg. Fastigheten är i behov av en ordentlig upprustning och kontinuitet i förvaltningen. Parallellt som vi arbetar med upprustningen skissar vi på hur man successivt kan utveckla fastigheten. Förutom att åtgärda eftersatt underhåll är vi på gång med att se hur den befintliga byggnaden kan kompletteras. Genom att omdisponera delar av ytorna har vi identifierat möjligheten att lägga in nya mellanbjälklag och därmed skapa ca 5 000 m² nya kontorsytor. Vår ambition är att kunna påbörja ombyggnaden under tredje kvartalet 2012. Centrala Helsingborg är i behov av större, modernare kontorsytor då i princip inga nya kontorsytor nått marknaden sedan hela Knutpunktenkomplexet färdigställdes i början av 1990-talet.

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



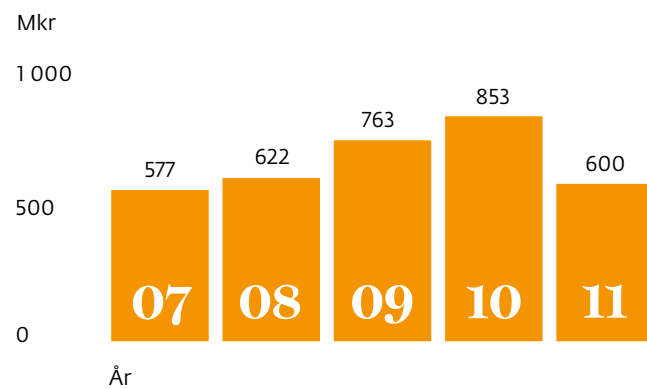
Interiör från Knutpunkten i Helsingborg.

Vi är även aktiva på Ideonområdet och håller för närvarande på att, tillsammans med Ikano och Akademiska Hus, titta på hur området kring den kommande spårvägsstationen kan utvecklas, bl a med nya byggrätter.

Aktiv förvaltning

Wihlborgs har som mål att öka kassaflödet och marknadsvärdet genom att aktivt förbättra fastighetsportföljen, inte enbart genom köp och försäljning, utan även genom förädling av det befintliga fastighetsbeståndet. Under 2011 investerades 600 Mkr i om-, till- och nybyggnation, se diagram nedan för utvecklingen sedan 2005. Beslutade investeringar i pågående projekt uppgår till 1 490 Mkr, varav 470 Mkr var investerade vid årsskiftet. När det gäller nyproduktion är strategin att inte bygga på spekulation utan en betryggande andel av intäkterna ska vara säkrade före igångsättandet.

Investeringsvolym



Hållbart byggande

Byggnadssektorn i Sverige står för mer än en tredjedel av den totala energianvändningen och påverkar därigenom i stor utsträckning klimatet. Fastighetsbranschen engagerar sig allt mer i frågan och inte minst Wihlborgs arbetar med olika typer av miljöcertifieringar av byggnader. Idag har vi tre pågående projekt – Fören, Landsdomaren och Magasinet, läs mer om dessa nedan, som kommer att miljöklassas enligt systemet Miljöbyggnad. Miljöbyggnad är ett svenskt system där femton punkter granskas, däribland köpt energi, ljudklass, radonhalt, fuktsäkerhet, dagsljus, kontroll av inbyggt material, kemikalier och byggvaror. För ytterligare läsning om hur Wihlborgs hanterar miljöfrågor vid om-, till- och nybyggnad, se avsnittet Hållbart företagande, sid 24–27.

Färdigställda projekt 2011

Två projekt med en investeringsvolym över 10 Mkr slutfördes under 2011, båda i Malmö. Det ena avsåg en nybyggnad åt Prevox, en järnhandel för yrkesverksamma, på fastigheten Bronsdolken 3. Byggnaden omfattar 2 200 m² kontor och lager. Det andra avsåg en om- och tillbyggnad av Flygvärdinnan 5. Befintliga ytor rustades upp och fastigheten byggdes till med en kontors- och grossistdel. Hyresgästen Ahlsell Sverige hyr hela byggnaden om 5 200 m². Totalt investerades 62 Mkr i dessa två projekt. Övriga 538 Mkr investerades både i mindre projekt och i de större projekt som påbörjades under 2011, se tabell nedan för en sammanställning över de större pågående projekten. För exempel på övriga projekt se respektive delområde sid 37–49.

Pågående projekt 2011

Under 2010 påbörjades nybyggnationen av Media Evolution City i anslutning till SVT i Västra Hamnen, Malmö. Det blir ett mediakluster som kommer att fungera som en accelerator för affärsverksamheten inom mediebranschen. Media Evolution City är ett unikt samarbete mellan Wihlborgs, mediaklustret Media Evolution, Malmö Stad och Region Skåne. Projektet omfattar 7 500 m² kontorsyta och färdigställs under första kvartalet 2012. Det är idag fullt uthyrt. Vår investering uppgår till 193 Mkr vilket ger en direktavkastning på 7 procent vid färdigställandet.

Påbörjade projekt 2011

Det största projektet hittills i Wihlborgs historia är om- och tillbyggnaden av fastigheten Landsdomaren 6 i Lund. Den ursprungliga byggnaden, som omfattar 17 000 m², uppfördes för ca 40 år sedan. Inklusive tillbyggnaden omfattar projektet 30 000 m² som är inflyttningsklara sommaren 2013. Här investerar vi 730 Mkr. Psykiatri Skåne hyr hela fastigheten på ett 20-årigt avtal.

Byggnaden, som omfattar tre våningar, kommer att innehålla administrationslokaler för öppenvård, slutenvårdavdelning, akutmottagning, träningskök för patienter med ätstörningsproblem, lokaler för olika typer av behandling såsom ljusbehandling, sjukgymnastik m m.

Pågående projekt med investering > 50 Mkr

Kommun	Fastighet	Projekt	Lokaltyp	Färdigställande	Uthyrbar yta, m ²	Uthyrningsgrad, 111231 %	Beräknad investering, Mkr	Upparbetat 111231, Mkr
Malmö	Ubåten 2 (Media Evolution City)	Nybyggnad	Kontor	Q1 2012	7 500	80	193	159
Lund	Landsdomaren 6	Om- och tillbyggnad	Vård	Q3 2013	30 000	100	730	128
Malmö	Gångtappen 2 (Fören)	Nybyggnad	Kontor	Q1 2013	9 300		263	56
Helsingborg	Rubinen 1	Nybyggnad	Industri/lager	Q4 2012	8 500	100	74	0
Helsingborg	Kroksabeln 20	Nybyggnad	Industri/lager	Q3 2012	4 400	100	50	23
Summa					59 700		1 310	366



MaxLab IV i Lund.

Energiförbrukning är viktigt både för Region Skåne och för Wihlborgs så därför kommer byggnaden att uppföras som en GreenBuilding.

Vår vakansgrad på Dockanområdet är under en procent vilket innebär svårigheter att tillgodose förändrade lokalbehov hos befintliga hyresgäster samt en begränsad möjlighet för andra hyresgäster att etablera sig i området. Med denna bakgrund har vi påbörjat projektet Fören (Gångtappen 2), som omfattar 9 300 m² kontorslokaler, utan att i förväg ha tecknat något hyreskontrakt. Läget är attraktivt så vi bedömer möjligheterna som goda att fastigheten är fullt uthyrd vid färdigställandet första kvartalet 2013. Det sex våningar höga huset har tre unika fasader och tre helt skilda ingångar, vilket möjliggör för företag att skapa sin egen identitet och prägel redan i entrén. Investeringen är beräknad uppgå till 263 Mkr vilket innebär att direktavkastningen är 7,5 procent.

På den gamla Stockholmskajen i Malmö ligger en av inre hamnens mest karakteristiska byggnader, Magasinet, en gammal magasinsbyggnad från början av 1950-talet. Fastigheten är välbelägen endast ett stenkast från Centralstationen och den ligger på ett ypperligt exponerings-

läge. Här kommer vi skapa moderna arbetsmiljöer, 5 000 m² kontor, samtidigt som mycket av byggnadens historia och själ kommer att bevaras.

I Helsingborg har vi sett stor efterfrågan på nybyggda lokaler och i norra Helsingborg påbörjades tre större projekt under 2011. På Kroksabeln 20 bygger vi två enklare butiks- och lagerfastigheter om 4 400 m². Hyresgäster är bl a Netlease och Carspect. Även på Hillebarden 1 bygger vi 4 400 m² butiks- och utställningslokaler, här åt Lindströms Bad & Kakel och Frenna. Färdigställande under andra, respektive tredje kvartalet 2012. Vi förvärfvar mark från Helsingborgs stad på Väla Södra, i kvarteret Rubinen, för att uppföra 8 500 m² lager, kyl- och frysrum samt kontor åt Bergaterminalen, ett familjeföretag verksamt inom expedition, logistik och lagerhållning. Wihlborgs investeringar i dessa tre Helsingborgsprojekt bedöms uppgå till 175 Mkr vilket ger en direktavkastning om 8,5 procent. På sid 54 finner ni en tabell med pågående projekt med en investering överstigande 50 Mkr.

Tillsammans med Peab har Wihlborgs blivit utsedd till byggherre för MAX IV-projektet i Lund, en synkrotronlusanläggning i världsklass. För mer information om projektet se sid 46.

**Köpt för
466 miljoner
Sålt för
206 miljoner**

Allting passar inte vår investeringsfilosofi.

Vi lever dessutom i en tid med finansiell oro och turbulens som spridit sig till banksystemet. Därför var 2011 ett relativt lugnt år på transaktionssidan. Vi vet vad vi vill, men vi rusar inte blint framåt – vi ser oss omkring och tittar noga på var vi sätter ner fötterna.

Men där vi själva gjort noggranna framtidsanalyser slår vi till och börjar utveckla nya projekt som ska ge oss avkastning.

Det största förvärvet gjordes i Lund genom köpet av Forskaren 3 och vi fortsätter också vår expansion i Fosie i Malmö.

Vi har också varit mer aktiva på danska sidan där vi förvärvat två fastigheter.

Nettoförvärv 260 Mkr

Den starka inledningen vi såg på transaktionsmarknaden i Sverige under 2011 vändes till en tydlig inbromsning under det sista kvartalet. Till stor del beror detta på att den finansiella turbulensen spridit sig till banksystemet.

För Wihlborgs del var 2011 ett förhållandevis lugnt år på transaktionssidan då utbudet som passar vår investeringsfilosofi inte varit så stort som året innan. Wihlborgs har förvärvat fastigheter för 466 Mkr, att jämföra med 1 279 Mkr under 2010. Fastigheter för 206 Mkr har avyttrats, något mindre än 2010 då volymen landade på 256 Mkr. Detta innebär ett nettoförvärv om 260 Mkr, jämfört med 1 023 Mkr under 2010.

Det största förvärvet genomfördes under fjärde kvartalet och avsåg Forskaren 3 i Lund, se nedan för detaljer kring detta förvärv.



Fastigheten Forskaren 3 i Lund.

Vi fortsätter att växa i Fosie där fastigheten Spännbucklan 9 förvärvades. Tomten omfattar 28 000 m² och är bebyggd med 6 800 m³ effektivt höglager och kontor vilket innebär att det finns ytterligare exploateringsmöjligheter. Fastigheten är fullt uthyrd till Scandinavian Cosmetics AB på ett 10-årigt hyresavtal.

I Helsingborg förvärvades fastigheten Zirkonen 2, belägen i ett mycket bra exponeringsläge vid norra infarten till Helsingborg på Väla Södra, för 42,5 Mkr. NetOnNet hyr hela lagerbyggnaden om 4 600 m² till 2025. De tre ovanstående förvärven skedde genom bolagsaffärer.

Wihlborgs har även varit aktiva på den danska sidan av Öresund där två fastigheter i Herlev har förvärvats för totalt 45 Mkr. Det är lagerfastigheterna Marielundvej 29 och Ellekær 2-4 som totalt omfattar 9 200 m².

Under 2011 har Wihlborgs avyttrat totalt åtta fastigheter för 206 Mkr, vilket överstiger totalt investerat kapital med 40 Mkr. Den största försäljningen avsåg den äldre fastigheten Mollberg 1 i centrala Helsingborg, vilken inrymmer Elite Hotell Mollberg, som avyttrades för ett fastighetspris om 97,5 Mkr. Köpare var Elite Hotels som kommer att investera ytterligare ca 30 Mkr i fastigheten. Några mindre fastigheter belägna i Kristianstad, Tingsryd och Älmhult har avyttrats vilket innebär att den sista fastigheten utanför våra huvudorter nu har lämnats. I övrigt har några mindre industri-/lagerfastigheter i Malmö och Burlöv avyttrats. Se sammanställning sid 59 för detaljer. Genom en bytesaffär med Malmö Stad har Wihlborgs friköpt tomträtterna till Flundran 1 och Börshuset 1. I samma affär löser Malmö Stad byggnaderna på tomträttsfastigheten Gäddan 6. Tillträde sker den 1 februari 2013.

Forskaren

Fastighet	Forskaren 3
Läge	A-läge
Adress	Scheelevägen 24-26
Säljare	Skanska
Köpeskilling	310 Mkr
Uthyrningsbar area	Ca 11 000 m ² kontor i två byggnader.
Hyresgäst	Qliktech
Byggår	2009/2010
Taxeringsvärde	184 Mkr

Genom en bolagsaffär förvärvades Forskaren 3, två kontorsbyggnader, av Skanska. Fastigheten är fullt uthyrd till Qliktech t o m 2019. Qliktech hyrde tidigare lokaler av oss på Ideon men lämnade då vi ej hade möjlighet att tillgodose deras expansionsbehov. Wihlborgs äger sedan tidigare 40 000 m² kontor på Ideon och med förvärvet av Forskaren 3 blir vi en ännu starkare spelare i Lunds forsknings- och utvecklingskluster. Max Lab IV och ESS kommer att förstärka Lund som ett av Europas ledande center för utbildning, forskning och utveckling.

Förteckning över fastighetsförvärv och -försäljningar

Förvärv

Kvartal	Fastighet	Kommun	Förvaltningsområde	Kategori	Yta, m ²	Pris, Mkr	Driftsöverskott 2011, Mkr*
3	Ellekær 2-4	Herlev	Köpenhamn	Industri/Lager	4 828		
4	Forskaren 3	Lund	Lund	Kontor/Butik	11 253		
4	Marielundvej 29	Herlev	Köpenhamn	Industri/Lager	4 442		
4	Spännbucklan 9	Malmö	Fosie	Industri/Lager	6 800		
4	Zirkonen 2	Helsingborg	Berga	Industri/Lager	4 628		

Förvärv totalt 2011 **31 951** **466** **4,3**

Försäljning

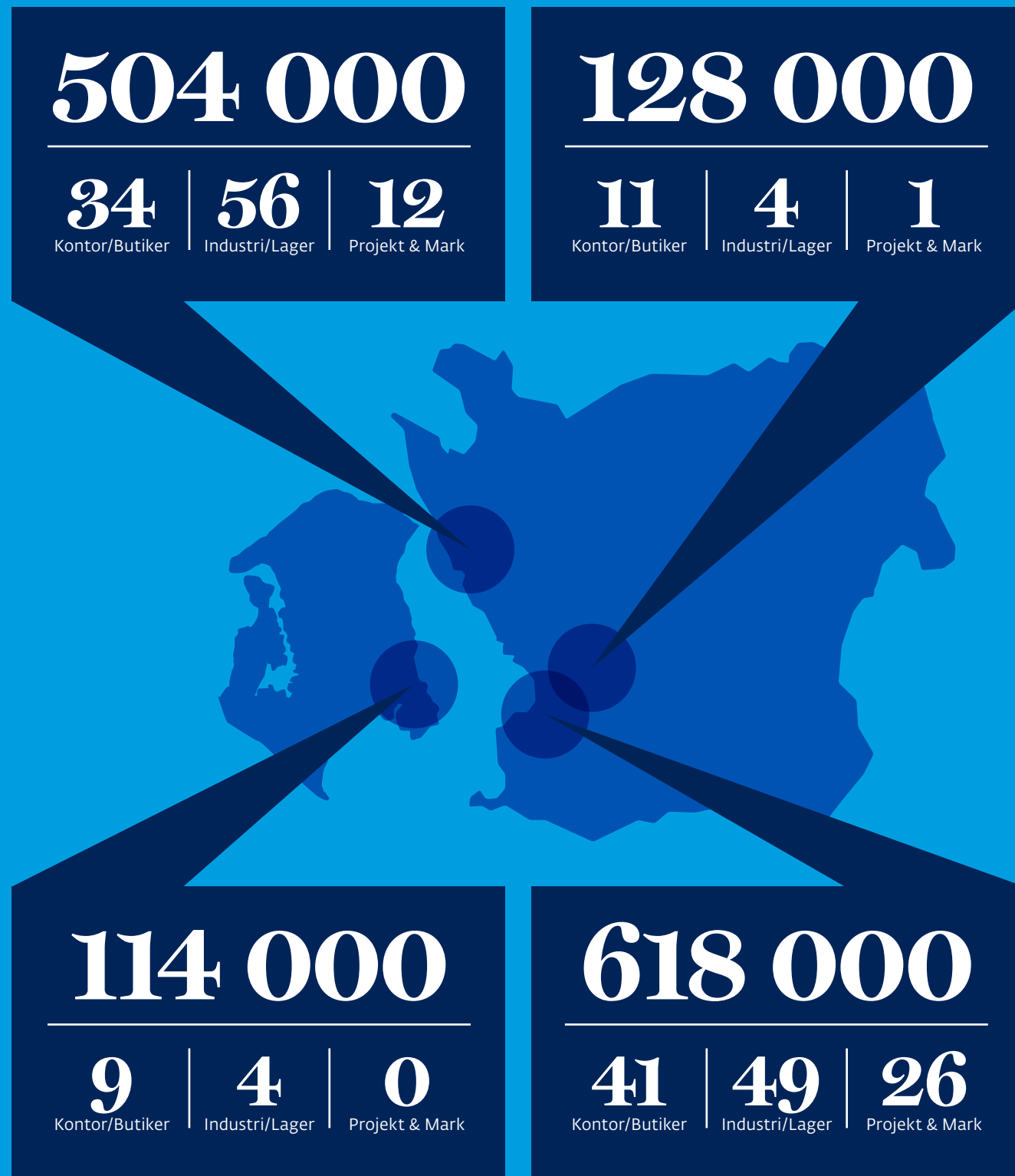
1	Söderarm 11	Malmö	Norra Hamnen & Arlov	Industri/Lager	17 508		
1	Tågarp 16:25	Burlöv	Norra Hamnen & Arlov	Industri/Lager	2 192		
1	Tågarp 16:26	Burlöv	Norra Hamnen & Arlov	Industri/Lager	2 616		
1	Åkarp 1:83	Burlöv	Norra Hamnen & Arlov	Industri/Lager	1 114		
4	Mollberg 1	Helsingborg	Centrum	Kontor/Butik	8 057		
4	Bulten 1	Älmhult	Övriga orter	Industri/Lager	2 311		
4	Mjölet 9	Kristianstad	Övriga orter	Industri/Lager	1 142		
4	Ögonmättet 3	Tingsryd	Övriga orter	Industri/Lager	1 140		

Försäljningar totalt 2011 **36 080** **206** **6,7**

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



Fastigheten Spännbucklan 9 ligger i Fosie och förvärvades under november månad.



Vår hemma-plan blir större och större

Sammanlagt har vi nu en uthyrningsbar yta på 1 365 000 m² i Öresundsregionen. Fastighetsbeståndet omfattar 247 kommersiella fastigheter, varav ca 75 procent är kontors- eller butiksfastigheter och resten industri- och lagerfastigheter.

För varje år växer det antal kvadratmeter som är våra och som vi kan anpassa till våra hyresgästers behov och önskemål. Och där någonstans finns också en av nycklarna till att vi kan växa – att vi är efterfrågade som hyresvärd – att vi ställer upp och gör vad vi kan för att våra hyresgäster och deras företag ska ha det bra i sina lokaler.

Det kanske är vårt viktigaste byggprojekt när allt kommer omkring – att hela tiden bygga relationer och förtroenden med marknaden, att visa att vi lever som vi lär.

Fastighetsbestånd

Wihlborgs fastighetsbestånd består av kommersiella fastigheter i Öresundsregionen. Av redovisat värde är 74 procent kontors- och butiksfastigheter samt 19 procent industri- och lagerfastigheter. Fastigheterna är belägna på utvalda delmarknader i Malmö, Helsingborg, Lund och Köpenhamn. Fastighetsbeståndet den 31 december 2011 omfattade 247 fastigheter, varav 15 innehas med tomträtt, med en sammanlagd uthyrningsbar yta om ca 1 365 000 m². Fastigheternas redovisade värde per 31 december 2011 uppgick till 18 046 Mkr, vilket motsvarar bedömt marknadsvärde vid samma tidpunkt. Det totala hyresvärdet är 1 579 Mkr och kontrakterade hyresintäkter på årsbasis 1 444 Mkr. Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 92 procent. Fastigheterna i Malmö och Helsingborg svarade för 84 procent av det totala hyresvärdet och 81 procent av fastigheternas redovisade värde. Hyresvärdet för kontors- och butiksfastigheter samt industri- och lagerfastigheter uppgick till 72 procent respektive 27 procent av totalt hyresvärde.

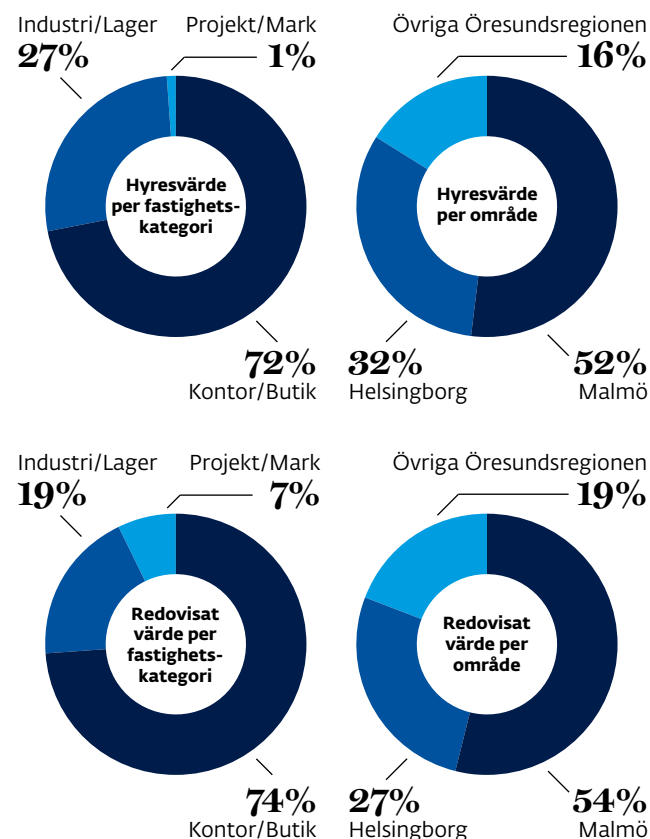
I Malmö och Helsingborg, där Wihlborgs är det ledande fastighetsbolaget, delas fastighetsbeståndet in i förvaltningsområden med olika marknadsförutsättningar.

Malmö delas in i förvaltningsområdena Västra Hamnen, Centrum, Fosie och Limhamn samt Norra Hamnen och Arlöv. Västra Hamnen, med en uthyrbar yta om 147 000 m² är Wihlborgs värdemässigt största förvaltningsområde.

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

I övriga Öresundsregionen äger Wihlborgs fastigheter värda 3 390 Mkr, belägna i Lund och Köpenhamn.

Inom det befintliga fastighetsbeståndet genomförs löpande värdeskapande projekt genom om- och tillbyggnad samt nyproduktion. Av fastighetsbeståndets totala redovisade värde utgör 1 185 Mkr fastigheter som betecknas Projekt och Mark. Wihlborgs största utvecklingsområde är Dockan i Västra Hamnen i Malmö där Wihlborgs framtida byggrätter bedöms uppgå till 70 000 m² bruttoarea.



Fastighetsbeståndet per 31 december 2011

Nästföljande sammanställningar baseras på Wihlborgs fastighetsbestånd per 31 december 2011. Hyresintäkter avser kontrakterade hyresintäkter på årsbasis per 1 januari 2012. Driftsöverskott baseras på fastigheternas intjäningsförmåga på årsbasis, utgående från hyresintäkter för januari 2012 samt bedömda årliga kostnader för drift- och underhåll, fastighetsadministration, fastighetsskatt och tomträttsavgäld. I tabellerna är varje område avrundat separat varför vissa avrundningsdifferenser kan förekomma.

Fördelning av uthyrbar yta per område och lokaltyp

Område	Kontor, m ²	Butiker, m ²	Ind./Lager, m ²	Utbildning/Vård, m ²	Övrigt, m ²	Totalt, m ²	Andel, %
Malmö	274 071	28 895	242 590	48 756	24 129 ²	618 440	45,3
Helsingborg	151 387	52 325	253 628	19 592	27 472 ¹	504 403	36,9
Övriga Öresundsreg.	155 597	10 428	59 134	5 122	12 046	242 327	17,8
Totalt	581 054	91 647	555 352	73 470	63 647	1 365 170	100,0
Andel, %	42,6	6,7	40,7	5,4	4,7		

1. I övrig yta Helsingborg ingår 5 390 m² bostäder samt 13 158 m² hotell. 2. I övrig yta Malmö ingår 10 275 m² hotell.

Fördelning per område och fastighetskategori

Område/ fastighetskategori	Antal fastigheter	Yta, tusen kvm	Red. värde, Mkr	Hyres- värde, Mkr	Hyres- värde, kr/kvm	Ekonomisk uthyrnings- grad, %	Hyres- intäkter, Mkr	Drifts- överskott inkl. fastighets- admin., Mkr	Över- skotts- grad, %	Drifts- överskott exkl. fastighets- admin., Mkr	Direkt- avkastn. exkl. fastighets- admin., %
Fördelning/område											
Malmö	116	618	9 812	823	1 331	92	757	553	73	579	5,9
Helsingborg	102	504	4 844	502	997	94	472	332	70	351	7,2
Övriga Öresundsregionen	29	242	3 390	254	1 039	85	215	152	71	165	4,9
Totalt Wihlborgs	247	1 365	18 046	1 579	1 156	91	1 444	1 038	72	1 095	6,1
Fördelning/kategori											
Kontor/butik	95	718	13 357	1 136	1 582	93	1 055	771	73	810	6,1
Industri/lager	113	605	3 504	430	710	90	385	270	70	287	8,2
Projekt & mark	39	42	1 185	13	308	29	4	-4	-	-2	-
Totalt Wihlborgs	247	1 365	18 046	1 579	1 156	91	1 444	1 038	72	1 095	6,1

Fördelning per fastighetskategori inom respektive område

Område/ fastighetskategori	Antal fastigheter	Yta, tusen kvm	Red. värde, Mkr	Hyres- värde, Mkr	Hyres- värde, kr/kvm	Ekonomisk uthyrnings- grad, %	Hyres- intäkter, Mkr	Drifts- överskott inkl. fastighets- admin., Mkr	Över- skotts- grad, %	Drifts- överskott exkl. fastighets- admin., Mkr	Direkt- avkastn. exkl. fastighets- admin., %
MALMÖ											
Kontor/Butik	41	363	7 747	635	1 751	95	600	450	75	468	6,0
Industri/Lager	49	238	1 450	178	747	87	154	105	68	112	7,7
Projekt & Mark	26	18	615	10	582	-	3	-2	-	-1	-
Totalt Malmö	116	618	9 812	823	1 331	92	757	553	73	579	5,9
HELSINGBORG											
Kontor/Butik	34	176	2 969	273	1 555	97	264	188	71	197	6,6
Industri/Lager	56	321	1 801	226	705	91	207	145	70	154	8,6
Projekt & Mark	12	7	74	3	366	-	1	-1	-	-1	-
Totalt Helsingborg	102	504	4 844	502	997	94	472	332	70	351	7,2
ÖVRIGA ÖRESUNDSREGIONEN											
Kontor/Butik	20	180	2 641	228	1 254	84	191	133	70	145	5,5
Industri/Lager	8	45	253	26	568	92	24	20	84	21	8,3
Projekt & Mark	1	17	496	0	0	-	0	-1	-	0	-
Totalt Övriga Öresundsregionen	29	242	3 390	254	1 039	85	215	152	71	165	4,9
Totalt Wihlborgs	247	1 365	18 046	1 579	1 156	91	1 444	1 038	72	1 095	6,1
Totalt exklusive projekt & mark											
	208	1 323	16 861	1 566	1 182	92	1 440	1 041	72	1 097	6,5

Hyresvärde och uthyrningsgrad

Fastighetsbeståndets totala hyresvärde uppgick per 1 januari 2012 till 1 579 Mkr, varav bedömt hyresvärde för vakanta lokaler motsvarade 135 Mkr.

Den totala uthyrbara ytan uppgick per 1 januari 2012 till ca 1 365 000 m² varav 200 000 m² var outhyrda. Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 91 procent i hela fastighetsbeståndet inkluderat projektportföljen, varav Malmö 92, Helsingborg 94 och övriga Öresundsregionen 85 procent. Den ekonomiska uthyrningsgraden var för kontors- och butiksfastigheter 93 procent, industri och lager 90 procent.

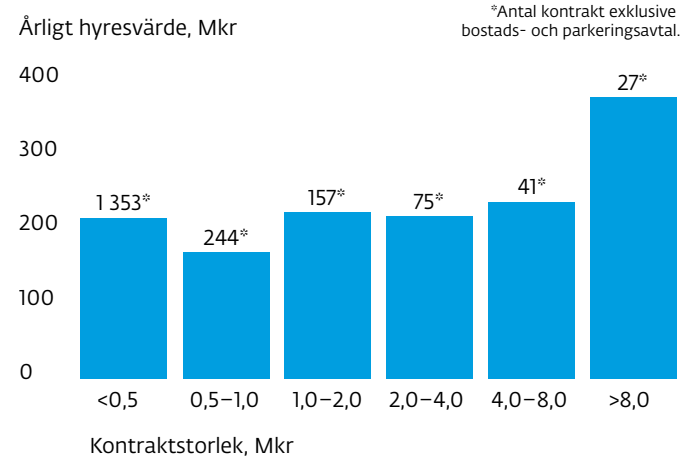
Hyresintäkter och kontraktsstruktur

För Wihlborgs fastighetsbestånd per 1 januari 2012 uppgick de kontrakterade hyresintäkterna på årsbasis till 1 444 Mkr. I hyresintäkterna ingår hyrestillägg för bland annat fastighets-skatt, värme och elkostnader som Wihlborgs vidaredebiterar hyresgästerna. Vid samma tidpunkt hade Wihlborgs totalt 1 897 lokalhyresavtal med kontrakterade hyresintäkter om 1 404 Mkr och en genomsnittlig löptid om 3,8 år. Hyresavtal med en löptid om tre år eller längre är normalt föremål för årlig hyresjustering baserad på förändringar i konsumentprisindex eller en fast procentuell höjning. För Wihlborgs innebar hyresjusteringarna i befintliga avtal att intäkterna för år 2012 ökar med ca 2,4 procent. Hyresintäkterna från Wihlborgs tio största hyresgäster uppgick på årsbasis till 298 Mkr, vilket motsvarade 21 procent av kontrakterade hyresintäkter.

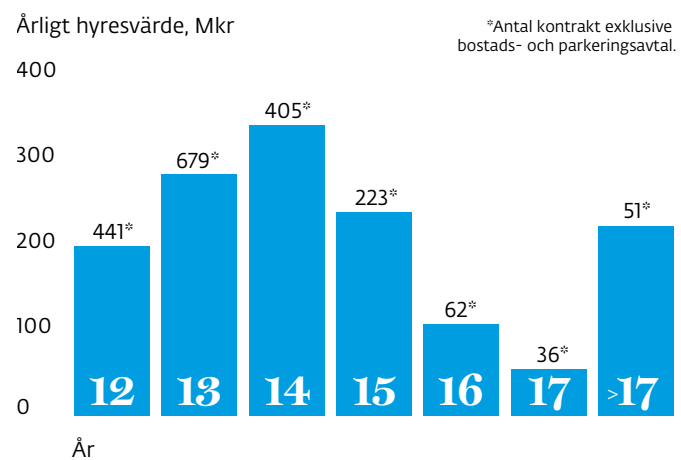
Wihlborgs 10 största hyresgäster 2011-12-31

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

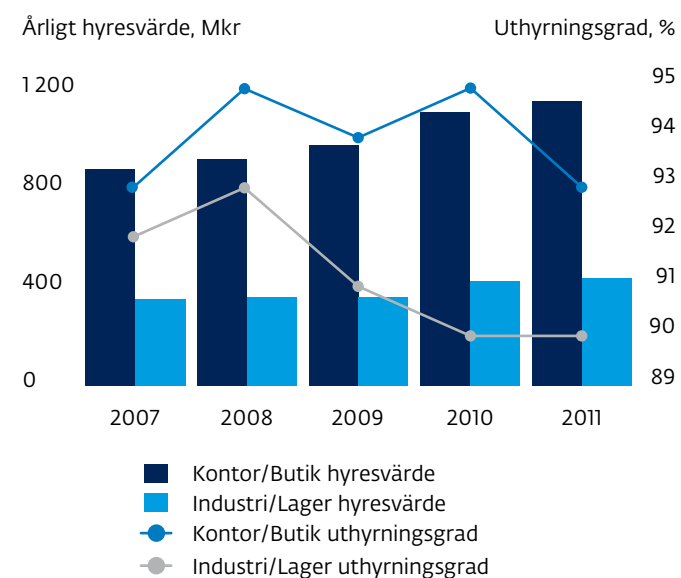
Kontrakterade hyresintäkter per 1 januari 2012 efter kontraktsstorlek



Löptider för Wihlborgs hyreskontrakt per 1 januari 2012



Utveckling hyresvärde och uthyrningsgrad



Fastighetskostnader

Driftkostnader

Wihlborgs största driftkostnader är värme, fastighetsel, vatten samt fastighetsskötsel. Exempel på övriga driftkostnader är försäkring, bevakning och larm samt sophantering. Driftkostnaderna uppgick under 2011 till 211 Mkr.

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

Reparations- och underhållskostnader

För att bibehålla fastigheternas skick och standard genomförs såväl löpande som planerade underhållsåtgärder och reparationer. Kostnader för reparationer och underhåll uppgick under 2011 till 64 Mkr.

Fastighetsskatt och tomträttsavgäld

Fastighetsskatten uppgick 2011 till 1 procent av taxeringsvärdet för lokalhyresfastigheter och till 0,5 procent för industrifastigheter. Specialfastigheter som skolor och vårdfastigheter åsätts inget taxeringsvärde och belastas inte med fastighetsskatt. Taxeringsvärdet för Wihlborgs fastighetsbestånd i Sverige uppgick per 31 december 2011 till 7 331 Mkr och fastighetsskatten för 2011 uppgick till 66 Mkr. Av koncernens totala fastighetsskatt vidaredebiterades 53 Mkr till hyresgästerna genom hyrestillägg. Tomträttsavgälden för 2011 uppgick till 5 Mkr.

Ansvarsfördelning fastighetsägare och hyresgäst

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

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

Fastighetsadministration

Fastighetsadministration består huvudsakligen av kostnader för uthyrning, hyresförhandling, hyresdebitering och marknadsföring. Kostnaden för fastighetsadministration för 2011 uppgick till 57 Mkr.

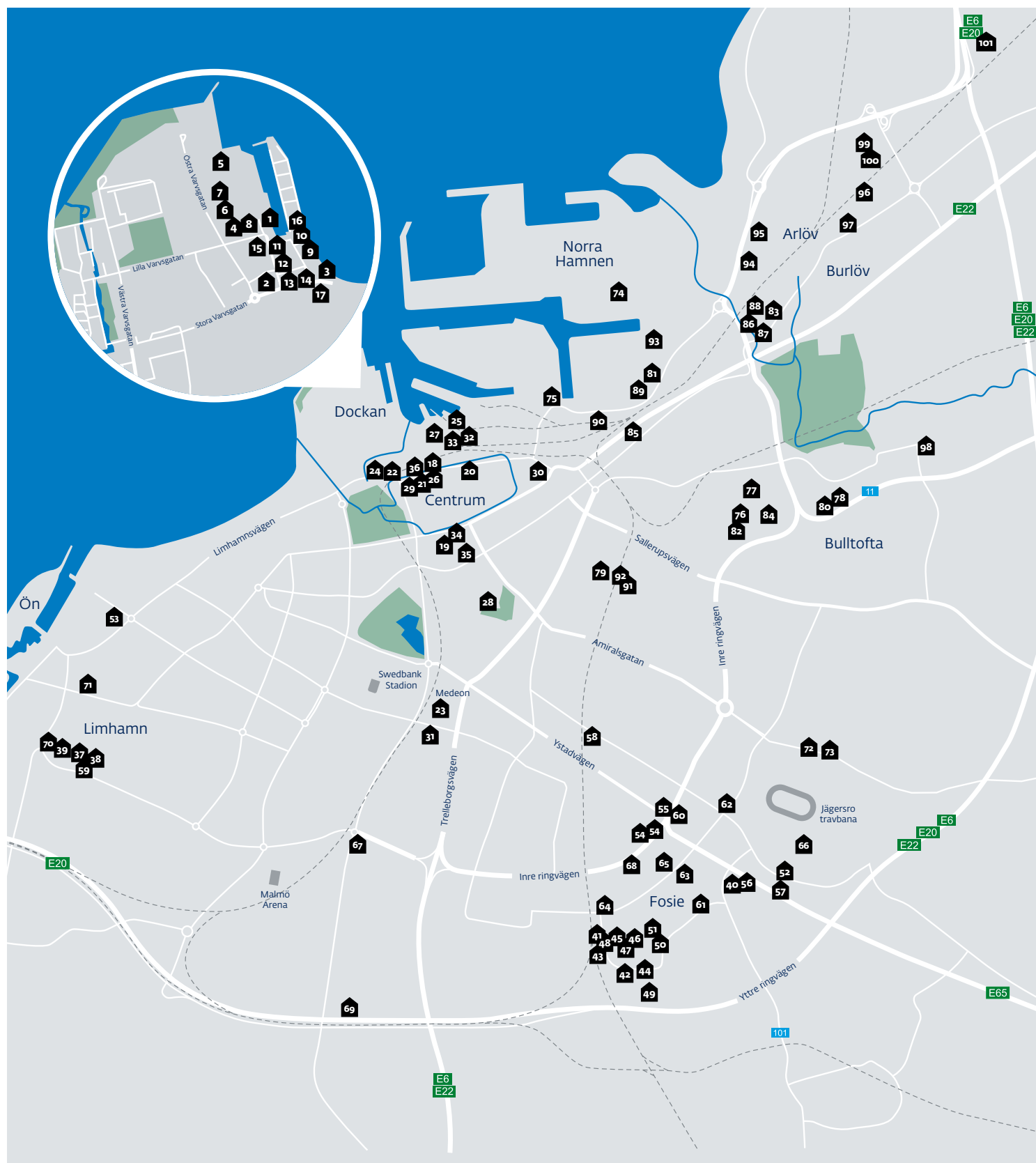
Överskottsgrad

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 om- och tillbyggnader samt hyresgästanpassningar. Investeringarna i fastigheter för 2011 uppgick till totalt 600 Mkr, en utförligare beskrivning av projektverksamheten framgår på sid 51-55.

Malmö



Malmö

Västra Hamnen

Nr	Fastighets-beteckning	Adress	Kommun	Typ av fastighet	Tomt-rätt	Kontor m ²	Butiker m ²	Industri/Lager, m ²	Utbildn/Vård, m ²	Övrigt m ²	Totalt m ²	Taxv. Mkr
1	Dockporten 1	Dockgatan 1 A-F	Malmö	Kontor/Butik		4 120	450	0	0	0	4 570	94
2	Gängtappen 1	Stora Varvsgatan 11	Malmö	Kontor/Butik		14 893	660	18	0	0	15 571	193
2	Gängtappen 2	Stora Varvsgatan 11	Malmö	Projekt & Mark		0	0	0	0	0	0	-
3	Kranen 1	Isbergs gata 1-13	Malmö	Kontor/Butik		9 850	534	0	698	0	11 082	-
4	Kranen 2 Högskolan	Östra Varvsgatan 11 A-F	Malmö	Kontor/Butik		0	650	0	15 987	0	16 637	-
5	Kranen 4	Östra Varvsgatan 23	Malmö	Kontor/Butik		4 053	0	25	0	170	4 247	40
6	Kranen 6 Båghallarna	Östra Varvsgatan 13 A-C	Malmö	Kontor/Butik		0	0	5 484	2 830	3 050	11 364	-
7	Kranen 7	Östra Varvsgatan 15	Malmö	Projekt & Mark		650	0	3 449	0	0	4 099	9
8	Kranen 8 Ubåtshallen	Östra Varvsgatan 9 A-B	Malmö	Kontor/Butik		2 524	375	10	12 406	0	15 315	-
9	Kranen 9	Isbergs gata 15	Malmö	Kontor/Butik		3 710	0	0	0	0	3 710	67
10	Kranen 10	Isbergs gata	Malmö	Projekt & Mark		0	0	0	0	0	0	0
11	Skrovet 3	Dockplatsen 10-18	Malmö	Kontor/Butik		8 717	1 605	21	0	0	10 343	200
12	Skrovet 4	Hallenborgs gata 7 A-B	Malmö	Kontor/Butik		0	0	0	0	0	0	30
13	Skrovet 5	Hallenborgs gata 1A-5	Malmö	Kontor/Butik		7 482	1 243	0	0	0	8 724	177
14	Skrovet 6	Isbergs gata 2	Malmö	Kontor/Butik		12 461	459	0	0	0	12 920	250
15	Skåneland 1	Dockplatsen 22-26	Malmö	Kontor/Butik		11 206	325	0	0	0	11 531	190
16	Torrdocan 6	Dockplatsen 1	Malmö	Kontor/Butik		10 816	410	0	0	1	11 227	193
17	Ubåten 2	Stora Varvsgatan 2-6 A-B	Malmö	Kontor/Butik		5 226	0	0	0	0	5 226	29
Västra Hamnen Totalt						95 707	6 711	9 007	31 921	3 221	146 566	1 473

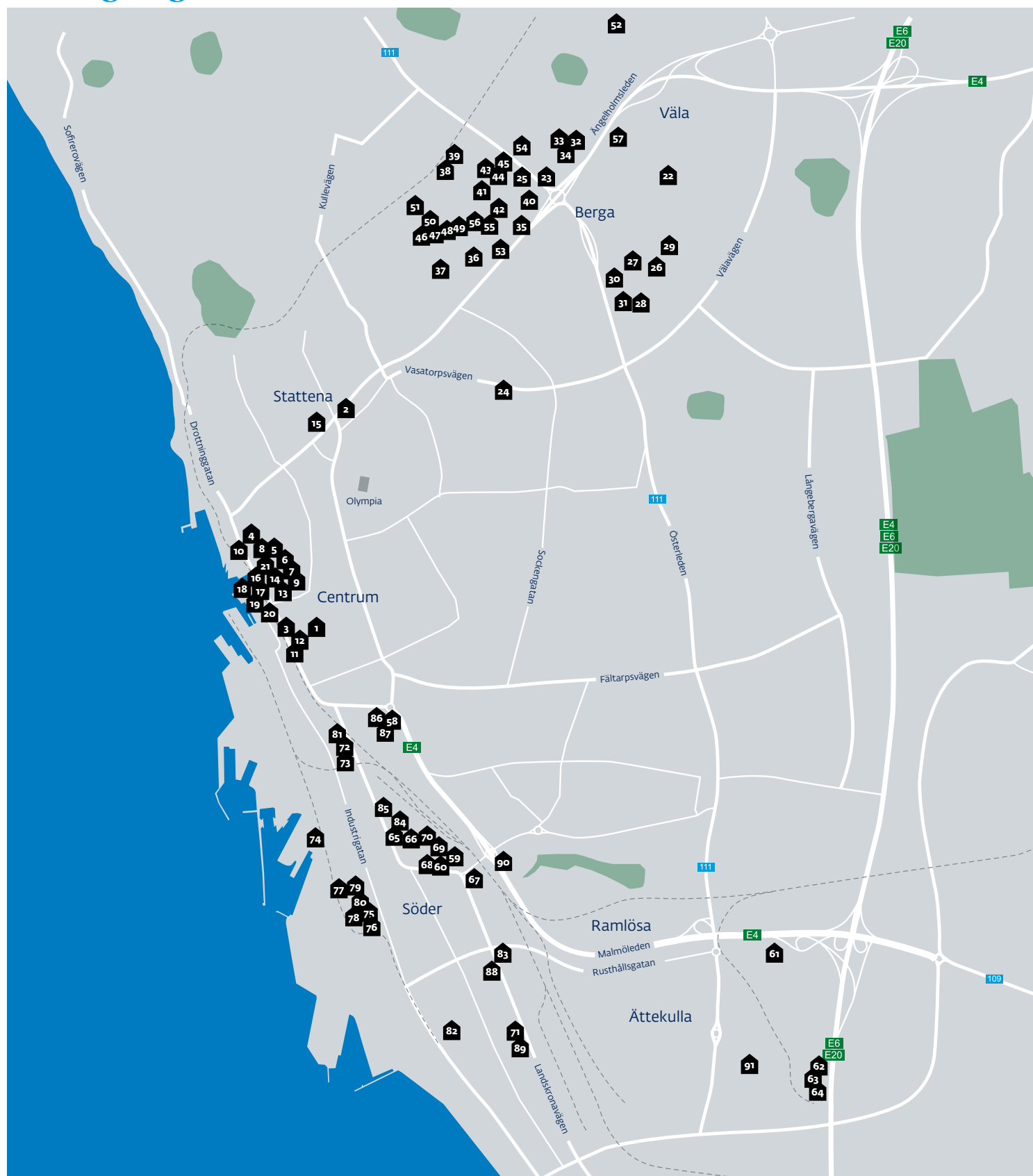
Centrum

18	Börshuset 1	Skeppsbron 2	Malmö	Kontor/Butik	T	4 372	934	36	0	0	5 342	101
19	Elefanten 40	S Förstadsg 12-14	Malmö	Kontor/Butik		11 868	2 742	8	0	0	14 618	240
20	Erik Menved 37	Österg 18-24	Malmö	Kontor/Butik		17 541	3 308	3 023	0	203	24 075	256
21	Fisken 18	N Vallg 100-102	Malmö	Kontor/Butik		5 905	0	86	813	0	6 804	105
22	Flundran 1	Gibraltargatan 2	Malmö	Kontor/Butik	T	0	0	0	2 451	0	2 451	-
23	Forskaren 1	PA Hanssons väg 35, 41	Malmö	Kontor/Butik		16 148	225	632	0	0	17 005	143
24	Gäddan 6	Citadellsvägen 11	Malmö	Projekt & Mark	T	1 368	0	1 162	0	0	2 530	16
25	Hamnen 22:188	Hans Michelsensgatan 8-10	Malmö	Projekt & Mark		1 084	752	6 199	0	0	8 035	12
26	Högvakten 6	N Vallg 80-82	Malmö	Kontor/Butik		3 056	567	0	0	0	3 623	63
27	Kolga 4	Jörgen Kocksgatan 4	Malmö	Kontor/Butik		2 266	0	19	0	0	2 285	45
28	Malmen 12	Barkgatan 9-13	Malmö	Kontor/Butik		3 250	0	10	3 437	814	7 511	-
29	Neptun 6	Västergatan 43-47	Malmö	Kontor/Butik		3 391	0	224	1 486	0	5 101	68
30	Nils 24	Drottninggatan 1 A-B	Malmö	Projekt & Mark		0	0	548	0	0	548	1
31	Ritaren 1	Stadiongatan 10	Malmö	Kontor/Butik	T	2 761	0	327	0	0	3 088	15
32	Sirius 3	Carlsrg 14	Malmö	Projekt & Mark		0	0	0	0	0	0	14
33	Slagthuset 1	Carlsrg 10,12	Malmö	Kontor/Butik		6 656	0	30	1 267	18 500	26 453	156
34	Sparven 15	Drottninggatan 34	Malmö	Kontor/Butik		7 651	0	5 898	7 052	0	20 601	110
35	Uven 9	Lugna gatan 82-84	Malmö	Kontor/Butik		6 091	0	1 010	0	0	7 101	75
36	Väktaren 3	Hjälmarerg 3	Malmö	Kontor/Butik		8 260	0	60	0	0	8 320	164
Centrum Totalt						101 668	8 528	19 272	16 506	19 517	165 491	1 584

Nr	Fastighets-beteckning	Adress	Kommun	Typ av fastighet	Tomt-rätt	Kontor m ²	Butiker m ²	Industri/Lager, m ²	Utbildn/Vård, m ²	Övrigt m ²	Totalt m ²	Taxv. Mkr
Fosie & Limhamn												
37	Balken 7	Schaktugnsgratan 5	Malmö	Industri/Lager		618	0	1 202	0	0	1 820	7
38	Balken 10	Ringugnsgratan 3	Malmö	Industri/Lager		0	0	3 725	0	0	3 725	18
39	Blocket 1	Limhamnsgårdens Allé 3-37	Malmö	Industri/Lager		2 776	0	3 018	329	721	6 844	32
40	Boplatsen 3	Boplatsgratan 4-6-8	Malmö	Kontor/Butik		24 581	0	2 218	0	0	26 799	106
41	Bronsdolken 3	Stenyxegatan 13-15	Malmö	Industri/Lager		270	2 212	9 305	0	0	11 787	35
42	Bronsdolken 10	Stenyxegatan 27	Malmö	Industri/Lager		0	0	1 271	0	0	1 271	4
42	Bronsdolken 11	Stenyxegatan 29	Malmö	Industri/Lager		550	0	403	0	0	953	4
43	Bronsdolken 18	Stenyxegatan 17	Malmö	Industri/Lager		0	0	1 311	0	0	1 311	5
44	Bronsdolken 25	Stenyxegatan 33-35	Malmö	Kontor/Butik		480	6 872	2 881	0	112	10 345	32
45	Bronsspannen 5	Trehögsgatan 7	Malmö	Industri/Lager		0	0	735	0	0	735	2
46	Bronsspannen 8	Flintyxegatan 3	Malmö	Industri/Lager		0	0	1 067	0	0	1 067	3
47	Bronsspannen 9	Flintyxegatan 5	Malmö	Industri/Lager		548	0	1 577	0	0	2 125	9
48	Bronsspannen 13	Trehögsgatan 3	Malmö	Industri/Lager		0	0	1 765	0	0	1 765	5
49	Bronsäldern 2	Bronsäldersgratan 2	Malmö	Industri/Lager		0	0	12 307	0	0	12 307	41
50	Dubbelknappen 15	Kantyxegatan 23	Malmö	Kontor/Butik		1 513	0	69	0	0	1 582	9
51	Dubbelknappen 23	Risyxegatan 3	Malmö	Industri/Lager		0	0	4 027	0	0	4 027	18
52	Förbygeln 1	Ridspögatan 1	Malmö	Industri/Lager		0	0	5 146	0	0	5 146	16
53	Gjuteriet 18	Limhamnsvägen 109	Malmö	Projekt & Mark		0	0	0	0	0	0	55
54	Hindbygården 7	Ö Hindbyvägen 70-72	Malmö	Projekt & Mark		0	0	0	0	0	0	5
54	Hindbygården 8	Ö Hindbyvägen 74	Malmö	Kontor/Butik		1 630	0	0	0	0	1 630	11
54	Hindbygården 9	Ö Hindbyvägen	Malmö	Projekt & Mark		0	0	0	0	0	0	2
54	Hindbygården 10	Ö Hindbyvägen	Malmö	Projekt & Mark		0	0	0	0	0	0	1
55	Hundlokan 10	Cypressvägen 21-23	Malmö	Industri/Lager		0	0	5 985	0	0	5 985	19
56	Hällristningen 5	Boplatsgratan 5	Malmö	Projekt & Mark		0	0	0	0	0	0	1
53	Limhamn 156:90	Geijersgratan 2	Malmö	Projekt & Mark		0	0	0	0	0	0	-
57	Löplinan 7	Sporregatan 13	Malmö	Industri/Lager		0	0	2 489	0	0	2 489	7
58	Mandelblomman 5	Lönngratan 75	Malmö	Industri/Lager		640	0	1 995	0	0	2 635	6
59	Muren 5	Ringugnsgratan 8	Malmö	Industri/Lager		0	0	1 593	0	0	1 593	6
60	Revolversvarven 11	Jägershillgratan 20	Malmö	Kontor/Butik	T	0	1 170	480	0	0	1 650	8
61	Ringspännet 3	Kantyxegatan 5 och 3	Malmö	Industri/Lager		207	0	3 420	0	0	3 627	10
62	Rosengård 130:403	Agnesfridsvägen 113 B	Malmö	Kontor/Butik		7 959	415	0	0	0	8 374	52
63	Spännbucklan 9	Agnesfridsvägen 182	Malmö	Industri/Lager		0	0	6 800	0	0	6 800	24
64	Stenyxan 20	Stenyxegatan 16	Malmö	Kontor/Butik		1 360	0	230	0	0	1 590	8
65	Stridsyxan 4	Agnesfridsvägen 179	Malmö	Industri/Lager		173	501	5 910	0	0	6 584	17
66	Stångbettet 15	Ridbanegatan 6	Malmö	Industri/Lager		179	0	3 778	0	0	3 957	15
67	Sufflören 3	Axel Danielssons väg 259	Malmö	Industri/Lager		828	0	1 486	0	0	2 314	10
68	Trindyxan 3	Bronsyxegatan 9	Malmö	Industri/Lager		1 538	0	5 737	0	0	7 275	22
69	Urnes 3	Långhusgratan 4	Malmö	Kontor/Butik		4 600	0	0	0	0	4 600	28
70	Valvet 1	Krossverksgratan 5 A-M	Malmö	Industri/Lager		2 810	0	629	0	0	3 439	11
71	Vipan 7	Odengatan 44	Malmö	Industri/Lager		480	0	522	0	0	1 002	3
72	Vårbuketten 2	Husievägen 19	Malmö	Industri/Lager		0	0	2 699	0	0	2 699	11
73	Vårbuketten 4	Husievägen 17	Malmö	Projekt & Mark		0	0	0	0	0	0	3
Fosie & Limhamn Totalt						53 740	11 170	95 780	329	833	161 852	680

Nr	Fastighets-beteckning	Adress	Kommun	Typ av fastighet	Tomt-rätt	Kontor m ²	Butiker m ²	Industri/Lager, m ²	Utbildn/Vård, m ²	Övrigt m ²	Totalt m ²	Taxv. Mkr
Norra Hamnen & Arlöv												
74	Finngrundet 4	Blidögatan 24	Malmö	Industri/Lager		1 469	0	2 152	0	0	3 621	11
75	Flintan 3 (Malmö)	Borrgratan 4	Malmö	Industri/Lager		0	0	3 277	0	0	3 277	8
76	Flygledaren 9	Höjdrodergratan 16 & 24a	Malmö	Industri/Lager		0	0	5 573	0	0	5 573	20
77	Flygvärdinnan 5	Höjdrodergratan 28	Malmö	Industri/Lager		5 230	0	0	0	0	5 230	15
78	Fältsippan 11	Källvattengatan 6	Malmö	Projekt & Mark		0	0	0	0	0	0	5
79	Grytan 3	Industrigratan 21	Malmö	Industri/Lager		1 263	0	1 100	0	0	2 363	9
80	Gulsippan 4	Källvattengatan 9	Malmö	Industri/Lager		735	0	2 662	0	0	3 397	13
81	Hanö 1	Hanögatan 2	Malmö	Industri/Lager		928	270	3 822	0	0	5 020	17
82	Höjdmätaren 1	Flygledaregatan 5	Malmö	Industri/Lager		840	0	1 057	0	0	1 897	7
83	Kirseberg 31:53	Strömngatan 3-5a	Malmö	Industri/Lager		1 790	300	26 786	0	0	28 876	99
84	Skevroddret 2	Kabingatan 7	Malmö	Industri/Lager		0	0	1 830	0	0	1 830	5
85	Skjutsstallslyckan 11	Lundavägen 60	Malmö	Industri/Lager		692	0	3 073	0	0	3 765	8
86	Spillepengshagen 1	Ågatan 8	Malmö	Industri/Lager		115	0	1 915	0	0	2 030	5
87	Spillepengshagen 3	Lundavägen 140	Malmö	Kontor/Butik	T	2 513	1 916	0	0	0	4 429	16
88	Spillepengsmarken 8	Strömngatan 11	Malmö	Kontor/Butik		2 414	0	610	0	0	3 024	14
89	Stenshuvud 3	Hanögatan 4-10	Malmö	Industri/Lager		451	0	16 951	0	0	17 402	59
90	Stocken 2	Västskustvägen 17	Malmö	Industri/Lager		0	0	4 390	0	0	4 390	27
91	Syret 12	Scheelegatan 19-21	Malmö	Industri/Lager	T	0	0	1 803	0	0	1 803	8
92	Syret 13	Industrigratan 31-33	Malmö	Industri/Lager		0	0	1 585	0	0	1 585	7
93	Utgrunden 8	Sturkögatan 8-10	Malmö	Industri/Lager	T	0	0	9 999	0	0	9 999	19
94	Vinkeln 8	Arlövsvägen 7-9	Malmö	Industri/Lager	T	1 673	0	6 261	0	0	7 934	32
95	Arlöv 17:4	Arlövsvägen 23	Burlöv	Industri/Lager	T	212	0	4 024	0	0	4 236	13
96	Arlöv 19:133	Hantverkaregatan 18	Burlöv	Kontor/Butik		1 674	0	0	0	0	1 674	7
97	Arlöv 19:58	Hantverkaregatan 4	Burlöv	Projekt & Mark		540	0	1 275	0	558	2 372	7
98	Sunnanå 12:2	Staffanstorpsvägen	Burlöv	Projekt & Mark		0	0	0	0	0	0	7
99	Tågarp 16:19	Hammarvägen 3	Burlöv	Industri/Lager		0	0	4 316	0	0	4 316	10
100	Tågarp 16:42	Företagsvägen 30	Burlöv	Industri/Lager		418	0	8 794	0	0	9 212	26
101	Åkarp 1:69	Tegelvägen 4	Burlöv	Industri/Lager		0	0	5 277	0	0	5 277	-
	Borgeby 15:14 mfl	Norra Västskustvägen	Lomma	Projekt & Mark		0	0	0	0	0	0	4
Norra Hamnen & Arlöv Totalt						22 957	2 486	118 531	0	558	144 531	479
Malmö Totalt						274 071	28 895	242 590	48 756	24 129	618 440	4 215

Helsingborg



Helsingborg

Centrum

Nr	Fastighets-beteckning	Adress	Kommun	Typ av fastighet	Tomt-rätt	Kontor m ²	Butiker m ²	Industri/Lager, m ²	Utbildn/Vård, m ²	Övrigt m ²	Totalt m ²	Taxv. Mkr
1	Belgien Norra 19	Södergatan 11A-D	Helsingborg	Kontor/Butik		2 249	858	200	2 099	3 645	9 051	88
2	Iris 6	Dragareg 2	Helsingborg	Industri/Lager		100	743	1 383	520	1 192	3 938	4
3	Kalifornien 10	Järnvägsgatan 35-37	Helsingborg	Kontor/Butik		5 831	0	0	0	77	5 908	62
4	Kullen Västra 19	Kullagatan 30	Helsingborg	Kontor/Butik		1 085	359	10	0	372	1 826	23
5	Kärnan Norra 21	Stortorget 17	Helsingborg	Kontor/Butik		2 270	303	100	0	0	2 673	32
6	Kärnan Södra 8	Södra Storgatan 7	Helsingborg	Kontor/Butik		1 567	0	0	166	0	1 733	26
7	Kärnan Södra 9	Södra Storgatan 11-13	Helsingborg	Kontor/Butik		382	1 002	8	868	4 005	6 265	79
8	Magnus Stenbock 7	Norra Storgatan 7	Helsingborg	Kontor/Butik		403	200	0	0	0	603	6
9	Minerva 19	Södra Storgatan 31	Helsingborg	Kontor/Butik		1 181	0	0	0	0	1 181	-
10	Najaden 14	Drottningg 7, 11	Helsingborg	Kontor/Butik		8 686	1 763	324	2 724	52	13 549	183
11	Polisen 2	Nedre Holländaregatan 1	Helsingborg	Kontor/Butik		0	0	0	1 170	0	1 170	-
12	Polisen 3	Carl Krooks gata 24	Helsingborg	Kontor/Butik		11 838	0	16	1 457	0	13 311	87
13	Ruuth 23	Brukskatan 29	Helsingborg	Projekt & Mark		3 315	295	60	0	130	3 800	22
14	Ruuth 35	Brukskatan 25	Helsingborg	Kontor/Butik		457	589	136	1 273	0	2 455	-
15	Stattena 10	Stattena Centrum	Helsingborg	Kontor/Butik		0	2 537	0	257	541	3 335	39
16	Svea 7	Järnvägsg. 7-11	Helsingborg	Kontor/Butik		5 044	1 859	0	108	313	7 324	83
17	Terminalen 1	Järnvägsg 8-10	Helsingborg	Kontor/Butik	T	7 329	8 464	201	705	1 397	18 096	-
18	Terminalen 2	Kungstorget 6	Helsingborg	Kontor/Butik	T	0	55	0	0	13 158	13 213	181
19	Terminalen 4	Järnvägsgatan 18	Helsingborg	Kontor/Butik	T	3 481	0	0	0	25	3 506	50
20	Terminalen 5	Järnvägsgatan 22-24	Helsingborg	Kontor/Butik	T	5 733	0	0	0	0	5 733	86
21	Vikingen 10	N Kyrkogatan 10-12	Helsingborg	Kontor/Butik		229	857	0	158	615	1 859	20
Centrum Totalt						61 180	19 884	2 438	11 505	25 522	120 529	1 073

Berga

22	Ametisten 5	Porfyrgatan 1	Helsingborg	Industri/Lager		0	0	7 669	0	0	7 669	31
23	Armborstet 4	Lilla Garnisonsgatan 31	Helsingborg	Industri/Lager		1 380	900	455	0	0	2 735	10
24	Barrikaden 3	Fyrverkaregatan	Helsingborg	Projekt & Mark		0	0	0	0	0	0	0
25	Floretten 3	Garnisonsgatan 25 A-C	Helsingborg	Kontor/Butik		5 051	241	497	0	0	5 789	37
26	Grusbacken 1	Mogatan 12	Helsingborg	Industri/Lager		0	0	1 278	0	0	1 278	8
27	Grusgropen 3	Grustagsgatan 22	Helsingborg	Industri/Lager		601	0	4 241	0	0	4 842	15
28	Grushögen 2	Makadamgatan 1	Helsingborg	Industri/Lager		0	0	3 057	0	0	3 057	10
29	Grusplanen 2	Blockgatan 8	Helsingborg	Industri/Lager		2 354	0	0	0	0	2 354	11
30	Grustaget 1	Grustagsgatan 35-37	Helsingborg	Kontor/Butik		4 008	0	0	0	0	4 008	20
31	Grustaget 2	Grustagsgatan 15	Helsingborg	Industri/Lager		0	0	3 981	0	0	3 981	14
32	Hakebössan 1	Karbingatan 28-32	Helsingborg	Industri/Lager		1 105	0	3 777	0	0	4 882	17
33	Hakebössan 2	Karbingatan 10-20	Helsingborg	Industri/Lager		715	366	7 717	576	0	9 374	33
34	Hakebössan 3	Karbingatan 22, 26	Helsingborg	Industri/Lager		1 123	0	4 202	0	0	5 325	20
35	Hillebarden 1	Garnisonsgatan 16	Helsingborg	Industri/Lager		138	0	4 294	0	0	4 432	13
36	Huggjärnet 12	Garnisonsgatan 7A	Helsingborg	Kontor/Butik		4 242	420	820	0	0	5 482	30
37	Huggjärnet 13	Kastellgatan 2	Helsingborg	Industri/Lager		454	163	3 842	0	0	4 459	12
38	Kniven 2	Mörsaregatan 17	Helsingborg	Industri/Lager		150	0	4 935	0	0	5 085	12
39	Kniven 3	Mörsaregatan 19	Helsingborg	Industri/Lager		200	0	4 846	0	0	5 046	15
40	Kroksabeln 11	Muskötgatan 17-27	Helsingborg	Industri/Lager		729	864	6 339	0	0	7 932	11
41	Kroksabeln 19	Florettgatan 14	Helsingborg	Industri/Lager		943	192	7 083	0	0	8 218	19
42	Kroksabeln 20	Florettgatan 16	Helsingborg	Projekt & Mark		0	0	0	0	0	0	2
43	Lansen 1	Florettgatan 15-29 B-C	Helsingborg	Industri/Lager		9 793	0	13 182	0	0	22 975	58
44	Lansen 2	Florettgatan 31-39	Helsingborg	Industri/Lager		1 818	0	3 855	0	30	5 703	18
45	Lansen 3	Florettgatan 29 A	Helsingborg	Kontor/Butik	T	0	0	1 340	0	0	1 340	5
46	Musköten 9	Muskötgatan 4	Helsingborg	Kontor/Butik		864	3 420	864	0	0	5 148	10
47	Musköten 11	Muskötgatan 6	Helsingborg	Industri/Lager		0	0	2 920	0	0	2 920	8
48	Musköten 12	Muskötgatan 8 A	Helsingborg	Industri/Lager		0	0	1 881	0	0	1 881	6
49	Musköten 13	Muskötgatan 8 B	Helsingborg	Kontor/Butik		2 272	0	0	0	0	2 272	11
50	Mörsaren Västra 5	Muskötgatan 5	Helsingborg	Projekt & Mark		1 701	0	0	0	0	1 701	5

fortsättning på nästa sida

Nr Fastighets-beteckning	Adress	Kommun	Typ av fastighet	Tomt-rätt	Kontor m ²	Butiker m ²	Industri/Lager, m ²	Utbildn/Vård, m ²	Övrigt m ²	Totalt m ²	Taxv. Mkr
Berga forts.											
51 Mörsaren Västra 13	Florettgatan 4	Helsingborg	Industri/Lager		868	0	3 131	0	0	3 999	12
Nackstycket 8	Tygelvägen 5	Helsingborg	Kontor/Butik		0	0	0	0	0	0	-
Nackstycket 9	Tygelvägen 5	Helsingborg	Kontor/Butik		0	0	0	316	0	316	-
52 Snårskogen 4	Ekvåndan 5	Helsingborg	Industri/Lager		0	0	2 276	0	0	2 276	7
53 Spjutet 1	Garnisonsgatan 12	Helsingborg	Industri/Lager		0	1 496	1 512	0	0	3 008	10
54 Visiret 5	Garnisonsgatan 47 A	Helsingborg	Industri/Lager		0	0	1 800	0	0	1 800	5
55 Värjan 12	Muskötgatan 12	Helsingborg	Kontor/Butik		1 871	0	0	0	0	1 871	11
56 Värjan 13	Muskötgatan 10	Helsingborg	Industri/Lager		0	0	4 720	0	0	4 720	19
57 Zirkonen 2	Andesitgatan 16	Helsingborg	Industri/Lager		0	4 628	0	0	0	4 628	24

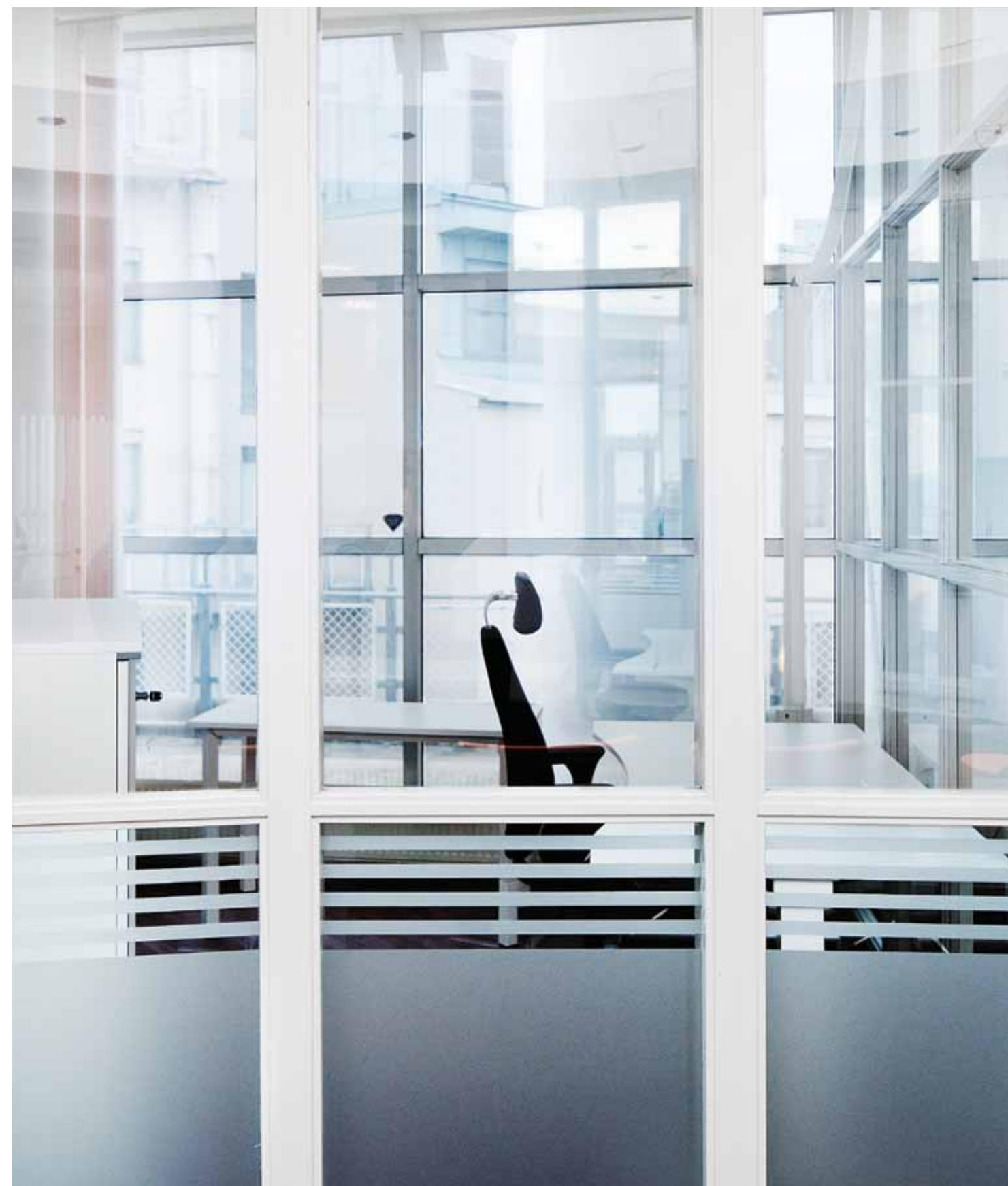
Berga Totalt					42 380	12 690	106 514	892	30	162 506	552
---------------------	--	--	--	--	---------------	---------------	----------------	------------	-----------	----------------	------------

Söder

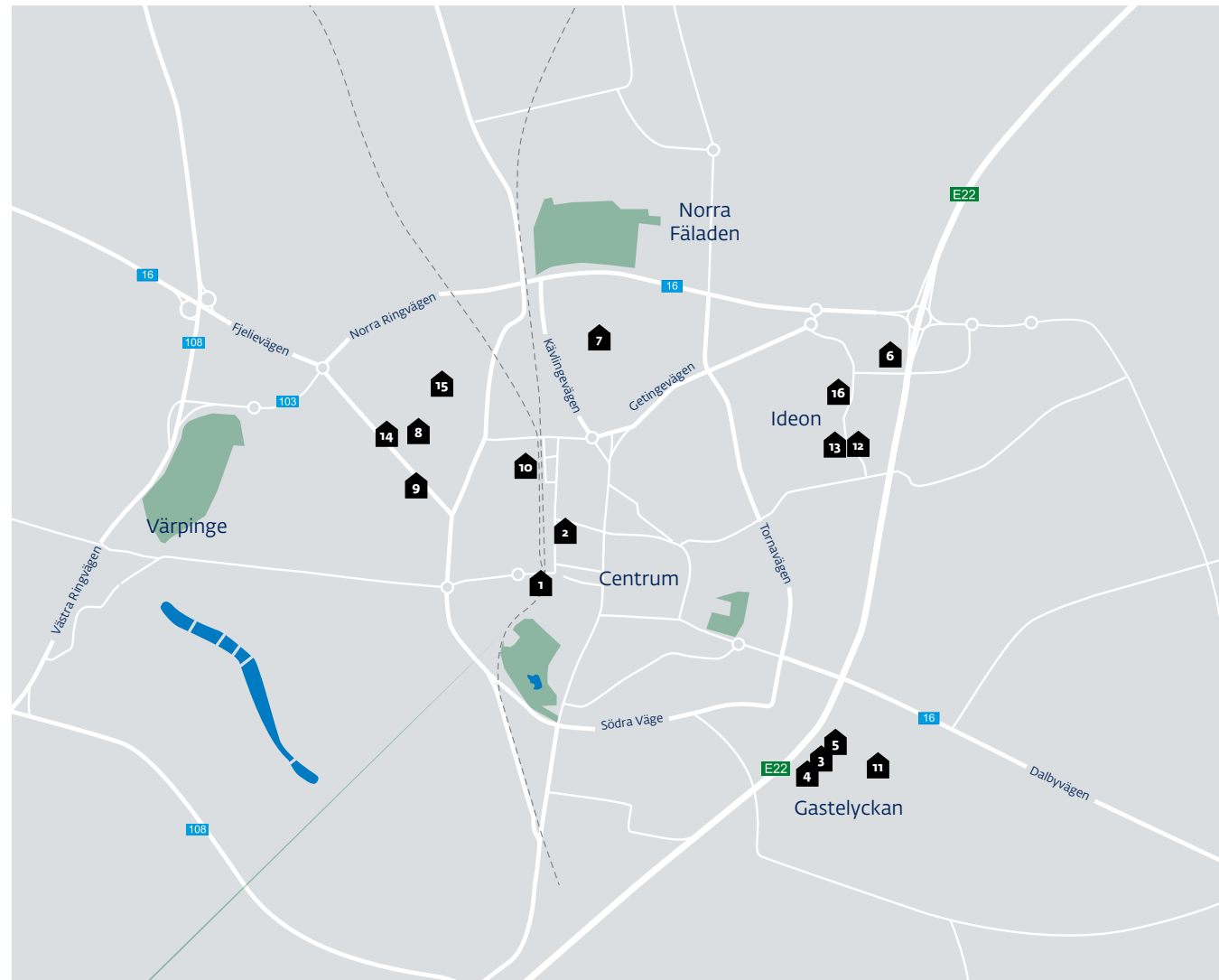
58 Afrika 18	Verkstadsgränd 13	Helsingborg	Industri/Lager		1 435	0	0	0	0	1 435	-
Arholma 4	Frösögatan 7, 13, 15	Helsingborg	Kontor/Butik		0	1 895	0	0	0	1 895	9
59 Brottaren 15	Kapplöpningsgatan 14, 16	Helsingborg	Industri/Lager		2 696	227	1 403	0	0	4 326	14
60 Brottaren 17	Hästhagsvägen 3	Helsingborg	Kontor/Butik		0	6 729	0	0	0	6 729	42
61 Bunkalund Östra 8	Bunkagårdsgatan 13	Helsingborg	Industri/Lager		0	0	6 300	0	0	6 300	16
62 Flintyxan 1	Stenbrovägen 40-42	Helsingborg	Industri/Lager		0	0	3 120	0	0	3 120	8
63 Flintyxan 3	Stenbrovägen 36-38	Helsingborg	Industri/Lager		0	0	3 089	0	0	3 089	8
64 Flintyxan 5	Stenbrovägen 32-34	Helsingborg	Industri/Lager		112	0	4 333	0	0	4 445	14
65 Gymnasten 4	Planteringsvägen 11	Helsingborg	Kontor/Butik		0	3 335	2 490	0	60	5 885	27
66 Gymnasten 9	Kapplöpningsgatan 6	Helsingborg	Industri/Lager		2 490	0	16 510	0	0	19 000	35
67 Hästhagen 7	La Cours gata 2-6	Helsingborg	Kontor/Butik		7 476	1 609	465	1 297	320	11 167	69
68 Manövern 3	Hästhagsvägen 1	Helsingborg	Kontor/Butik		240	4 739	0	0	0	4 979	21
69 Olympiaden 7	Kapplöpningsgatan 5	Helsingborg	Industri/Lager		941	0	890	0	0	1 831	6
70 Olympiaden 8	Kapplöpningsgatan 3	Helsingborg	Industri/Lager		635	0	5 910	0	0	6 545	14
71 Orkanen 5	Landskronavägen 18	Helsingborg	Industri/Lager		560	0	2 384	0	0	2 944	6
72 Persien 1	V Sandgatan 10-12	Helsingborg	Industri/Lager		300	0	3 209	0	515	4 024	4
73 Persien 14	Cindersgatan 13-15	Helsingborg	Industri/Lager		44	0	1 954	1 872	0	3 870	3
73 Persien 15	Cindersgatan 17-19	Helsingborg	Industri/Lager		0	0	0	4 026	0	4 026	-
74 Planteringen 1:8	V Tallgatan 32	Helsingborg	Industri/Lager		540	0	1 325	0	0	1 865	5
74 Planteringen 1:9	V Tallgatan 32	Helsingborg	Industri/Lager		1 314	0	4 882	0	0	6 196	13
75 Plåtförädlingen 7	Strandbadsvägen 11	Helsingborg	Industri/Lager		0	0	1 210	0	0	1 210	3
76 Plåtförädlingen 8	Strandbadsvägen 13	Helsingborg	Industri/Lager		2 461	0	9 365	0	0	11 826	33
77 Plåtförädlingen 11	Strandbadsvägen 19-21	Helsingborg	Industri/Lager		14 261	0	8 346	0	0	22 607	56
78 Plåtförädlingen 13	Strandbadsvägen 15-17	Helsingborg	Industri/Lager		1 674	0	15 193	0	0	16 867	50
79 Plåtförädlingen 15	Strandbadsvägen 7	Helsingborg	Industri/Lager		0	0	2 496	0	0	2 496	12
80 Plåtförädlingen 18	Strandbadsvägen 9	Helsingborg	Industri/Lager		170	0	872	0	0	1 042	4
81 Posten 1	Västra Sandgatan 7	Helsingborg	Kontor/Butik		3 074	0	2 949	0	0	6 023	-
82 Påfågeln 9	Frejagatan 8	Helsingborg	Projekt & Mark		0	0	795	0	0	795	2
83 Rausgård 21	Landskronavägen 9	Helsingborg	Industri/Lager		1 855	0	8 667	0	190	10 712	20
84 Sadelplatsen 10	Fäktmästaregatan 5	Helsingborg	Industri/Lager		18	0	3 210	0	0	3 228	6
85 Sadelplatsen 13	Planteringsvägen 5-9	Helsingborg	Industri/Lager		1 147	706	16 064	0	520	18 437	40
86 Spanien 5	Gåsebäcksvägen 6	Helsingborg	Projekt & Mark		0	0	868	0	0	868	2
87 Spanien 11	Kvarnstensg 6-8	Helsingborg	Industri/Lager		2 125	511	3 025	0	0	5 661	24
88 Stormen 13	Landskronavägen 2-12	Helsingborg	Industri/Lager		0	0	4 385	0	0	4 385	12
89 Tyfonen 1	Landskronavägen 20	Helsingborg	Industri/Lager		1 600	0	2 900	0	0	4 500	13
90 Valsen 1	Svanhalsgatan 17	Helsingborg	Industri/Lager		100	0	3 987	0	315	4 402	12
91 Ättehögen Mellersta 6	Torbornavägen 22	Helsingborg	Industri/Lager		559	0	2 080	0	0	2 639	9
Bilrutan 5	Kamgatan	Landskrona	Projekt & Mark		0	0	0	0	0	0	3
Pedalen 16	Rattgatan 48	Landskrona	Projekt & Mark		0	0	0	0	0	0	-
Pedalen 20	Rattgatan 48	Landskrona	Projekt & Mark		0	0	0	0	0	0	-
Strålkastaren 3	Rattgatan 41	Landskrona	Projekt & Mark		0	0	0	0	0	0	-
Strålkastaren 4	Rattgatan 43	Landskrona	Projekt & Mark		0	0	0	0	0	0	-
Örja 19:12	Rattgatan 55	Landskrona	Projekt & Mark		0	0	0	0	0	0	-

Söder Totalt					47 827	19 751	144 676	7 195	1 920	221 369	613
---------------------	--	--	--	--	---------------	---------------	----------------	--------------	--------------	----------------	------------

Helsingborg Totalt					151 387	52 325	253 628	19 592	27 472	504 403	2 238
---------------------------	--	--	--	--	----------------	---------------	----------------	---------------	---------------	----------------	--------------

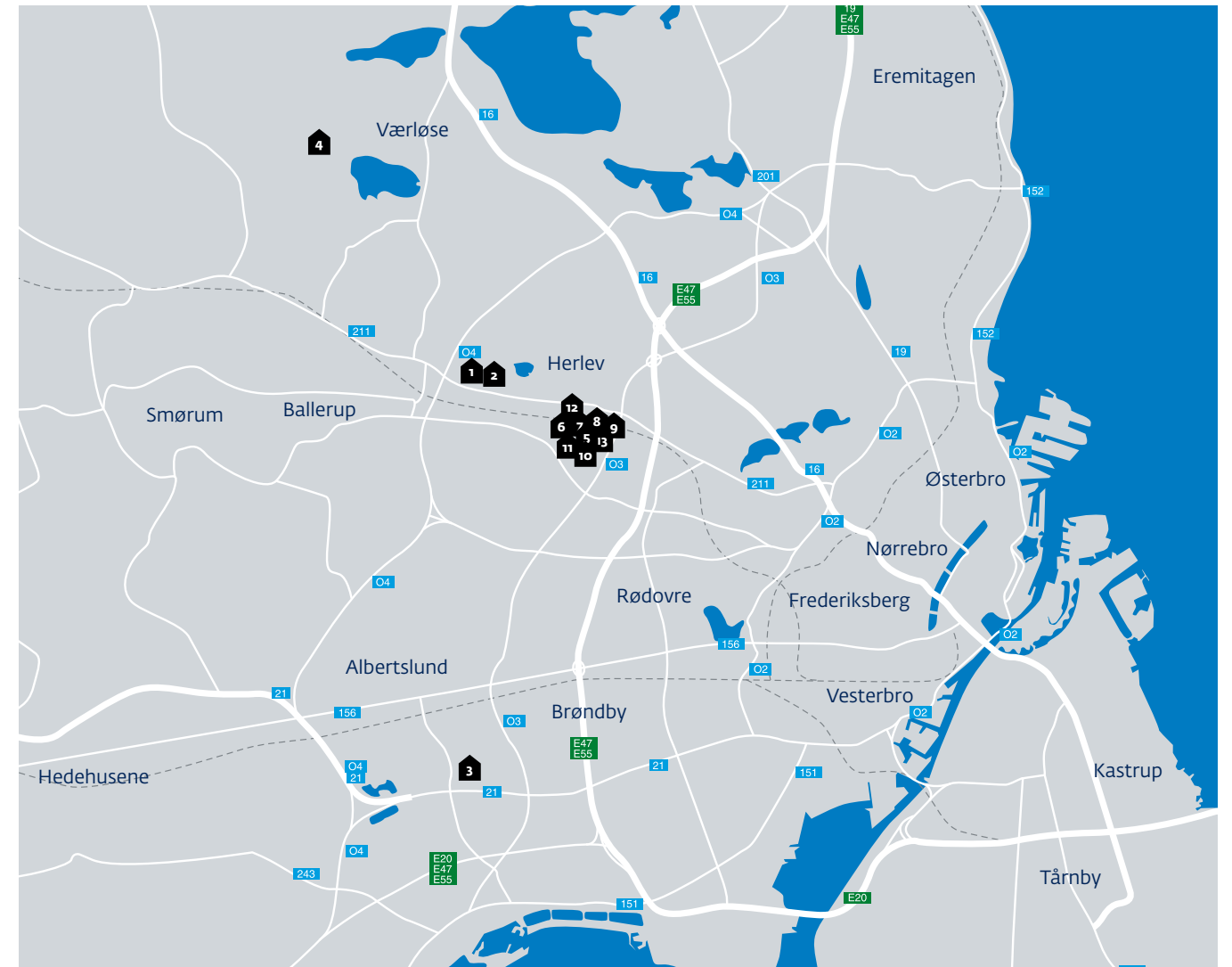


Interiör från Knutpunkten i Helsingborg.



Lund

Nr	Fastighetsbeteckning	Adress	Kommun	Typ av fastighet	Tomträtt	Kontor m ²	Butiker m ²	Industri/Lager, m ²	Utbildn/Vård, m ²	Övrigt m ²	Totalt m ²	Taxv. Mkr
1	Armaturen 4	Trollebergsv 1	Lund	Kontor/Butik		5 466	0	50	0	208	5 724	67
2	Bytarebacken 39	Bangatan 10-12	Lund	Kontor/Butik		4 545	7 351	764	2 758	167	15 585	230
3	Diabasen 1	Skiffervägen 26	Lund	Industri/Lager		710	0	2 630	0	0	3 340	14
4	Diabasen 3	Skiffervägen 30-86	Lund	Kontor/Butik		1 747	108	6 392	0	0	8 247	34
5	Flintan 3 (Lund)	Skiffervägen 24	Lund	Industri/Lager		0	0	5 979	0	0	5 979	24
6	Forskaren 3	Scheelevägen 24-26	Lund	Kontor/Butik		11 253	0	0	0	0	11 253	184
7	Landsdomaren 6	Baravägen 1	Lund	Projekt & Mark		17 067	0	0	0	0	17 067	-
8	Länsmannen 1	Åldermansgatan 2	Lund	Industri/Lager		0	0	9 080	0	0	9 080	31
9	Måsen 17	Starvägen 19	Lund	Kontor/Butik		4 006	0	275	0	0	4 281	50
10	Postterminalen 1	Fabriksgatan 1	Lund	Kontor/Butik		0	0	0	1 348	0	1 348	-
11	Skiffern 2	Skiffervägen 14	Lund	Industri/Lager		0	0	2 910	0	0	2 910	9
12	Studentkåren 5	Scheelevägen 15 B-D	Lund	Kontor/Butik		8 150	0	0	0	0	8 150	-
13	Studentkåren 6	Scheelevägen 15 A	Lund	Kontor/Butik		4 707	0	0	0	0	4 707	33
14	Töebacken 7	Fjellievägen 68	Lund	Kontor/Butik		2 845	1 482	448	0	0	4 775	44
15	Virket 2	Öresundsvägen 14	Lund	Kontor/Butik		321	580	879	0	0	1 780	6
16	Vätet 1	Scheelevägen 17	Lund	Kontor/Butik		21 537	907	723	1 016	45	24 228	151
Lund Totalt						82 354	10 428	30 130	5 122	420	128 454	879



Köpenhamn

Nr	Fastighetsbeteckning	Adress	Kommun	Typ av fastighet	Tomträtt	Kontor m ²	Butiker m ²	Industri/Lager, m ²	Utbildn/Vård, m ²	Övrigt m ²	Totalt m ²	Taxv. Mkr
1	Borupvang 5	Borupvang 5	Ballerup	Kontor/Butik		8 877	0	0	0	1 396	10 273	-
2	Lautrupvang 12	Lautrupvang 12	Ballerup	Kontor/Butik		8 005	0	1 391	0	0	9 396	-
3	Abildager 8-14	Abildager 8-14	Brøndby	Industri/Lager		322	0	14 190	0	0	14 512	-
4	Lejrvej 1	Lejrvej 1	Furesø	Industri/Lager		183	0	1 045	0	0	1 228	-
5	Ellekær 2-4	Ellekær 2-4	Herlev	Kontor/Butik		0	0	4 828	0	0	4 828	-
6	Ellekær 6	Ellekær 6	Herlev	Kontor/Butik		4 502	0	1 351	0	0	5 853	-
7	Ellekær 9	Ellekær 9	Herlev	Kontor/Butik		6 110	0	0	0	1 039	7 149	-
8	Hørkær 14 & 26	Hørkær 14, 26	Herlev	Kontor/Butik		4 658	0	0	0	721	5 379	-
9	Hørkær 16-28	Hørkær 16-28	Herlev	Kontor/Butik		26 997	0	0	0	7 223	34 220	-
10	Marielundvej 28-30	Marielundvej 28-30	Herlev	Kontor/Butik		8 379	0	1 003	0	318	9 700	-
11	Marielundvej 29	Marielundvej 29	Herlev	Industri/Lager		1 968	0	1 766	0	708	4 442	-
12	Smedeholm 10	Smedeholm 10	Herlev	Kontor/Butik		2 985	0	0	0	221	3 206	-
13	Vasekær 9	Vasekær 9	Herlev	Industri/Lager		257	0	3 430	0	0	3 687	-
Köpenhamn Totalt						73 243	0	29 004	0	11 626	113 873	-
Wihlborgs Totalt						581 054	91 647	555 352	73 470	63 647	1 365 170	7 332

Alla värden går inte att mäta i pengar

I siffror är det enkelt att värdera våra tillgångar.

Totalt har vi nu en fastighetsportfölj till ett sammanlagt värde av 18 046 Mkr. Men det finns också andra värden som vi är stolta över – som att flera av Öresundsregionens mest framgångsrika företag har valt att bedriva sina verksamheter just i våra hus – innanför våra väggar.

Hur hamnade de just här, och varför fortsätter de att "bo hos oss"? Kanske för att vi gör vad vi kan för att hänga med i deras tempo. Expansiva företag sitter knappast stilla och väntar på att något ska hända. Därför försöker vi hålla jämna steg med alla nya önskemål som dyker upp. Bara så kan vi gemensamt skapa den arbetsglädje som leder till nya framgångar.

Både för våra kunder och för oss på Wihlborgs.

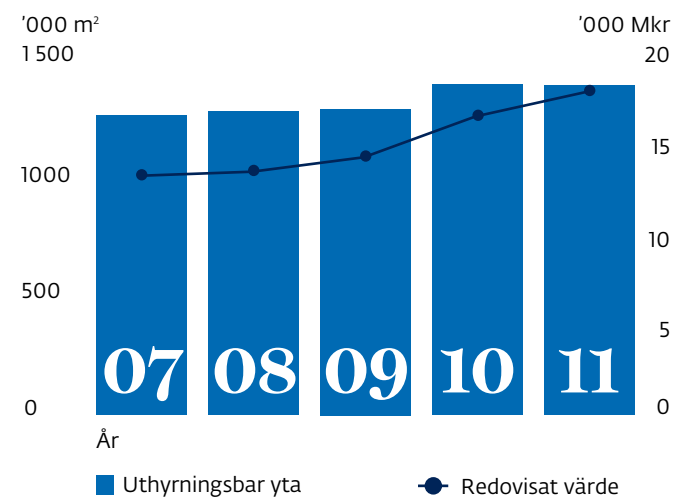
Marknadsvärdering

Fastigheternas redovisade värde uppgick per den 31 december 2011 till 18 046 Mkr (16 678), värdeökningen var 515 Mkr (551) under året. För samtliga förändringsposter, se tabell nedan.

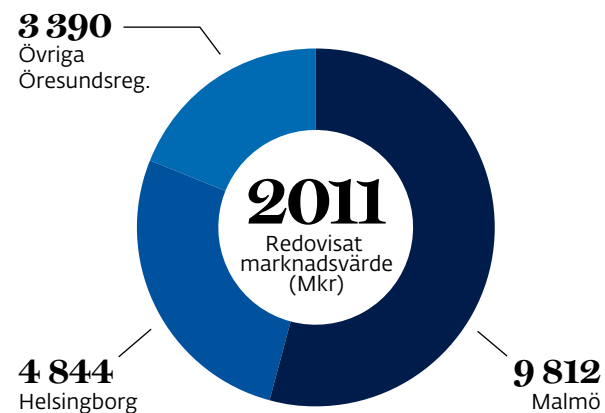
Förändring av fastigheternas redovisade värde 2011

Förändringspost	Koncernen totalt, Mkr
Redovisat värde 1 januari 2011	16678
Förvärv	466
Investeringar	600
Avyttrade fastigheter	-206
Värdeförändring	515
Valutaomräkningar	-7
Redovisat värde 31 december 2011	18046

Förändring av fastigheternas redovisade värde samt uthyrningsbara yta 2007–2011



Drygt hälften av värdet avser Malmöfastigheterna, se cirkeldiagram nedan.



Exklusive fastighetsadministration uppgår direktavkastningen för förvaltningsfastigheterna till 6,1 procent för kontorsfastigheterna och för industri- och lagerfastigheterna uppgår den till 8,2 procent.

Wihlborgs koncernredovisning upprättas i enlighet med International Financial Reporting Standards (IFRS) och vi har valt att redovisa våra fastigheter till verkligt värde, d v s marknadsvärdet. Vid tillgångsförvärv har rabatt för uppskjuten skatt minskat fastighetsvärdet. Vid värdering till verkligt värde efter förvärvstillfället justeras fastighetsvärdet med erhållen rabatt. Denna uppgår 2011–12–31 till 167 Mkr.

Extern marknadsvärdering

Wihlborgs har vid värdetidpunkten 2011–12–31 låtit göra en extern värdering av hela fastighetsbeståndet, där de individuella marknadsvärdena bedömts. Det svenska beståndet har värderats av Aspect auktoriserade värderare på Malmöbryggan Fastighetsekonomi AB och Savills Sweden AB, medan det danska beståndet är värderat av DTZ Egeskov & Lindquist A/S. Värderingen är utförd i enlighet med International Valuation Standards. Den gängse använda definitionen av marknadsvärde i Sverige är:

”Sannolikt pris vid försäljning på den allmänna fastighetsmarknaden”

Denna definition förutsätts vara innefattad i och leda till samma värderingsresultat som tillämpning av IVSC:s (International Valuation Standards Committee) definition:

”Market Value is the estimated amount for which a property should exchange on the date of valuation between a willing buyer and a willing seller in an arm’s length transaction after proper marketing wherein the parties had each acted knowledgeably, prudently and without compulsion.”

Som underlag för värderingarna har bland annat använts kvalitetssäkrad kontrakts- och fastighetsrelaterad information från Wihlborgs, uppgifter som hämtats ur offentliga källor och relevant marknadsinformation. Samtliga bebyggda fastigheter har besiktigats under 2009–2011.

Värderingsmetoder

Vid värderingen tillämpas en kombination av avkastningsbaserad metod (marknadssimulering) och ortsprismetod där analyser av genomförda transaktioner på berörda delmarknader utnyttjas för att kalibrera parametrarna i den avkastningsbaserade metoden (kassaflödesmetod). Bland de marknadsparametrar som härleds ur analyser av sålda jämförbara objekt återfinns bland annat direktavkastningskraven, vilka inkluderar relevant riskpremie. Marknadsvärdet bedöms motsvara det avkastningsvärde som beräknas ur – i normalfallet 5-åriga – kassaflödesanalyser. I de fall där det bedöms motiverat med hänsyn till långsiktiga

hyreskontrakt används längre kalkylperioder. Pågående nybyggnadsprojekt värderas som om objektet vore färdigställt, reducerat med budgeterad återstående projektkostnad. För obebyggda fastigheter och förädlingsobjekt uppskattas ett nybyggnadsvärde i en framtida markanvändning, med beaktande av sanerings- och exploateringskostnader, baserat på gällande planföresättningar och prisnivåer för liknande försålda objekt. Fastighetsvärdena påverkas av de antagna marknadsparametrarna som används. Genom att variera ett antal parametrar erhålls ett mått på känsligheten i värderingen. T ex ger en sänkning av direktavkastningskravet på 0,25 procent en höjning av avkastningsvärdet om 3,1 procent på de svenska bebyggda fastigheterna. En motsvarande höjning innebär en sänkning av avkastningsvärdet om drygt 2,8 procent. Se tabell nedan för känslighetsanalys.

Aggregerad känslighetsanalys, bebyggda svenska fastigheter

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

Källa: Malmöbryggan Fastighetsekonomi AB

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

■ Efter hyreskontraktens utgång har hyresnivån marknadsanpassats samtidigt som hänsyn har tagits till en objekts-

specifik, långsiktig vakansrisk. Den långsiktiga hyresutvecklingen för kontors- och verksamhetslokaler i befintligt skick beräknas till högst inflationen.

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

■ KPI bedöms under kalkylperioden att följa Riksbankens prognos om 2,5 procent för 2013 och 2014, i övrigt Riksbankens långsiktiga mål om 2 procent.

Bedömda kalkylräntor och direktavkastningskrav

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



Delar av Dockan sett från hamninloppet till Malmö.

Risken med att bara se risker

Ständig närhet till kunderna, aktivt engagemang och hög service är vår modell för att minimera de risker vi kan ha kontroll över. Men vi styr inte över allt, omvärlden har en förmåga att ändra på förutsättningarna – och när omvärlden ändrar sig måste vi ändra på oss.

Våra strategiska satsningar ligger kvar och med vår analysförmåga försöker vi se risker i god tid – och lika viktigt – se nya möjligheter innan någon annan gör det.

Risker kan också bli till möjligheter om man ser dem tidigt och kan ta fram strategier för hur de ska bemötas.

Stora strukturella förändringar kan vi inte påverka, men vi kan vara vakna och på tårna för att slippa bli överraskade.

Att möta framtiden handlar om att göra sig beredd på att möta den på det sätt som gagnar oss bäst.

Risker i kassaflödet

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

Hyresintäkter

RISK FÖR FALLANDE HYRESNIVÅER

Beskrivning av risk

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

Riskhantering

Eftersom kontraktstiden på hyresavtalen vanligtvis ligger på mellan tre till fem år innebär förändringar i marknadshyror inte någon omedelbar effekt på hyresintäkterna. I Wihlborgs hyresavtal med längre löptid än tre år finns i de flesta fall indexklausuler som innebär årliga hyresjusteringar baserat antingen på förändringar i konsumentprisindex eller på en fast procentuell höjning. Indexklausulerna i Wihlborgs tecknade kontrakt innebär att hyrorna förändras med 95 procent av inflationstakten.

Utfall

För 2011 innebar indexjusteringen en ökning med 2,5 procent för befintliga kontrakt, vilket är samma procentuella ökning som gällde för 2010. Den genomsnittliga löptiden för Wihlborgs hyreskontrakt uppgick vid årsskiftet till 3,8 år. I nedanstående tabell visas avtalstidens slut för lokalhyreskontrakten.

Lokalhyreskontraktens löptider

	Antal avtal	mkr	andel %
2012	441	193	14
2013	679	275	20
2014	405	331	23
2015	223	232	17
2016	62	104	7
2017	36	53	4
>2017	51	216	15

RISK FÖR VAKANSER

Beskrivning av risk

Uthyrningsgraden i beståndet är till stor del beroende av bolagets egna insater men påverkas även av konjunkturcykler. Koncentration till enstaka marknader ger många möjligheter genom närhet till kunderna och kunskap om marknaden men kan också vara en risk vid större strukturella förändringar som påverkar en viss stad eller region.

Riskhantering

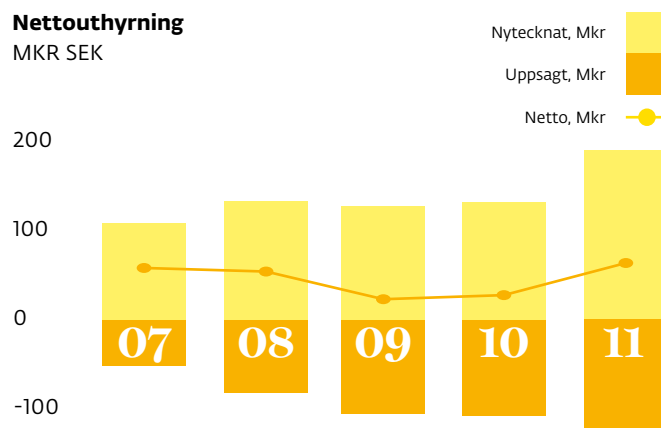
Öresundsregionen bedöms som långsiktigt stark med avseende på läge, befolkningstillväxt sysselsättning och allmänna kommunikationer. Genom lokalkännedom, aktivt engagemang samt hög servicegrad hos personalen som sköter fastigheterna skapas långsiktiga hyresförhållanden och därigenom minskad risk för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

Utfall

Liksom tidigare år var nettouthyrningen positiv under 2011, vilket kan utläsas i diagrammet nedan. I slutet av 2011 uppgick Wihlborgs uthyrningsgrad till 92 procent vilket är en minskning med två procentenheter jämfört med föregående år. Orsaken är främst två större förtida lösen av kontrakt. Vakansen i kronor under 2011 uppgick till 130 Mkr.

Nettouthyrning

MKR SEK



KUNDBEROENDE/KUNDFÖRLUSTER

Beskrivning av risk

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

Riskhantering

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

Utfall

Wihlborgs har ca 1900 lokalhyresavtal fördelat på kontor, butik, industri/lager, utbildning/vård samt hotell. De tio största enskilda kontrakten står för knappt 13 procent av hyresvärdet per 31 december 2011. Kundförlusterna för 2011 uppgick till 6 Mkr (5), motsvarande 0,4 procent av totala intäkterna.

Fastighetskostnader

DRIFT OCH UNDERHÅLLSKOSTNADER

Beskrivning av risk

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

Riskhantering

Många av Wihlborgs miljömål är kopplade till energieffektivisering för att begränsa kostnadsökningar samt miljöpåverkan. Arbetet pågår både internt och tillsammans med hyresgästerna då det oftast är de som står för driftskostnaderna. I de fall driftskostnaderna ingår i hyran begränsas effekten av inflationsökningar oftast av att merparten av hyreskontrakten indexuppräknas med koppling till KPI. Wihlborgs arbetar kontinuerligt med planer för underhållsåtgärder och reparationer för att bibehålla fastigheternas skick och standard. Samtliga fastigheter är försäkrade mot större åverkan på grund av skada.

Utfall

Till följd av en mildare vinter än normalt redovisas lägre kostnader för snöröjning och energi under 2011. För beskrivning av miljömål och utfall hänvisas till sid 26–27.

Räntekostnader

RÄNTEBINDNINGSTID

Beskrivning av risk

Förutsättningarna på räntemarknaden kan förändras snabbt. Hur mycket och hur snabbt en ränteförändring får genomslag i resultatet beror på vald räntebidningstid för lånen. Wihlborgs använder sig av räntederivatinstrument som värderas till verkligt värde. Om avtalad ränta för derivatet avviker från den framtida förväntade marknadsräntan under löptiden uppkommer en värdeförändring som påverkar företagets balans- och resultaträkning, men inte kassaflödet. Den minskade risken i ränteutbetalningarna genom långa räntebindningar ger ofta en större risk i derivatvärdet på grund av tidsfaktorn. När löptiden för derivaten gått ut är värdet på räntederivaten alltid noll.

Riskhantering

Genom en kombination av rörliga räntor och utnyttjande av räntederivat kan Wihlborgs anpassa räntebindningstiden och räntenivån så att målen för finansieringsverksamheten nås med begränsad ränterisk och utan att lånen behöver omförhandlas.

Utfall

Genom nya derivatpositioner med långa löptider har risknivån avseende räntekostnaderna sänkts. Dock har fortsatt sjunkande långa marknadsräntor inneburit att undervärdet i derivatportföljen ökat med 336 Mkr till totalt 421 Mkr, vilket påverkar såväl årets resultat som finansiell ställning negativt.

Känslighetsanalys

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

Känslighetsanalys Förvaltningsresultat

	Förändring	Årlig resultat-effekt, Mkr
Ekonomisk uthyrningsgrad	+/- 1 %-enhet	+/- 16
Hyresintäkter	+/- 1 %	+/- 14
Fastighetskostnader	+/- 1 %	+/- 4
Marknadsränta	+/- 1 %-enhet	+31/-30

Risker i fastighetsvärderingen

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

Värdeförändringar fastigheter

Beskrivning av risk

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

Riskhantering

Wihlborgs fastighetsbestånd värderas i sin helhet av externa fastighetsvärderare vid årsskiftet, löpande under året sker värderingen internt. För information kring uppskattningar och bedömningar vid fastighetsvärderingen se sid 78–79. Vid förvärv av fastigheter görs noggranna analyser av transaktionsavdelningen för att bedöma verkligt värde samt framtida möjligheter och risker i den aktuella fastigheten. Generellt sett är fastighetsvärden mindre volatila för koncentrerade bestånd av fastigheter i goda lägen – Wihlborgs bestånd är väl koncentrerade till Malmö, Helsingborg, Lund och Köpenhamn.

Utfall

Wihlborgs värdeförändringar 2011 uppgick till 515 MKr varav 300 Mkr är hänförlig till projektutvecklingen. I tabellen nedan visas påverkan på Wihlborgs resultat och ställning om fastighetsvärdet skulle förändrats +/- 5–10 procent.

Känslighetsanalys värdeförändring fastigheter

	-10 %	-5 %	0	5 %	10 %
Resultat före skatt, Mkr	-970	-67	835	1 737	2 640
Soliditet, %	24,7	27,5	30,1	32,5	34,8
Belåningsgrad fastigheter, %	64,6	61,2	58,1	55,4	52,8

Risker i finansiering

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

Tillgång till kapital

Beskrivning av risk

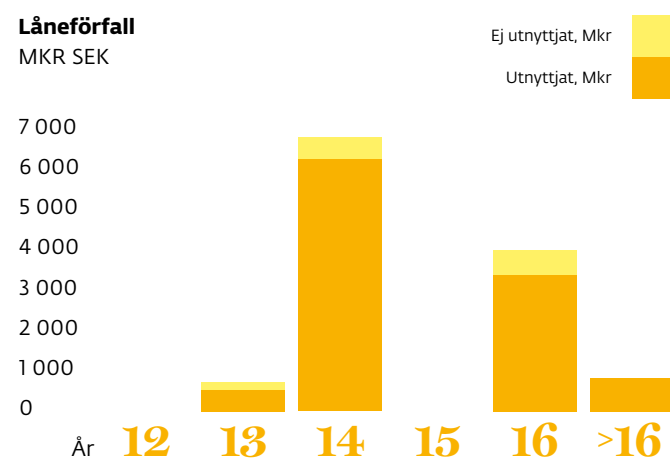
Oron på kreditmarknaderna under det senaste året visar hur förutsättningarna för och tillgången till krediter snabbt kan förändras. Om Wihlborgs inte kan förlänga eller ta upp nya lån eller om villkoren är väldigt oförmånliga begränsas möjligheterna för att kunna fullfölja åtaganden och genomföra affärer.

Riskhantering

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

Utfall

Vid årets slut uppgick belåningsgraden till 58 procent. Wihlborgs hade nio huvudsakliga kreditgivare, varav ingen översteg 30 procent av den totala lånestocken. Utöver banker har Wihlborgs upptagit lån från delägda bolaget Svensk Fastighetsfinansiering. Lånens förfallotider samt utnyttjat låneutrymme framgår av tabellen nedan:



Övriga risker

Skatter

Beskrivning av risk

Wihlborgs totala skattekostnad, som inkluderar såväl aktuell som uppskjuten skatt, är lägre än den nominella skattesatsen, vilket huvudsakligen beror på att fastighetsförsäljningar skett i bolagsform och därmed skattefritt. Politiska beslut såsom förändringar i företagsbeskattning, skattelagstiftning eller dess tolkningar kan leda till att Wihlborgs skattesituation förändras såväl positivt som negativt.

Riskhantering

Fastighetsskatten vidaredebiteras till hyresgästerna vilket innebär begränsad effekt för Wihlborgs vid förändringar i denna. När det gäller inkomstskatten beräknas möjligheten att senarelägga inkomstskatten kvarstå tack vare temporära skillnader hänförliga till orealiserade värdeförändringar på förvaltningsfastigheter och derivat, skattemässiga avskrivningar på byggnad, markanläggning och fastighetsinventarier samt skattemässiga direktavdrag vid vissa ombyggnader och hyresgästanpassningar.

Utfall

Fastighetsskatten uppgick år 2011 till 66 Mkr varav merparten vidaredebiterats på hyresgästen. Total kostnad för inkomstskatt uppgick till 170 Mkr, varav 166 Mkr avsåg uppskjuten skatt och 4 Mkr aktuell skatt.

Operationell risk

Beskrivning av risk

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

Riskhantering

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

Utfall

Under året har fokus varit på förbättringar i inköpsprocessen samt projekthanteringsprocessen. Inom inköpsprocessen pågår utvecklingen av en inköpsapplikation, Wappo, som innebär elektroniska beställningar via telefonen till leverantörer med vilka Wihlborgs har avtal. Dessutom har ett nytt system för uppföljning och rapportering inom projekt- och utveckling tagits i bruk under året.

Miljö

Beskrivning av risk

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

Riskhantering

Wihlborgs arbetar aktivt för att minska negativ miljöpåverkan och har uppsatta miljömål, dessa redovisas under avsnittet Hållbart företagande sid 25–27. I samband med förvärv görs analys och bedömning av miljörisker.

Utfall

På sid 26–27 finns beskrivning av utfallet avseende miljömålen 2011. Våren 2012 lämnar Wihlborgs sin första hållbarhetsredovisning enligt standarden Global Reporting Initiative där risker kopplade till miljö- och hållbarhet redovisas. Nuvarande rutin för miljöaspekter vid köp och försäljning av fastigheter skall revideras och omarbetas 2012, vilket skall resultera i en miljöbarometer vid förvärv. Wihlborgs har ett väsentligt miljökrav riktat mot sig avseende sanering av förorenad mark samt rivning i fastigheten Gjúteriet 18 i Limhamn. Behovet av sanering var känt vid förvärvet av fastigheten och kostnaden för detta ingår i projektbudgeten för utvecklingen av fastigheten.

Finansiella rapporter

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Wihlborgs Fastigheter AB (publ), org nr 556367-0230, får härmed avge redovisning för koncernen och moderbolaget 2011.

Verksamheten

Wihlborgs är ett fastighetsbolag med verksamheten koncentrerad till Öresundsregionen. Fastighetsbeståndet består av 247 (249) kommersiella fastigheter i främst Malmö, Helsingborg, Lund och Köpenhamn med ett redovisat värde på balansdagen om 18 046 Mkr (16 678). Det totala hyresvärdet per 1 januari 2012 uppgick till 1 579 Mkr (1 518) och de kontrakterade hyresintäkterna på årsbasis per samma datum var 1 444 Mkr (1 416), vilket ger en ekonomisk uthyrningsgrad, exklusive projekt och mark, om 92 procent (94).

Organisation

Wihlborgs operativa organisation består av Förvaltning och Affärsutveckling. Förvaltningen har anpassats efter de lokala marknadsmässiga förutsättningarna och är organiserad i nio geografiskt fördelade delområden för att uppnå en effektiv och kundnära förvaltning. All förvaltning sker med egen personal. Affärsutveckling består av två delar, Projekt & Utveckling samt Transaktioner. Projekt & Utveckling ansvarar för ny- och ombyggnadsprojekt samt upphandlingar medan Transaktioner ansvarar för bolagets samtliga köp och försäljningar av fastigheter. Huvudkontoret med centrala funktioner som företagsledning, finans, inköp, IT, kommunikation, miljö är beläget på Dockanområdet i Malmö. Därutöver finns lokalkontor i Helsingborg, Lund samt Köpenhamn. Vid årsskiftet uppgick antalet anställda till 87 personer (86). Medelåldern, 48 år, är oförändrad jämfört med föregående år.

Resultat

Under 2011 ökade koncernens hyresintäkter med 12 procent till 1 445 Mkr (1 294), ökningen är en följd av en fortsatt god

uthyrning, fastighetsförvärv samt färdigställda projekt. I hyresintäkterna ingår 7 Mkr (5) avseende slutavräkning mot hyresgästerna för tilläggsdebiteringar 2010, samt 17 Mkr (4) i förtida lösen av hyreskontrakt med Acadia i Malmö och QlikTech i Lund. Driftskostnaderna är relativt låga jämfört med föregående år till följd av en mild vinter 2011 vilket innebär mindre kostnader för snöröjning och uppvärmning. Totala fastighetskostnaderna uppgick till 403 Mkr (373). Trots stigande räntekostnader till följd av oron på finansmarknaden så ökade förvaltningsresultatet till 656 Mkr jämfört med 604 Mkr föregående år. Värdeökningen i fastighetsbeståndet uppgick till 515 Mkr (551), varav 300 Mkr som ett resultat av projektutvecklingen. Resultatet efter skatt om 665 Mkr har minskat jämfört med föregående års 922 Mkr. Detta är till största delen hänförligt till värdeförändringen av räntederivat om -336 Mkr (52) som beror på att den förväntade framtida marknadsräntan är lägre än den räntan som koncernen har avtalat i räntederivat per den 31 december 2011. Minskad uppskjuten skatt beror främst på försäljning av fastigheter via bolag.

Kassaflöde och finansiell ställning

Kassaflödet från den löpande verksamheten gav ett överskott om 687 Mkr (633). Investeringar i nya och befintliga fastigheter har varit något lägre 2011 än föregående år vilket medförde ett lägre kassautflöde för investeringsverksamheten som uppgick till -945 Mkr (-1 868). Finansiering av investeringar och förvärv sker till stor del via lån som tillsammans med övriga långfristiga skulder ökade med 549 Mkr (1 216) under 2011. Under året har utdelning till aktieägarna skett med 269 Mkr (259). Totalt kassaflöde för koncernen under året uppgick till 31 Mkr (-106). Koncernens eget kapital ökade med 394 Mkr till 5 600 Mkr (5 206) vilket gav en soliditet vid årets slut om 30,1 procent (30,5). De räntebärande skulderna uppgick vid årets slut till 10 488 Mkr (9 937) med en genomsnittlig ränta på 3,59 procent (3,56). Koncernens samtliga finansiella mål avseende soliditet, avkastning på eget kapital samt räntetäckningsgrad är uppfyllda vid utgången av 2011.

Förvärv och försäljningar av fastigheter och dotterbolag

Under 2011 har transaktionsmarknaden haft en viss inbromsning vilket lett till färre förvärv än året tidigare. Totalt sett anskaffades 5 (15) fastigheter för 466 Mkr (1 279), varav två i Köpenhamn och en i vardera Malmö, Lund och Helsingborg. 8 (6) fastigheter har avyttrats för 206 Mkr (256 Mkr), vilket var 40 Mkr över totalt investerat kapital. En fastighetsreglering avseende mark har skett genom att fastigheten Gängtappen 2 i Malmö bildats. Genom en bytesaffär med Malmö Stad har Wihlborgs friköpt tomträtterna Börshuset 1 och Flundran 1 samtidigt som Malmö stad löser byggnaderna på tomträttsfastigheten Gäddan 6. Redovisningen av transaktionen sker i samband med tillträdet den 1 februari 2013. För ytterligare information om årets förändringar i fastighetsbeståndet se avsnitt "Förvärv och försäljningar" sid 57–59.

Investeringar i befintliga fastigheter och pågående projekt

Totalt sett har 600 Mkr (853) investerats i fastigheterna under 2011. Inga enskilda projekt med investering över 50 Mkr har färdigställts under året, men beslutade investeringar i pågående projekt uppgår till 1 495 Mkr (315) varav 470 Mkr (115) var investerade vid årsskiftet. Den enskilt största investeringen, beräknad till 730 Mkr, avser om- och tillbyggnaden av Landsdomaren 6 i Lund till Psykiatri Skåne med inflyttning 2013. Under första kvartalet 2012 färdigställs Media Evolution City på Dockan i Malmö, beräknad investering 193 Mkr. Se sid 51–55 för ytterligare beskrivning av projektverksamheten.

Moderbolaget

Moderbolaget innehar inga egna fastigheter utan hanterar frågor kring aktiemarknaden och koncerngemensamma funktioner för administration, förvaltning och finans. Från och med 1 januari 2011 är all personal i Sverige anställda i moderbolaget. Omsättningen uppgående till 86 Mkr (64) avser främst försäljning av tjänster till andra bolag inom koncernen. Resultatet efter skatt i moderbolaget uppgick till -22 Mkr (381). Minskningen är till största delen hänförlig till värdeförändringen på räntederivaten om -336 Mkr (85) samt ökade räntekostnader. Årets kassaflöde var positivt med 31 Mkr (-73). Moderbolaget har under året investerat 215 Mkr (444) i främst dotterbolagsaktier.

Aktien

Wihlborgsaktien är noterad på Nasdaq OMX Stockholms lista för Mid cap. Den 23 maj 2011 genomförde Wihlborgs en aktiesplit med villkor 2:1. Detta innebar att varje gammal aktie ersattes med två nya genom att antalet aktier ökade från 38 428 364

aktier till 76 856 728 aktier. Aktiekapitalet uppgår till 192 Mkr och varje aktie har ett kvotvärde om 2,50 kronor. Samtliga aktier har lika rösträtt, en röst per aktie. Under året omsattes 52,9 miljoner (66,6) aktier. Börsvärdet 31 december 2011 var 7,0 miljarder kronor jämfört med 7,5 miljarder kronor föregående år. Styrelsen föreslår årsstämman att ge styrelsen ett fortsatt bemyndigande att dels återköpa maximalt 10 procent av antalet registrerade aktier, vilket skulle kunna innebära förvärv av maximalt 7 685 672 aktier, dels besluta om nyemission motsvarande maximalt 10 procent av utestående aktier.

Ägarförhållande

Den största ägaren i Wihlborgs den 31 december 2011 är Brinova Fastigheter AB som äger 10,1 procent av såväl kapital som röster, vilket är oförändrat jämfört med föregående år. Andelen aktieägare registrerade i utlandet uppgår till 37,4 procent. De tio största svenska ägarna i Wihlborgs vid årets slut ägde 29,1 (30,7) procent av utestående aktier. Antalet aktieägare har minskat med 431 till 25 603 stycken jämfört med förra årsskiftet.

Vinstandelsstiftelse

Anställdas aktieinnehav via Wihlborgs Vinstandelsstiftelse uppgår till 273 283 aktier per den 31 december 2011.

Bolagsstyrningsrapport

En särskild bolagsstyrningsrapport framgår av sid 122–129.

Styrelse

Wihlborgs styrelse skall enligt bolagsordningen bestå av minst fyra och högst åtta ledamöter. Under 2011 har styrelsen bestått av åtta ordinarie ledamöter. Ingen styrelseledamot har rätt till ersättning vid upphörande av uppdraget.

Ersättning till ledande befattningshavare

Till styrelsens ordförande och ledamöter utgår arvode enligt årsstämmans beslut. Till ledningen har årsstämman 2011 beslutat om följande riktlinjer avseende ersättning. Ersättning till verkställande direktören och andra ledande befattningshavare utgörs av grundlön, övriga förmåner och pension. Grundlönen omförhandlas årligen, för belopp 2011 se not 7. Övriga förmåner avser tjänstebil samt sjukvårdsförsäkring. Inga särskilda rörliga eller aktiekursrelaterade ersättningar utgår till koncernledningen. Pensionsåldern är 65 år. Kostnader för verkställande direktörens pension utgår med en premie om 35 procent av den pensionsgrundande lönen under

Förvaltningsberättelse

anställningstiden. För andra ledande befattningshavare gäller ITP-plan eller motsvarande. Med andra ledande befattningshavare avses de fyra personer som tillsammans med verkställande direktören utgör koncernledningen. För koncernledningens sammansättning se sid 128.

Risker och osäkerhetsfaktorer

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

Hyresintäkter

Efterfrågan på lokaler påverkas av allmänna konjunktur-förändringar samt den lokala tillväxten på olika delmarknader. Wihlborgs verksamhet är koncentrerad till fastigheter i Öresundsregionen som bedöms som långsiktigt stark med avseende på läge, befolkningstillväxt, sysselsättning och allmänna kommunikationer. Kontraktstiden på Wihlborgs lokalhyresavtal ligger i genomsnitt på 3,8 år, vilket innebär att förändringar i marknadshyror inte ger någon omedelbar effekt på hyresintäkterna. I hyresavtal med längre löptid än tre år finns i de flesta fall indexklausuler som innebär årliga hyresjusteringar, baserat antingen på förändringar i konsumentprisindex eller på en fast procentuell höjning. Indexklausulerna i Wihlborgs kontrakt innebär att hyrorna förändras med 95 procent av inflationstakten. Genom en bred kontraktstock minskar risken för stora förändringar i vakanser. Wihlborgs har ca 1 900 (1 800) lokalhyresavtal fördelat på kontor, butik, industri/lager, utbildning/vård samt hotell. Det enskilt största hyresavtalet motsvarar knappt 2 procent av de totala hyresintäkterna och de tio största hyresgästerna står för 20,6 procent av kontrakterade hyresintäkter per 31 december 2011. Uthyrningsgraden i Wihlborgs bestånd är till stor del beroende av bolagets egna insatser men påverkas även av konjunkturcyklar och strukturella förändringar. I slutet av 2011 uppgick Wihlborgs uthyrningsgrad, exklusive projekt, till 92 procent (94). Minskningen beror till största delen på enskilda större vakanser på Forskaren 1 i Malmö samt på Ideon i Lund. Utöver risken för vakanser finns risk för kundförluster om hyresgästerna inte betalar. Vid all nyuthyrning görs en kreditbedömning av hyresgäster och vid behov kompletteras hyresavtalet med borgen, hyresdeposition eller bankgaranti. Samtliga hyror betalas kvartals- eller månadsvis i förskott.

Fastighetskostnader

Större kostnadsposter inom driften utgörs av taxebundna kostnader för värme, el, vatten och sophantering. Många av hyresavtalen innebär att merparten av de taxebundna kostnaderna vidaredebiteras till hyresgästen. Wihlborgs exponering mot förändring av dessa kostnader är därmed relativt begränsad. Fastighetsskatten baseras på fastigheternas taxeringsvärde och påverkas av politiska beslut om skattesats och myndigheternas fastställande av taxeringsvärde. Även fastighetsskatten vidaredebiteras som regel till hyresgästerna.

Räntekostnader och finansiering

Wihlborgs är beroende av lån från kreditgivare för att kunna finansiera och fullgöra sina åtaganden och kunna genomföra affärer. Per den 31 december 2011 uppgick belåningsgraden till 58,1 procent (59,6). Upplåningen leder i sin tur till räntekostnader som är den enskilt största kostnadsposten för Wihlborgs. Genom en kombination av rörliga räntor och utnyttjande av räntederivat kan Wihlborgs anpassa räntebindningstiden och räntenivån så att målen för finansieringsverksamheten nås med begränsad ränterisk och utan att lånen behöver omförhandlas. I låneavtalen med bankerna ingår att marginalen omförhandlas årligen. Lånens genomsnittliga räntebindningstid inklusive effekter av räntederivat uppgick den 31 december 2011 till 66 (26) månader. Genomsnittlig kapitalbindningstid, inkl lånelöften, var 4,5 (4,5) år.

Finansiella instrument och finansiell riskhantering

För att hantera de finansiella riskerna har Wihlborgs tagit fram en finanspolicy som anger målen för finansverksamheten, denna fastställs årligen av styrelsen. För ytterligare information kring finansiella instrument och finansiell riskhantering hänvisas till not 2 på sid 103–105.

Värdeförändringar på fastigheter

Värdeförändringarna på fastigheterna beror dels på Wihlborgs egen förmåga att genom förändring och förädling av fastigheter, avtals- och kundstruktur höja fastigheternas marknadsvärde, och dels på yttre faktorer som påverkar efterfrågan och utbudet på Wihlborgs fastighetsmarknader. Generellt är fastighetsvärden mindre volatila för koncentrerade bestånd av fastigheter i goda lägen. Wihlborgs bestånd är väl koncentrerade till Malmö, Helsingborg, Lund och Köpenhamn. Fastighetsvärderingar är beräkningar gjorda enligt vedertagna principer utifrån vissa antaganden och som påverkar koncernens resultat väsentligt. För mer information om fastighetsvärdering se avsnitt Värderingsprinciper sid 77–79 samt not 15.

Skatter

Wihlborgs aktuella skattekostnad är lägre än den nominella skatten före skatt, vilket beror på högre skattemässiga avskrivningar på fastigheterna än i redovisningen, skattemässiga direktavdrag avseende vissa ombyggnationer, orealiserade värdeförändringar som ej ingår i det skattemässiga resultatet samt att fastighetsförsäljningar skett i bolagsform och därmed skattefritt. Politiska beslut såsom förändringar i företagsbe-skattning, skattelagstiftning eller dess tolkningar kan leda till att Wihlborgs skattesituation förändras såväl positivt som negativt.

Operationell risk

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

Miljö

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

Händelser efter räkenskapsårets utgång

Wihlborgs har efter årsskiftet avtalat om en försäljningen av en exploateringsfastighet, Nils 24, belägen vid Värnhem i Malmö. Försäljningssumman uppgår till 41 Mkr och försäljningen sker som en fastighetsaffär med tillträde i februari 2012.

Styrelsen har i februari fattat beslut om avsättning till vinstandelsstiftelsen med ett prisbasbelopp per anställd avseende 2011. Beloppet har kostnadsförts under 2011.

Utsikter inför 2012

Wihlborgs räknar med ett ökat driftsöverskott för 2012. Investeringsvolymen är hög och förväntningar finns om fortsatta projektvinster från investeringar. Wihlborgs har också ett utrymme att växa genom förvärv.

Förslag till vinstdisposition

Till årsstämmans förfogande finns i moderbolaget följande vinstmedel

Fria reserver	1 770 268 958
Årets resultat	-22 118 470

Summa, kr	1 748 150 488
------------------	----------------------

Summa, kr	1 748 150 488
Till aktieägarna utdelas 3,75 kr per aktie	288 212 730
I ny räkning balanseras	1 459 937 758

Summa, kr	1 748 150 488
------------------	----------------------

Wihlborgs har registrerat 76 856 728 aktier. Om antalet utestående aktier ändras innan avstämningsdagen kommer utdelningsbeloppet om 288 212 730 kr att justeras.

Styrelsens yttrande avseende föreslagen vinstutdelning

Motivering

Koncernens egna kapital har beräknats i enlighet med de av EU antagna IFRS-standarderna och tolkningarna av dessa (IFRIC) samt i enlighet med svensk lag genom tillämpning av Rådet för finansiell rapporteringsrekommendation RFR 1 Kompletterande redovisningsregler för koncerner. Moderbolagets egna kapital har beräknats i enlighet med svensk lag och med tillämpning av Rådet för finansiell rapporterings-rekommendation RFR 2 Redovisning för juridiska personer. Den föreslagna vinstutdelningen är baserad på 50 procent av det löpande förvaltningsresultatet i koncernen och 50 procent av realiserat resultat från fastighetsförsäljningar reducerat med en schablonskatt om 26,3 procent, vilket anknyter till Wihlborgs utdelningspolicy. Styrelsen finner att full tackning finns för bolagets bundna egna kapital efter den föreslagna vinstut-delningen. Styrelsen finner även att den föreslagna utdelningen till aktieägarna är försvarlig med hänsyn till de parametrar som anges i 17 kap 3§ andra och tredje styckena i aktiebolagslagen; verksamhetens art, omfattning och risker samt konsoliderings-behov, likviditet och ställning i övrigt. Styrelsens bedömning är att den föreslagna utdelningen ej kommer att påverka koncernens framtida affärsmöjligheter eller förmåga att fullgöra sina förpliktelser. Utdelningen är inte i strid med koncernens finansiella mål.

RESULTATRÄKNING FÖR KONCERNEN

Belopp i Mkr	Not 1-3	2011	2010
Hysesintäkter	4	1 445	1 294
Fastighetskostnader	5-7	-403	-373
Driftsöverskott		1 042	921
Övriga intäkter	8	5	-
Central administration	6-10	-38	-33
Ränteintäkter		8	3
Räntekostnader		-358	-281
Andel i joint ventures resultat		-3	-3
Resultat från övriga värdepapper		0	-3
Förvaltningsresultat		656	604
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	11	515	551
Värdeförändring derivat	12	-336	52
Resultat före skatt		835	1 207
Aktuell skatt	13	-4	-4
Uppskjuten skatt	13	-166	-281
Årets resultat		665	922
Årets resultat hänförbart till:			
Moderbolagets aktieägare		665	922
Innehav utan bestämmande inflytande		-	-
DATA PER AKTIE (UTSPÄDNINGSEFFEKT FINNS EJ, DÅ INGA POTENTIELLA AKTIER FÖREKOMMER)			
Vinst per aktie, kr		8,65	12,05
Utdelning per aktie (2011, föreslagen utdelning)		3,75	3,50
Antal aktier vid periodens utgång, miljoner		76,9	76,9
Genomsnittligt antal aktier, miljoner		76,9	76,5
TOTALRESULTAT FÖR KONCERNEN			
Årets resultat		665	922
Övrigt totalresultat	14		
Årets omräkningsdifferenser vid omräkning av utländska verksamheter		-2	-45
Omräkningsdifferenser överförda till årets resultat		-	-18
Årets säkring valutarisk i utlandsverksamheten		0	44
Säkring valutarisk överförd till årets resultat		-	15
Skatt hänförligt till övrigt totalresultat		0	-12
Årets övrigt totalresultat		-2	-16
Årets totalresultat		663	906
Årets totalresultat hänförbart till			
Moderbolagets aktieägare		663	906
Innehav utan bestämmande inflytande		-	-

BALANSRÄKNING FÖR KONCERNEN

Belopp i Mkr	Not	2011	2010
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	15	18 046	16 678
Inventarier	16	5	5
Andelar i joint ventures	17	121	132
Fordringar hos joint ventures	18	92	10
Andra långfristiga fordringar	19	16	13
Summa anläggningstillgångar		18 280	16 838
Omsättningstillgångar			
Kundfordringar	20	25	24
Övriga fordringar		30	32
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	21	42	19
Likvida medel	22	206	175
Summa omsättningstillgångar		303	250
Summa tillgångar		18 583	17 088
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	23		
Aktiekapital		192	192
Övrigt tillskjutet kapital		2 178	2 178
Reserver	14	42	44
Balanserat resultat inklusive årets resultat		3 188	2 792
Eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare		5 600	5 206
Innehav utan bestämmande inflytande		-	-
Summa eget kapital		5 600	5 206
Långfristiga skulder			
Uppskjuten skatteskuld	24	1 459	1 321
Andra avsättningar	25	48	53
Skulder till kreditinstitut	26	10 199	8 138
Skulder till joint ventures	26	289	-
Derivatinstrument	27	421	72
Övriga långfristiga skulder		17	-
Summa långfristiga skulder		12 433	9 584
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	26	-	1 799
Derivatinstrument	27	-	4
Leverantörsskulder		131	93
Aktuella skatteskulder		4	4
Övriga skulder		53	89
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	28	362	309
Summa kortfristiga skulder		550	2 298
Summa eget kapital och skulder		18 583	17 088

Information om koncernens ställda säkerheter och eventalförpliktelser, se not 29

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL FÖR KONCERNEN

Belopp i Mkr	Not	Aktie- kapital	Övrigt tillskjutet kapital	Reserver	Balanserat resultat	Totalt eget kapital	Innehav utan bestämmande inflytande	Summa eget kapital	
	14, 23	hänförligt till moderbolagets aktieägare							
Eget kapital 1 januari 2010		192	2 178	60	1 987	4 417	0	4 417	
Årets totalresultat									
Årets resultat		-	-	-	922	922	-	922	
Övrigt totalresultat		-	-	-16	-	-16	-	-16	
Årets totalresultat		0	0	-16	922	906	0	906	
Transaktioner med koncernens ägare									
Lämnad utdelning		-	-	-	-259	-259	-	-259	
Avyttring egna aktier		-	-	-	142	142	-	142	
Summa transaktioner med koncernens ägare		0	0	0	-117	-117	0	-117	
Eget kapital 31 december 2010		192	2 178	44	2 792	5 206	0	5 206	
Årets totalresultat									
Årets resultat		-	-	-	665	665	-	665	
Övrigt totalresultat		-	-	-2	-	-2	-	-2	
Årets totalresultat		0	0	-2	665	663	0	663	
Transaktioner med koncernens ägare									
Lämnad utdelning		-	-	-	-269	-269	-	-269	
Summa transaktioner med koncernens ägare		0	0	0	-269	-269	0	-269	
Eget kapital 31 december 2011		192	2 178	42	3 188	5 600	0	5 600	

KASSAFLÖDESANALYS FÖR KONCERNEN

Belopp i Mkr	Not	2011	2010
LÖPANDE VERKSAMHETEN			
Driftsöverskott		1 042	921
Övriga intäkter		5	-
Central administration		-38	-33
Återläggning avskrivningar		1	1
Erhållen ränta		7	2
Erlagd ränta		-368	-276
Betald inkomstskatt		-4	-7
Kassaflöden före förändring av rörelsekapital		645	608
FÖRÄNDRING AV RÖRELSEKAPITAL			
Förändring av rörelsefordringar		-18	1
Förändring av rörelseskulder		60	24
Summa förändring av rörelsekapital		42	25
Kassaflöde från den löpande verksamheten		687	633
INVESTERINGSVERKSAMHETEN			
Investeringar och förvärv av fastigheter		-645	-1 152
Fastighetsförsäljningar		23	17
Förvärv av andelar i koncernföretag	30	-413	-960
Försäljning av andelar i koncernföretag	31	169	237
Förvärv av andelar i joint ventures		-1	-6
Förändring övriga anläggningstillgångar		-78	-4
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-945	-1 868
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN			
Lämnad utdelning		-269	-259
Försäljning av egna aktier		-	142
Omsättning derivat		9	30
Förändring lån		556	1 225
Förändring övriga långfristiga skulder		-7	-9
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		289	1 129
Förändring likvida medel		31	-106
Likvida medel vid periodens början		175	281
Likvida medel vid periodens slut	22	206	175

RESULTATRÄKNING FÖR MODERBOLAGET

Belopp i Mkr	Not	2011	2010
Nettoomsättning	32	86	64
Rörelsekostnader	7,10,32	-106	-85
Rörelseresultat		-20	-21
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag	33	312	373
Resultat från andelar i joint-ventures		-2	-2
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar	34	362	262
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		3	1
Räntekostnader och liknande resultatposter	35	-409	-310
Värdeförändring derivat	12	-336	85
Resultat efter finansiella poster		-90	388
Skatt på årets resultat	13	68	-7
Årets resultat		-22	381
Övrigt totalresultat		-	-
Årets totalresultat		-22	381

BALANSRÄKNING FÖR MODERBOLAGET

Belopp i Mkr	Not	2011	2010
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Inventarier	16	2	2
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	36	3 993	3 854
Fordringar hos koncernföretag		9 783	8 637
Andelar i joint ventures	17	54	55
Fordringar hos joint ventures	18	92	10
Andra långfristiga fordringar	19	11	2
Uppskjuten skattefordran	37	118	50
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		14 051	12 608
Summa anläggningstillgångar		14 053	12 610
Omsättningstillgångar			
Kundfordringar		2	0
Övriga fordringar		3	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	21	97	204
Kassa och bank	22	204	173
Summa omsättningstillgångar		306	377
Summa tillgångar		14 359	12 987
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital	23	192	192
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 770	1 658
Årets totalresultat		-22	381
Summa eget kapital		1 940	2 231
Avsättningar			
Övriga avsättningar till pensioner	25	3	3
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	26	9 294	7 050
Skulder till koncernföretag		2 620	1 792
Derivatinstrument	27	421	72
Summa långfristiga skulder		12 335	8 914
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	26	0	1 764
Derivatinstrument	27	0	4
Leverantörsskulder		2	2
Övriga skulder		5	3
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	28	74	66
Summa kortfristiga skulder		81	1 839
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		14 359	12 987
Ställda säkerheter			
	29	9 688	9 277
Eventualförpliktelser/ansvarsförbindelser	29	933	919

FÖRÄNDRING I EGET KAPITAL FÖR MODERBOLAGET

Belopp i Mkr	Not 23	Aktie-kapital	Bundna reserver	Fritt eget kapital	Summa eget kapital
Eget kapital 1 januari 2010		192	0	1 775	1 967
Årets totalresultat		-	-	381	381
Lämnad utdelning		-	-	-259	-259
Försäljning egna aktier				142	142
Eget kapital 31 december 2010		192	0	2 039	2 231
Eget kapital 1 januari 2011		192	0	2 039	2 231
Årets totalresultat		-	-	-22	-22
Lämnad utdelning		-	-	-269	-269
Eget kapital 31 december 2011		192	0	1 748	1 940

KASSAFLÖDESANALYS FÖR MODERBOLAGET

Belopp i Mkr	Not	2011	2010
LÖPANDE VERKSAMHETEN			
Rörelseresultat		-20	-21
Återläggning avskrivningar		1	1
Erhållen ränta och utdelning		585	447
Erlagd ränta		-402	-306
Betald inkomstskatt		0	0
Kassaflöden före förändring av rörelsekapital		164	121
FÖRÄNDRING AV RÖRELSEKAPITAL			
Förändring av rörelsefordringar		-2	-2
Förändring av rörelseskulder		2	-1
Summa förändring av rörelsekapital		0	-3
Kassaflöde från den löpande verksamheten		164	118
INVESTERINGSVERKSAMHETEN			
Lämnade aktieägartillskott		-35	-61
Förvärv av andelar i koncernföretag		-180	-383
Försäljning av andelar i koncernföretag		129	154
Förändring övriga finansiella anläggningstillgångar		-1 235	-1 346
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-1 321	-1 636
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN			
Lämnad utdelning		-269	-259
Avyttring egna aktier		0	142
Omsättning derivat		9	30
Förändring skulder till kreditinstitut		480	1 350
Förändring övriga långfristiga skulder o avsättningar		829	182
Koncernbidrag		139	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		1 188	1 445
Förändring likvida medel		31	-73
Likvida medel vid periodens början		173	246
Likvida medel vid periodens slut	22	204	173

Noter

Belopp i Mkr om inget annat anges.

Not 1 – Väsentliga redovisningsprinciper

Allmän information

Koncernredovisningen och årsredovisningen för Wihlborgs Fastigheter AB (moderbolaget) för räkenskapsåret 2011 har godkänts av styrelsen och verkställande direktören för publicering den 15 mars 2012 och föreläggs årsstämman den 26 april 2012 för fastställande. Moderbolaget är ett svenskt aktiebolag (publ) med säte i Malmö. Moderbolagets funktionella valuta är svenska kronor som även utgör rapporteringsvalutan för moderbolaget och koncernen.

Överensstämmelse med normgivning och lag

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

Grunder för redovisningen

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

Användning av bedömningar och uppskattningar

För att kunna upprätta redovisningen enligt god redovisningssed måste företagsledningen och styrelsen göra bedömningar och antaganden som påverkar redovisade tillgångs- och skuldposter respektive 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 om förutsättningarna ändras.

Redovisningen är särskilt känslig för de bedömningar och antaganden som ligger till grund för värderingen av förvaltningsfastigheter. Ytterligare information om värderingsunderlag och värderingsmetoder gällande fastighetsvärderingen finns på sid 77–79 i denna årsredovisning, se även not 11 och 15. Skattemässiga yrkanden och underskottsavdrag bedöms och de som är behäftade med betydande osäkerhet beaktas inte vid beräkning av skatt på årets resultat och skattefordringar d v s ingår ej i redovisade totala underskottsavdrag.

Väsentliga tillämpade redovisningsprinciper

De nedan angivna redovisningsprinciperna har, med de undantag som närmare beskrivs, tillämpats konsekvent på samtliga perioder som presenteras i koncernens finansiella rapporter.

Ändrade redovisningsprinciper

Förändringar i befintliga standarder

Endast ett antal mindre förändringar och förtydliganden har gjorts av befintliga standarder under 2011. Ingen av dessa påverkar koncernens redovisning väsentligt för 2011. Det finns ett antal nya standarder som förväntas träda i kraft 2013–2015 eller senare. Flertalet av dessa är ännu inte godkända av EU. Företagsledningen har ännu inte genomfört en detaljerad analys av effekterna vid tillämpning av dessa och kan därför inte kvantifiera effekterna.

Förändringar i Årsredovisningslag

Upplysningskravet för sjukfrånvaro, taxeringsvärden för fastigheter samt räntebelopp som inkluderats i anskaffningsvärdet för anläggningstillgångar har tagits bort. Wihlborgs har ändå valt att redovisa upplysningarna, sjukfrånvaron redovisas under avsnittet Hållbart företagande på sid 20, övriga upplysningar redovisas i not 15.

Förändringar avseende Koncernbidrag och aktieägartillskott

Rådet för finansiell rapportering har dragit tillbaka uttalandet UFR 2 Koncernbidrag och aktieägartillskott då det inte anses förenligt med IFRS. Förändringen trädde i kraft 1 januari 2011 och innebär att ett koncernbidrag som moderbolaget erhåller från ett dotterbolag skall i moderbolaget redovisas som en finansiell intäkt enligt samma principer som sedvanliga utdelningar från dotterbolag. Koncernbidrag som lämnats från moderbolaget till ett dotterbolag kommer i Wihlborgs att redovisas som en investering i aktier i dotterbolag. Tidigare redovisades dessa poster netto efter avdrag för skatt direkt mot eget kapital. Moderbolaget har aldrig lämnat utan endast erhållit koncernbidrag från dotterbolag, varav 0 kr föregående år, vilket innebär att ändringen varken påverkar jämförelsetal eller ingående fritt eget kapital.

Definition av segment

Wihlborgs verksamhet är indelat i tre geografiska marknadsområden; Malmö, Helsingborg och Övriga Öresund. Varje marknadsområde motsvarar ett rörelsesegment vars intäkter och kostnader följs upp regelbundet genom rapportering till

verkställande direktören som är koncernens högste verkställan- de beslutsfattare. Koncernledningen följer upp driftsresultatet samt värdeförändringar fastigheter, övriga resultatposter förde- las ej per marknadsområde. På tillgångssidan sker uppföljning av investeringar i fastigheterna samt deras redovisade värden.

Koncernredovisning

Koncernredovisningen omfattar moderbolaget Wihlborgs Fastigheter AB och samtliga bolag i vilka moderbolaget direkt eller indirekt äger mer än 50 procent av röstetalet eller har ett bestämmande inflytande. Koncernredovisningen bygger på redovisningshandlingar upprättade för samtliga koncernbolag per 31 december och har upprättats enligt förvärvsmetoden. De koncernbolag som förvärvats i december 2004 har i denna koncern dock upptagits till de värden de redovisats till i Fabegekoncernen enligt reglerna om gemensam kontroll.

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

Förvärv av fastigheter via bolag

Ett bolagsförvärv kan betraktas som antingen ett tillgångs- förvärv 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 genom- förande och värdering, behandlas istället som rörelseförvärv.

Vid tillgångsförvärv redovisas ingen uppskjuten skatt på fastigheternas övervärde, eventuell rabatt hänförlbar 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 nominellt 26,3 procent på fastigheternas övervärde och andra temporära skillnader hänförlbara till de förvärvade tillgångarna eller skulderna. De bolagsförvärv som skett efter koncernens bildande har behandlats som tillgångsförvärv.

Omräkning av utlandsverksamheter

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

Joint Ventures

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

Transaktioner i utländsk valuta

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

Säkring av nettoinvestering i en utlandsverksamhet

För att reducera valutarisker avseende nettotillgångar i utlandsverksamheter används såväl terminskontrakt som lån i utländsk valuta. Vid bokslutstillfällena omräknas lån till balans- dagskurs och terminskontrakten redovisas till verkligt värde. Den effektiva delen av periodens valutakursförändringar avseende säkringsinstrumenten redovisas i övrigt totalresultat för att möta omräkningsdifferenserna avseende nettotillgångarna i utlandsverksamheterna. De ackumulerade omräknings- differenserna från både nettoinvestering och säkringsinstrument löses upp och redovisas i årets resultat när utlandsverksamhet avyttras. I de fall säkringen inte är helt effektiv redovisas den ineffektiva delen i årets resultat.

Intäkter

Hyesintäkter i fastighetsförvaltningen aviseras i förskott och resultatförs i den period som de avser. I hyesintäkterna ingår fakturerade tillägg såsom till exempel el, värme och fastighetsskatt. I de fall hyresgäst under viss tid medges en reducerad hyra och under annan tid en högre hyra, periodiseras denna under- respektive överhyra linjärt över kontraktets löptid såvida hyresreduktionen ej beror på successiv inflyttning eller liknande. Inkomster i samband med förtidsinlösta hyreskontrakt intäktsbokförs omgående om inga kvarstående förpliktelser finns gentemot hyresgästen.

Intäkter från fastighetsförsäljningar redovisas när de väsentliga riskerna och förmånerna förknippade med ägandet av fastig- heterna övergått till köparen, och då det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna som är förknippade med försäljningen

kommer att tillfalla Wihlborgs. Detta innebär vanligtvis att redovisning sker vid köparens tillträde.

Leasing

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

Kostnader

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

Ersättning till anställda

Ersättningar till anställda i form av löner, betald semester, betald sjukfrånvaro med mera redovisas i takt med intjänandet. Beträffande pensioner och andra ersättningar efter avslutad anställning klassificeras dessa som avgiftsbestämda eller förmånsbestämda planer. Åtaganden beträffande de avgifts- bestämda 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 avgifts- bestämda planer.

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

Förvaltningsresultat

I IAS 1 föreskrivs vilken information som ska redovisas i resultaträkningen och i bilaga beskrivs hur densamma kan ställas upp. Emellertid är vare sig det som föreskrivs eller det som beskrivs uttömmande eller inriktat på hur ett fastighets- förvaltande företag i Sverige har utvecklats, och en ganska tydlig tendens kan ses. Med hänsyn till detta redovisas förvalt-

ningsresultat i ett avsnitt i resultaträkningen, och värdeför- ändringar på fastigheter och derivat i ett eget avsnitt mellan förvaltningsresultat och resultat före skatt.

Finansiella intäkter och kostnader

Finansiella intäkter avser ränteintäkter samt realiserade vinster på finansiella tillgångar som kan säljas. Ränteintäkter resultatförs i den period de avser. Utdelning på aktier redovisas i den period rätten att erhålla betalning bedöms som säker. Ränteutgifter har belastat resultatet för den period de avser utom till den del de inräknats i ett byggprojekts anskaffnings- värde och redovisas med tillämpning av effektivräntemetoden. Vid beräkning av ränteutgift att aktivera har låneportföljens genomsnittliga räntesats använts. Aktivering av ränteutgifter har enbart skett i koncernredovisningen. Utöver ränta på lån samt löpande ränta på räntederivat ingår andra finansierings- kostnader liksom nedskrivningar och realiserade förluster på finansiella tillgångar som kan säljas. Utgifter för uttagna pant- brev kostnadsförs inte utan aktiveras som fastighetsinvestering.

Inkomstskatter

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

Bokslutsdispositioner och obeskattade reserver

Skattelagstiftningen i Sverige och vissa andra länder ger

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

Fastigheter

Samtliga fastigheter i koncernen klassificeras som förvaltningsfastigheter då de innehåser syfte att generera hyresintäkter eller värdeökning eller en kombination av dessa. Förvaltningsfastigheterna redovisas till verkligt värde i balansräkningen i enlighet med IAS 40. Värdeförändringen redovisas på särskild rad i resultaträkningen. Koncernens fastigheter redovisas i balansräkningen som anläggningstillgångar. I och med att fastigheterna redovisas till verkligt värde redovisas inte några avskrivningar i koncernredovisningen. Förvaltningsfastigheterna värderas kvartalsvis enligt en intern värderingsmodell. Vid årsskiftet värderas samtliga fastigheter genom oberoende externa värderingsmän med erkända och relevanta kvalifikationer. Den använda värderingsmodellen bygger på en långsiktig avkastningsvärdering utifrån nuvärdet av framtida betalningsströmmar med differentierade avkastningskrav per fastighet, beroende på bland annat läge, ändamål, skick och standard. För fastigheter som förvärvats genom tillgångsförvärv har det redovisade värdet justerats ner med ett belopp lika med den eventuella rabatt man erhöill, för den uppskjutna skatten, vid förvärvstillfället.

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

På sid 77–79 finns ytterligare information om den externa fastighetsvärderingen och i not 15 redogörs för klassificeringen av fastighetsbeståndet och dess redovisade värden.

Finansiella instrument

Finansiella tillgångar och skulder tas upp i balansräkningen när bolaget blir part enligt instrumentets avtalsmässiga villkor. En finansiell tillgång tas bort från balansräkningen när rättigheterna i avtalet realiserar, förfaller eller när bolaget förlorar kontrollen över dem. Vid varje rapporttillfälle utvärderar företaget om det finns objektiva indikationer om att en finansiell tillgång eller grupp av finansiella tillgångar är i behov av nedskrivning. En finansiell skuld tas bort från balansräkningen när förpliktelsen i avtalet fullgjorts eller på annat sätt utsläckts.

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

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

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

Fordringar – Andra långfristiga fordringar avser i huvudsak 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. Om reverslånen löper med räntevillkor som avviker från marknadsmässiga räntevillkor avviker anskaffningsvärdet från nominellt värde. Fordringarna, inklusive kundfordringar, värderas till upplupet anskaffningsvärde med avdrag för reservering av osäkra fordringar. Reserveringsbehovet bedöms individuellt och nedskrivning redovisas i rörelsens kostnader.

Låneskulder – redovisas till upplupet anskaffningsvärde.

Derivatinstrument – Wihlborgs räntederivatinstrument värderas löpande till verkligt värde i balansräkningen, och under rubriken ”värdeförändring derivat” i resultaträkningen. Principerna om säkringsredovisning i enlighet med IAS 39 har inte tillämpats avseende räntederivaten. Däremot redovisas förändringar i valutaderivat som säkrar nettoinvesteringar i utlandsverksamheter i totalresultatet för koncernen. Verkligt värde beräknas utifrån officiella noteringar gällande räntesatser och valutakurser.

Leverantörsskulder – har kort förväntad löptid och redovisas till anskaffningsvärde.

Inventarier

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

Eget kapital

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

Utdelningar redovisas som en minskning av det egna kapitalet efter det att årsstämman fattat beslut.

Avsättningar

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

Moderbolagets redovisningsprinciper

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

Aktier i dotterbolag

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

Anteciperad utdelning

Anteciperad utdelning från dotterbolagen redovisas som finansiell intäkt.

Koncernbidrag

Koncernbidrag och aktieägartillskott redovisas i enlighet med uttalande från Rådet för finansiell rapportering. Se ”ändrade redovisningsprinciper”.

Aktieägartillskott

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

Derivatinstrument

I moderbolaget redovisas hela värdeförändringen av valuta-derivaten i posten ”värdeförändringar derivat” i resultaträkningen.

Not 2 – Finansiella instrument och finansiell riskhantering

Finanspolicy

Wihlborgs finansverksamhet styrs av den finanspolicy som styrelsen årligen fastställer. Finanspolicyen anger de övergripande reglerna för hur Wihlborgs finansfunktion skall hanteras och hur riskerna i finansverksamheten skall begränsas. Verksamheten finansieras med eget kapital och skulder, där huvuddelen av skulderna utgörs av räntebärande skulder. Finansfunktionen hos moderbolaget är en koncernfunktion med ansvar för koncernens finansiering, ränteriskhantering, likviditetsplanering och hantering av övriga finansiella risker. Rapportering sker till styrelsen kvartalsvis i enlighet med fastställda riktlinjer i finanspolicyen. De övergripande målen för finansfunktionen är att:

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

Hantering av finansiella risker

Likviditets- och finansieringsrisk

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

Likviditetsrisken hanteras dels genom regelbundna likviditetsprognoser och dels genom att Wihlborgs har tillgång till krediter eller likvida medel som kan lyftas med kort varsel för att jämna ut svängningar i betalningsflöden.

Upplåningsrisk är risken för att finansiering saknas eller är mycket oförmånlig vid viss tidpunkt. Enligt finanspolicyen sätts målet för kapitalstrukturen för att tillgodose avkastning på eget kapital, möjlighet att erhålla erforderlig lånefinansiering och säkerställa utrymme för investeringar. Wihlborgs mål för kapitalstrukturen har varit att uppvisa en soliditet om lägst 25 procent och högst 35 procent. Styrelsen har beslutat att från och med 2012 skall soliditetsmålet ändras till lägst 30 procent och lagt till ett mål för belåningsgrad om högst 60 procent. Per den 31 december var soliditeten 30,1 procent (30,5). I syfte att begränsa finansieringsrisken skall Wihlborgs eftersträva att slutförfalldatum på krediter sprids ut så långt det är marknadsmässigt möjligt, för förfallostrukturen vid årets slut hänvisas till tabellen nedan. Wihlborgs har ett totalt kreditutrymme om 11 277 Mkr (10 173), varav 10 488 Mkr (9 937) var utnyttjat per 31 december 2011. Genom långfristiga kreditlöften har Wihlborgs tillgång till finansiering säkerställt.

Den genomsnittliga kapitalbindningstiden inklusive lånelöfte uppgick till 4,5 år (4,5).

RÄNTE- OCH LÅNEFÖRFALLOSTRUKTUR PER 31 DECEMBER 2011

Förfall, År	Ränteförfall		Kreditavtal, Mkr	Låneförfall		Ej utnyttjat Mkr
	Lånebelopp, Mkr	Snittränta* %		Utnyttjat, Mkr		
2012	4 090	2,77	–	–	–	–
2013	–	0,00	611	451	160	–
2014	1 178	3,26	6 050	5 997	53	–
2015	–	–	–	–	–	–
2016	–	–	3 822	3 246	576	–
Efter 2016	5 220	4,31	794	794	–	–
Summa	10 488	3,59	11 277	10 488	789	

* Snittränta exkl. löftesprovision

Ränterisk

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

En ränteuppgång är oftast initierad av högre inflation.

I kommersiella hyreskontrakt är det normalt att hyran indexuppräknas med inflationen.

Med ränterisk avses risken för en resultat- och kassaflödespåverkan genom en förändring av marknadsräntan, ränterisken beräknas som avvikelsen mellan den aktuella snitträntan i portföljen och marknadsräntan. Enligt finanspolicyn skall räntetäckningsgraden alltid överstiga 2,0 gånger, per årsskiftet var räntetäckningsgraden 2,8 gånger (3,1).

Genom en kombination av lån med kort räntebindning och utnyttjande av finansiella instrument i form av ränteswappar kan en stor flexibilitet uppnås och räntebindningstiden samt räntenivån anpassas så att målen för finansverksamheten nås med begränsad ränterisk. Detta utan att underliggande lån behöver omförhandlas. För att hantera ränterisken och uppnå en jämn utveckling av finansnettot har den genomsnittliga räntebindningen för Wihlborgs räntebärande låneskuld anpassats efter bedömd risknivå och ränteförväntningar. Wihlborgs har ett ränteråd som tar fram förslag till styrelsen om räntebindningstider och räntenivåer som underlag för beslut. Under 2011 har Wihlborgs justerat låneskuldens räntebindning, i slutet av 2011 uppgick genomsnittliga räntebindningstid för lånen, inklusive effekter av nyttjade derivatinstrument, till 66 (26) månader.

Genom nya derivatpositioner under året har en lägre risknivå erhållits i låneportföljen. Fortsatt sjunkande långa marknadsräntor har emellertid inneburit att undervärdet på derivatportföljen ökat från 85 till 421 Mkr, vilket inneburit en negativ värdeförändring om 336 Mkr. Värdeförändringen påverkar inte kassaflödet, när löptiden för derivaten gått ut är värdet alltid noll. Wihlborgs innehar per 31 december olika derivatinstrument som beskrivs i tabellen som följer:

Räntederivatportföljen innehåller åtta ränteswappar:

Belopp, Mkr	Ränta 1, % ¹	Kan stängas	Ränta 2, % ²	Avslut
1 000	3,95	kvartalsvis	3,95	2021
500	3,83	kvartalsvis	3,83	2021
500	1,25	mar–12	2,63	2026
500	1,79	apr–12	2,66	2026
500	2,33	maj–12	2,33	2026
500	1,15	jan–13	2,58	2027
1 000	1,96	aug–14	1,96	2021

Ränteswappar

2 000	2,7			2021
-------	-----	--	--	------

Tröskelswap

1 000	3,07	Tröskel 4,75 %		2021
-------	------	----------------	--	------

Kurvlutningsswappar

500		Rabatt 1,18 %		2013
-----	--	---------------	--	------

¹ Nuvarande betald ränta, Wihlborgs erhåller 90 dagars Stibor.

² Betald ränta efter datum i föregående kolumn, Wihlborgs erhåller 90 dagars Stibor.

Derivatportföljen värderas i enlighet med IAS 39 till verkligt värde. Värdering av derivatinstrumenten har skett till nuvärdet av kommande kassaflöden. Värderingsmodellen som används är huvudsakligen baserad på observerbar data för tillgången eller skulden. Vid fastställande av kommande kassaflöden har förväntade marknadsräntor under derivatportföljens återstående löptid använts.

Motpartsrisk

Med motpartsrisk avses risken att motpart inte kan fullgöra leverans eller betalning. I finansverksamheten uppstår motpartsrisk framförallt vid placering av likviditetsöverskott, vid tecknande av ränteswapavtal samt vid erhållande av långfristiga kreditlöften. För att reducera motpartsrisken anges i finanspolicyn att Wihlborgs endast skall arbeta med banker eller likvärdiga kreditinstitut med en rating motsvarande minst A från såväl Moody's som Standard & Poors. Dessutom kan Svensk Fastighetsfinansiering vara långgivare så länge Wihlborgs har ett delägarskap i bolaget. Denna möjlighet utnyttjades i december 2011 då 289 Mkr lånades i ett treårigt obligationsprogram via Svensk Fastighetsfinansiering. Enligt finanspolicyn skall fördelningen av lån mellan olika kreditinstitut vara sådan att det åtminstone finns fyra till sex huvudsakliga kreditgivare, vars andel av den totala lånestocken ej bör överstiga 30 procent vardera per år. Vid årsskiftet fanns nio huvudsakliga kreditgivare, ingen av dessa översteg 30 procent av den totala lånestocken.

Beträffande Wihlborgs kundfordringar genomförs sedvanliga

kreditprövningar innan en ny hyresgäst accepteras och vid behov kompletteras hyresavtalet med borgen, hyresdeposition eller bankgaranti. Fordringar äldre än tre månader skrivs av om ingen avbetalningsplan eller liknande uppgörelse gjorts med hyresgästen. På motsvarande sätt prövas kreditvärdigheten på de eventuella reversfordringar som uppstår i samband med avyttring av fastigheter och bolag.

Valutarisk

Med valutarisk avses risken för negativ påverkan på Wihlborgs resultat- och balansräkning till följd av förändrade valutakurser.

Wihlborgs äger fastigheter i Danmark via dotterbolaget Wihlborgs A/S. För att minska effekterna av förändrade valutakurser är fastigheterna i Danmark finansierade i danska kronor direkt i det danska bolaget. Därutöver har Wihlborgs haft terminskontrakt i danska kronor i syfte att minska återstående valutaexponering i de utländska nettotillgångarna.

Under december 2011 har terminskontrakten löpt ut. För att långsiktigt minska valutaexponeringen undersöks möjligheten att istället för terminskontakt uppta nya lån i danska kronor hos danska kreditinstitut. Lånevillkoren hos danska kreditinstitut bedöms vara marknadsmässiga mot Sverige.

Operationell risk

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

Not 3 - Rörelsesegment

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

Redovisning av segment										
Marknadsområden	Malmö		Helsingborg		Övriga Öresund		Ofördelat		Totalt	
Poster fördelade per segment	2011	2010	2011	2010	2011	2010	2011	2010	2011	2010
Hysesintäkter	761	701	469	417	215	176	-	-	1 445	1 294
Fastighetskostnader	-205	-195	-138	-127	-60	-51	-	-	-403	-373
Driftsoverskott	556	506	331	290	155	125	0	0	1 042	921
Värdeförändring fastigheter	266	450	103	158	146	-57	-	-	515	551
Segmentsresultat	822	956	434	448	301	68	0	0	1 557	1 472
POSTER EJ FÖRDELADE PER SEGMENT										
Övriga intäkter	-	-	-	-	-	-	5	-	5	0
Central administration	-	-	-	-	-	-	-38	-33	-38	-33
Räntenetto m m	-	-	-	-	-	-	-353	-284	-353	-284
Värdeförändring derivat	-	-	-	-	-	-	-336	52	-336	52
Skatt på årets resultat	-	-	-	-	-	-	-170	-285	-170	-285
Nettoresultat	822	956	434	448	301	68	-892	-550	665	922
FASTIGHETSVÄRDEN OCH INVESTERINGAR PER SEGMENT										
Fastigheter	9 812	9 221	4 844	4 696	3 390	2 761	-	-	18 046	16 678
Årets fastighetsförvärv	68	163	43	636	355	480	-	-	466	1 279
Övriga investeringar i fastigheter	352	667	92	125	156	61	-	-	600	853

Not 4 - Hyresintäkter

Hyresintäkter och fastighetsvärde per land				
	Hyresintäkter		Fastighetsvärde	
	2011	2010	2011	2010
Danmark	72	70	1 185	1 144
Sverige	1 373	1 224	16 861	15 534
	1 445	1 294	18 046	16 678

I hyresintäkterna ingår förutom kallhyra, vidaredebiterade tillägg för bland annat uppvärmning, elektricitet, VA och fastighetsskatt, samt avdrag för lämnade hyresrabatter. Dessutom ingår intäkter i samband med förtida lösen av hyreskontrakt. Av hyresintäkterna utgör 9 Mkr (9) omsättningsbaserade lokalhyror. Hyror och hyresrabatter som endast debiteras under viss del av ett kontrakts löptid har periodiserats linjärt över respektive kontrakts hela löptid.

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

	Koncernen	
	2011	2010
Inom ett år	1 391	1 302
Mellan 1 och 5 år	3 059	2 823
Senare än 5 år	2 163	1 165
	6 613	5 290

Av ovan redovisade framtida icke uppsägningsbara hyresbetalningar avser 1 236 Mkr (137) hyreskontrakt vilka tecknats före årets utgång men med inflyttning vid ett senare tillfälle nästföljande år. På sid 64-65 finns ytterligare information om hyror och hyreskontrakt.

Not 5 - Fastighetskostnader

	Koncernen	
	2011	2010
Värme, elektricitet och VA	131	132
Driftskostnader	80	74
Reparation och underhåll	64	50
Fastighetsskatt	66	62
Tomträttsavgäld	5	4
Fastighetsadministration	57	51
	403	373

Not 6 - Avskrivningar

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

	Koncernen	
	2011	2010
Inventarier		
Fastighetsförvaltningen	-	-
Central administration och marknadsföring	1	1
	1	1

Not 7 - Anställda, personalkostnader och ledande befattningshavares ersättningar

Från och med 1 januari 2011 är all personal i Sverige anställda i moderbolaget.

Medelantalet anställda	varav		varav	
	2011	män	2010	män
Moderbolaget, Sverige	83	53	63	42
Dotterföretag, Sverige	0	0	18	12
Dotterföretag, Danmark	4	3	5	4
Koncernen totalt	87	56	86	58

Könsfördelning styrelse och ledande befattningshavare	Styrelse		Ledande befattningshavare	
	2011	2010	2011	2010
Män	5	5	4	4
Kvinnor	3	3	1	1
Totalt	8	8	5	5

Löner, arvoden och förmåner	Koncernen		Moderbolag	
	2011	2010	2011	2010
Styrelseordförande	0,2	0,2	0,2	0,2
Övriga styrelseledamöter, exkl VD (120 tkr vardera)	0,7	0,7	0,7	0,7
Verkställande direktör				
Grundlön	3,4	3,0	3,4	3,0
Rörlig ersättning	-	-	-	-
Förmåner	0,1	0,1	0,1	0,1

Övriga ledande befattningshavare				
Grundlön	4,8	4,1	4,8	4,1
Rörlig ersättning	-	-	-	-
Förmåner	0,2	0,2	0,2	0,2

Övriga anställda	36,1	34,1	33,1	23,9
Summa	45,5	42,4	42,5	32,2

Pensionkostnader exkl särskild löneskatt				
Verkställande direktör	1,2	1,0	1,2	1,0
Övriga ledande befattningshavare	1,6	1,3	1,6	1,3
Övriga anställda	4,4	4,3	4,3	3,5
Summa	7,2	6,6	7,1	5,8

Lagstadgade sociala kostnader				
Styrelsens ordförande	0,0	0,0	0,0	0,0
Övriga styrelseledamöter	0,2	0,2	0,2	0,2
Verkställande direktör	1,4	1,2	1,4	1,2
Övriga ledande befattningshavare	1,9	1,7	1,9	1,7
Övriga anställda	11,6	10,8	11,4	8,4

Summa	15,1	13,9	14,9	11,5
Totalt	67,8	62,9	64,5	49,5

Ersättning till ledande befattningshavare

Principer

Till styrelsens ordförande och ledamöter utgår arvode enligt årsstämans beslut. Styrelsens ordförande har erhållit 220 tkr (220) och övriga ledamöter, förutom verkställande direktören, 120 tkr (120) vardera. Ersättning till verkställande direktören och andra ledande befattningshavare utgörs av grundlön, övriga förmåner och pension. Med andra ledande befattningshavare avses koncernledningen, som förutom VD består av ekonomi & finans-, fastighets-, informationschef samt chef för Projekt & Utveckling. Till koncernledningen utgår inga särskilda rörliga eller aktiekursrelaterade ersättningar.

Ersättningar och övriga förmåner under året

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

Avgångsvederlag

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

Beredningsunderlag

Ersättningar till verkställande direktören för verksamhetsåret 2011 har beslutats av styrelsen. Andra ledande befattningshavares ersättningar har beslutats av verkställande direktören.

Vinstandelsstiftelse

Wihlborgs har en vinstandelsstiftelse som omfattar samtliga anställda förutom verkställande direktören. Avsättningen till vinstandelsstiftelsen kan maximalt uppgå till ett prisbaselopp per anställd och år och baseras på en kombination av Wihlborgs resultat exklusive värdeförändringar på fastigheter och derivat, avkastningskrav på eget kapital samt utdelning till aktieägare. Vinstandelsstiftelsen skall placera sina tillgångar i aktier i Wihlborgs Fastigheter AB. Utbetalning till de anställda sker i enlighet med fastställda stadgar i stiftelsen. I personalkostnader för 2011 ingår avsättning till vinstandelsstiftelsen med 3 567 tkr (3 148).

Not 8 - Övriga intäkter

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

Not 9 - Central administration och marknadsföring

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

Not 10 - Arvode och kostnadsersättning till revisorerna, tkr

	Koncernen		Moderbolaget	
	2011	2010	2011	2010
Deloitte AB				
Revisionsuppdrag	2 050	2 000	2 050	2 000
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	250	250	250	250
Skatterådgivning	384	235	384	235
Andra uppdrag	97	–	97	–
Aaen & Co. statsautoriserede revisorer p/s				
Revisionsuppdrag	54	58	–	–
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	–	–	–	–
Skatterådgivning	109	109	–	–
Andra uppdrag	54	38	–	–

Not 11 - Värdeförändring förvaltningsfastigheter

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

	Koncernen	
	2011	2010
Värdeförändring sålda fastigheter	59	79
Värdeförändring fastighetsbestånd 31 dec	456	472
	515	551

Realiserad värdeförändring dvs skillnad mellan å ena sidan sålda fastigheters försäljningspris och å andra sidan totalt investerat kapital i dessa fastigheter uppgår till 40 Mkr (116). Med totalt investerat kapital avses ursprunglig investering eller förvärv ökat med de investeringar som skett på respektive fastighet under återstående innehavstid.

För att fastställa varje periods värdeförändring värderas fastigheterna varje kvartalsskifte. Intern värdering sker per 31 mars, 30 juni och 30 september. För att säkerställa den interna värderingen vid dessa tidpunkter värderas ett mindre urval av fastigheterna externt. Urvalet av fastigheter görs med fokus på fastigheter med stora förändringar i hyresnivåer, vakansgrader eller med omfattande investeringar. Vid varje årsskifte värderas alla fastigheter externt. Malmöbryggan Fastighetsekonomi AB och Savills Sweden AB har per 2011–12–31 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 77–79 finns en redogörelse över värderingsmetoder, värderingsunderlag, marknadsparametrar m m som använts vid värderingen av fastighetsbeståndet.

Not 12 - Värdeförändring derivat

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

Not 13 - Skatt på årets resultat

	Koncernen		Moderbolaget	
	2011	2010	2011	2010
Aktuell skatt på årets resultat	-4	-4	–	–
Justering aktuell skatt tidigare år	–	–	–	–
Summa aktuell skatt	-4	-4	0	0
Uppskjuten skatt	-166	-281	68	-7
Summa skatt	-170	-285	68	-7
Nominell skatt på resultat före skatt	-220	-317	24	-102
Skatteeffekter justeringsposter				
– Utdelning från koncernbolag	–	–	29	64
– Nedskrivning andelar i koncernbolag	–	–	-20	-3
– Skattefri vinst försäljning koncernföretag	21	31	36	37
– Andra skattefria intäkter	33	24	–	–
– Resultatandelar joint ventures	-10	-7	–	–
– Övriga justeringsposter	10	-16	-1	-3
Summa skatt exkl. aktuell skatt tidigare år	-166	-285	68	-7
Justering aktuell skatt tidigare år	–	–	–	–
	-166	-285	68	-7

Utöver vad som redovisats ovan finns i koncernen en skattekostnad hänförlig till komponenter i övrigt totalresultat uppgående till o (12).

Den nominella skattesatsen är 26,3 procent (26,3) i Sverige och 25 procent (25) i Danmark.

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

Detta beror främst på att:

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

Beräkning aktuell skatt på årets resultat i koncernen	2011	2010
Resultat före skatt	835	1207
Värdeförändringar	-179	-603
Skattemässiga avskrivningar fastigheter	-427	-419
Direktavdrag hyresgästanpassningar och komponentbyten m m	-121	-194
Skattefria intäkter	-126	-91
Skattepliktigt resultat fastighetsförsäljningar	22	2
Ökning/minskning underskottsavdrag	-4	106
Övrigt	14	7
Skattepliktigt resultat	14	15
Aktuell skatt på årets resultat	-4	-4

Not 14 - Redogörelse för övrigt totalresultat samt förändring reserver

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

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

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

2010	Ingående Balans	Årets förändring omräkningsreserv	Överfört till årets resultat	Utgående Balans
Omräkning netto-investeringar i utländska verksamheter	68	-45	-18	5
Säkring av valutarisk i utlandsverksamheten	-6	44	15	53
Skatt hänförligt till säkring av valutarisk i utlandsverksamheten	-2	-9	-3	-14
	60	-10	-6	44

Specifikation säkring av valutarisk i utlandsverksamheten per typ av säkring

I syfte att minimera den påverkan valutakursförändringar har på omräkning av utländska verksamheters nettotillgångar till svenska kronor används såväl terminsaffärer i valuta som olika motposter i form av lån i utländsk valuta. Nedan framgår hur valutakursförändringar påverkat dessa poster.

	2011	2010
Terminsaffärer valuta	0	33
Lån i utländsk valuta för finansiering utlandsverksamheten	0	3
Svenska koncernbolags skulder i utländsk valuta till utländska koncernbolag	0	8
	0	44

Not 15 - Förvaltnings-fastigheter

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

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

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

Av fastigheternas redovisade värden beräknas 68 Mkr (63) avse aktiverade lånekostnader. Vid beräkning av lånekostnad att aktivera har en räntesats motsvarande den genomsnittliga räntan på låneportföljen använts. Per 2011-12-31 uppgick räntesatsen till 3,59 procent (3,56).

Fastighetsbeståndets skattemässiga restvärde uppgick vid årets slut till 9 448 Mkr (9 069).

	2011	2010
Taxeringsvärde svenska fastigheter	7 332	6 736
Redovisat värde svenska fastigheter	16 861	15 534

Malmöbryggan Fastighetsekonomi AB och Savills Sweden AB har per 2011-12-31 genomfört värdering av Wihlborgs samtliga fastigheter i Sverige. Fastigheternas värden är individuellt bedömda att motsvara verkligt värde för respektive fastighet. I Danmark har fastigheterna värderats av DTZ Egeskov & Lindquist. Ytterligare information kring värderingarna av fastighetsinnehavet finns på sid 77-79.

Årets förändring av redovisat värde

	Koncernen	
	2011	2010
Redovisat värde årets ingång	16 678	14 418
Fastighetsförvärv	466	1 279
Investeringar	600	853
Avyttrade fastigheter	-206	-256
Värdeförändring	515	551
Valutaomräkningar	-7	-167

Redovisat värde **18 046** **16 678**

Sammanfattning

Värdetidpunkt	2011-12-31
Verkligt värde	18 046 Mkr
Kalkylperiod	I normalfallet 5 år för de svenska fastigheterna och 10 år för de danska fastigheterna. För vissa fastigheter har dock andra kalkylperioder motiverats med hänsyn till kontraktslängderna. Mellan 5,25 % och 8,5 %.
Bedömt direktavkastningskrav, restvärde	Mellan 6 % och 10 %.
Kalkylränta	Mellan 6 % och 10 %.
Långsiktig vakansgrad	Normalt mellan 5 % och 12 %.
Drift- och underhållskostnader	I värdebedömningen normaliseras drift- och underhållskostnader med hänsyn till aktuella fastighetstyper, värdeår och läge.
Inflationsantagande	KPI bedöms öka med 2 % per år under kalkylperioden utom för år 2013 och 2014 då KPI bedöms öka med 2,5 %.

Not 16 - Inventarier

	Koncernen		Moderbolaget	
	2011	2010	2011	2010
Ingående anskaffningsvärde	38	38	7	7
Investeringar	1	-	1	-
Försäljningar och utrangeringar	-1	-	-	-
Utgående anskaffningsvärden	38	38	8	7
Ingående avskrivningar	-33	-32	-5	-4
Försäljningar och utrangeringar	1	-	-	-
Årets avskrivning	-1	-1	-1	-1
Utgående avskrivningar	-33	-33	-6	-5
Redovisat värde	5	5	2	2

Not 17 - Andelar i joint ventures

	Koncernen		Moderbolaget	
	2011	2010	2011	2010
Redovisat värde vid årets ingång	132	136	55	57
Årets förvärv och emissioner	1	6	1	-
Resultatandel	-3	-3	-2	-2
Uppskjutet skatt	-9	-7	-	-

Redovisat värde vid årets utgång **121** **132** **54** **55**

Namn/Org nr	Säte	Kapitalandel, %	Redovisat värde
Moderbolaget			
Dockan Exploatering AB 556594-2645	Malmö	33,3	47
Eksploria Edutainment AB 556797-4232	Malmö	25,0	0
Fastighets AB ML4 556786-2155	Malmö	50,0	0
Hälsostaden Ängelholm Holding AB 556790-5723	Ängelholm	33,3	5
Medeon AB 556564-5198	Malmö	40,0	1
Dotterbolagen			
Ideon Center AB 556239-0384	Lund	50,0	0
Nyckel 0328 AB 556871-6541	Stockholm	30,0	68
			121

Joint Venture bolagens verksamhet:

- Dockan Exploatering AB bedriver exploateringsverksamhet inom Dockanområdet i Malmö. Bolaget förser delägarna med byggbar mark.
- Exploria Edutainment AB utvecklar och projekterar en upp-levelseanläggning i södra Malmö med inriktning på spännande, interaktiva och lärande upplevelser.
- Fastighets AB ML4 skall utveckla, uppföra, äga och förvalta forskningsanläggningen MAX IV i Lund.
- Hälsostaden Ängelholm Holding AB skall verka för att utveckla sjukhusområdet i Ängelholm till en Hälsostad med stort utbud av sjukhustjänster och hälsofrämjande verksamheter.
- Medeon AB marknadsför Medeon Science Park, en forskningspark i Malmö med inriktning på life science (läkemedel, medicinteknik, bioteknik och hälsovård).
- Ideon Center AB är ett service- och marknadsföringsbolag med uppgift att utveckla forskarbyn Ideon (Ideon Science Park) i Lund.
- Nyckel 0328 AB skall via sitt dotterbolag, Svensk Fastighetsfinansiering AB, bedriva finansieringsverksamhet genom upptagande av lån på kapitalmarknaden och utlåningsverksamhet genom utgivande av kontantlån. Under år 2011 lanserades ett obligationsprogram med en total ram om 5000 Mkr. Första emissionen gjordes under december 2011 genom en treårig obligation om 650 Mkr som säkerställts genom pantbrev i fastigheter.

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

	2011	2010
Intäkter	43	40
Kostnader	-46	-41
Resultat	-3	-1
Justering koncernvärden	-9	-9
Resultat	-12	-10
– varav redovisat som resultatandel	-3	-3
– varav redovisat som uppskjuten skatt	-9	-7
Tillgångar	494	218
Skulder	-436	-158
Nettotillgångar/nettoskulder	58	60
Förvärvade övervärden	63	72
Redovisat värde	121	132

Not 18 – Fordringar hos joint ventures

	Koncernen		Moderbolaget	
	2011	2010	2011	2010
Förfallotidpunkt mellan 1–5 år från balansdagen	92	10	92	10
Förfallotidpunkt senare än 5 år från balansdagen	–	–	–	–
Redovisat värde	92	10	92	10

Not 19 – Andra långfristiga fordringar

	Koncernen		Moderbolaget	
	2011	2010	2011	2010
Förfallotidpunkt mellan 1–5 år från balansdagen	13	8	8	–
Förfallotidpunkt senare än 5 år från balansdagen	3	5	3	2
Redovisat värde	16	13	11	2

Av fordringarna ovan är 8 Mkr (4) räntebärande fordringar.

Not 20 – Kundfordringar

	Koncernen	
	2011	2010
Åldersfördelning – förfallna kundfordringar		
Kundfordringar som är varken förfallna eller nedskrivna	9	11
Kundfordringar som är förfallna		
0–30 dagar	8	6
31–60 dagar	2	1
61–90 dagar	1	3
>90 dagar	17	14
Varav reserverat (exklusive moms)	-12	-11
Summa	25	24

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

Not 21 – Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2011	2010	2011	2010
Hysesintäkter	6	5	–	–
Anteciperade utdelningar	–	–	82	197
Ränteintäkter och räntekostnader	20	3	8	3
Övrigt	16	11	7	4
Summa	42	19	97	204

Not 22 – Likvida medel

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

Not 23 – Eget kapital

Antal registrerade och utestående aktier vid årets ingång

38 428 364

Ökning antal aktier på grund av genomförd aktiesplit 2:1 (2011–05–23)

38 428 364

Antal registrerade och utestående aktier vid årets utgång

76 856 728

Alla aktier har lika rösträtt, en röst per aktie. Kvotvärde per aktie, 2,50 kr (5). Under år 2011 har aktieägarna erhållit utdelning per aktie med 3,50 kr (3,38) eller totalt 269 Mkr (259).

Efter balansdagen har styrelsen föreslagit följande utdelning

Per aktie 3,75 kr
Totalt 288 Mkr

Utdelningen blir föremål för fastställelse på årstämman den 26 april 2012.

Den föreslagna utdelningen anknyter till utdelningspolicyn och är baserad på:

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

I syfte att styra och förvalta företagens kapital har ett antal finansiella mål ställts upp som skall ge Wihlborgs en kapital-

struktur som ger aktieägarna den bästa avkastningen med beaktande av risk:

	Mål 2011	Utfall 2011	Genomsnitt 2007–2011
Räntabilitet på eget kapital skall överstiga den riskfria räntan med minst sex procentenheter, %	>7,2	12,3	14,0
Soliditet, %	25–35	30,1	30,4
Räntetäckningsgrad, ggr	>2,0	2,8	2,7

Till långivarna har lämnats garantier (financial covenants) gällande soliditet och räntetäckningsgrad. Det finns en betryggande marginal mellan nivån på lämnade garantier och uppställda mål respektive utfall 2011. På sid 13 finns ytterligare information om koncernens finansiella mål, utdelningspolicy m m samt definitioner till dessa.

Not 24 – Uppskjuten skatteskuld

	Koncernen	
	2011	2010
Uppskjuten skatt har beräknats på:		
– Underskottsavdrag	-158	-160
– Skillnad redovisat och skattemässigt värde avseende fastigheter	1 727	1 503
– Skillnad redovisat och skattemässigt värde avseende derivat	-111	-20
– Andra temporära skillnader	-10	-12
– Obeskattade reserver	11	10
Summa	1 459	1 321

De underskottsavdrag som har beaktats vid beräkning av uppskjuten skatt uppgår till 606 Mkr (610). Av dessa är 311 Mkr (317) spärrade till år 2012. Underskottsavdragen inkluderar underskott i det danska bolaget med 70 Mkr (69).

Not 25 – Andra avsättningar

	Koncernen		Moderbolaget	
	2011	2010	2011	2010
Stämpelskatt, fastighetsförvärv	30	36	–	–
Twistiga skatter	15	15	–	–
Övriga avsättningar till pensioner	3	2	3	2
Redovisat värde	48	53	3	2

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

Not 26 - Skulder till kreditinstitut / joint ventures

	Koncernen		Moderbolaget	
	2011	2010	2011	2010
Förfallotidpunkt upp till 1 år från balansdagen	-	2 035	-	2 000
Förfallotidpunkt mellan 1 och 5 år från balansdagen	9 694	7 060	9 294	6 814
Förfallotidpunkt senare än 5 år från balansdagen	794	842	-	-
	10 488	9 937	9 294	8 814
- varav skulder till kreditinstitut	10 199	9 937	9 294	8 814
- varav skulder till joint ventures	289	-	-	-
	10 488	9 937	9 294	8 814

I belopp ovan ingår utnyttjad del av checkräkningskredit med 18 Mkr (18) för koncernen och för moderbolaget med 0 Mkr (0). Beviljad kreditlimit för checkräkningskredit uppgår för koncernen till 93 Mkr (93) och för moderbolaget till 75 Mkr (75). I balansräkningen har för år 2010 kortfristig del av skulder enligt ovanstående tabell minskats med outnyttjade långfristiga kreditlöften. Långfristig del av skulder har ökats på motsvarande sätt. Skulder till joint ventures avser ett treårigt lån från finansbolaget Svensk FastighetsFinansiering AB, ett dotterbolag till Nyckel 0328 AB.

Not 27 - Derivatinstrument

Fördelning undervärde utifrån derivat-instrumentens slutförfallotidpunkt	Koncernen		Moderbolaget	
	2011	2010	2011	2010
Mindre än 1 år från balansdagen	-	4	-	4
Mellan 1 och 5 år från balansdagen	-	-	-	-
Senare än 5 år från balansdagen	421	72	421	72
	421	76	421	76

Derivatinstrument värderas till verkligt värde. Värdeförändringen på räntederivat redovisas i resultaträkningen på separat rad benämnd "Värdeförändring derivat". Värdeförändringen på valutaderivat redovisas i resultatredovisningen som övrigt totalresultat på raden "Säkring valutarisk i utlandsverksamheten" och i balansräkningen i eget kapital på raden "Reserver".

Årets värdeförändring för räntederivat uppgår till -336 Mkr (52) som samtliga är realiserade och för valutaderivat till 0 Mkr (33) varav 9 Mkr (30) realiserats under året.

I not 2 - Finansiella instrument och finansiell riskhantering lämnas mer detaljerad information om Wihlborgs derivat-instrument och vilka risker de avser att minimera.

Not 28 - Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2011	2010	2011	2010
Förskottsbetalda hyror	190	142	-	-
Räntekostnader	63	57	60	53
Tillkommande kostnader sålda fastigheter	43	42	-	-
Övrigt	66	68	14	13
	362	309	74	66

Not 29 - Ställda säkerheter och eventalförpliktelser/ansvarsförbindelser

Ställda säkerheter	Koncernen		Moderbolaget	
	2011	2010	2011	2010
Fastighetsinteckningar	10 944	10 403	-	-
Reverser	-	-	9 688	9 277
	10 944	10 403	9 688	9 277
Eventalförpliktelser/ansvarsförbindelser				
Borgensåtagande för dotterbolag	-	-	922	909
Övriga ansvarsförbindelser	11	10	11	10
	11	10	933	919

Not 30 - Förvärv av andelar i koncernföretag

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

	2011	2010
Fastigheter	421	980
Långfristiga fordringar koncernföretag	-	-
Kortfristiga fordringar	1	6
Kassa och bank	4	8
Långfristiga skulder koncernföretag	-260	-585
Kortfristiga skulder	-9	-26
Köpeskilling	157	383
Tillkommer övertag säljarens fordran	260	585
Utbetald köpeskilling	417	968
Avgår likvida medel i de förvärvade bolagen	-4	-8
Påverkan på koncernens likvida medel	413	960

Not 31 - Försäljning av andelar i koncernföretag

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

	2011	2010
Fastigheter	183	239
Långfristiga skulder koncernföretag	-	-
Andra långfristiga skulder	-39	-74
Kortfristiga skulder	-4	-2
Köpeskilling	140	163
Avgår del av köpeskilling som reglerats med revers	-10	-
Tillkommer övertag säljarens fordran	39	74
Påverkan på koncernens likvida medel	169	237

Not 32 - Nettoomsättning och Rörelsekostnader

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

Rörelsekostnader	2011	2010
Personalkostnader	70	54
Administrationskostnader	35	30
Avskrivning inventarier	1	1
	106	85

Not 33 - Resultat från andelar i koncernföretag

	Moderbolaget	2011	2010
Utdelning på andelar	110	242	
Erhållna koncernbidrag	139	-	
Resultat försäljning andelar	138	142	
Nedskrivning andelar	-75	-11	
	312	373	

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

	Moderbolaget	2011	2010
Ränteintäkter, koncernbolag	360	270	
Ränteintäkter, övriga	2	-	
Nedskrivning andra långfristiga värdepappersinnehav	-	-8	
	362	262	

Not 35 - Räntekostnader och liknande resultatposter

	Moderbolaget	2011	2010
Räntekostnader, koncernbolag	89	66	
Räntekostnader, övriga	320	244	
	409	310	

Not 36 - Andelar i koncernföretag

Moderbolaget	2011	2010
Ingående anskaffningsvärde	5 094	4 662
Förvärv	161	383
Lämnade aktieägartillskott /nyemissioner	54	61
Försäljning	-1	-12
Utgående anskaffningsvärde	5 308	5 094
Ingående nedskrivningar	-1 240	-1 229
Försäljning	-	-
Årets nedskrivningar och reverseringar	-75	-11
Utgående nedskrivningar	-1 315	-1 240
Redovisat värde	3 993	3 854
Dotterbolag		Redovisat värde
Namn	Org nr	
Bastionen Syd AB	556072-2042	115
Berga V5, AB	556742-9443	1
Bruksgatans Fastighets AB	556401-0675	19
Exab Utvecklings AB	556353-2828	0
Fastighets AB Altimeter	556786-2213	0
Fastighets AB Bergakniven	556742-7454	11
Fastighets AB Flygvärdinnan 5	556708-8512	10
Fastighets AB Fortet	556090-5621	137

Dotterbolag Namn	Org nr	Redovisat värde
Fastighets AB Hundstjärnan	556824-7679	0
Fastighets AB Kastrullen	556754-8812	0
Fastighets AB Kvävet	556222-8071	2
Fastighets AB Oxigenium	556754-8820	1
Fastighets AB Plinius	556033-6538	23
Fastighets AB Stillman	556082-1752	39
Fastighets AB Yxstenen	556691-4437	7
Förvaltnings AB Haspen	556466-2533	17
Hilab Fastigheter AB	556112-0345	10
Hundlokan 10 i Malmö AB	556730-4489	23
Ideon AB	556239-8718	200
Kalinehuset AB	556129-5824	152
Kniven 2 AB	556706-9355	5
Kolgafour AB	556627-7843	7
Lund Lagret 1 AB	556730-3820	35
Lunds Byggmästaregille, AB	556058-9888	45
M2 Fastigheter AB	556101-4332	555
Malmö Börshus AB	556115-8543	40
Medeon Fastigheter AB	556034-1140	45
Neptuninnan AB	556743-5465	56
Ringcentralen i Hälsingborg Fastighets AB	556115-9483	0
Ringcentralen i Kristianstad Fastighets AB	556100-7641	0
Ringcentralen i Tingsryd Fastighets AB	556240-3633	0
Ringcentralen i Älmhult AB	556120-9759	0
Spillepengen Fastighets AB	556107-5002	25
Studentkåren 6 Fastighets AB	556730-3499	143
Utvecklings AB Kranen	556286-9999	117
Weraco AB	556509-6418	59
Wihlborgs A/S	14 12 50 43	97
Wihlborgs Ametisten 5 AB	556686-0457	12
Wihlborgs Boplatsgatan 5 AB	556675-2449	0
Wihlborgs Borgeby AB	556675-2639	0
Wihlborgs Bronsdolken AB	556232-5919	4
Wihlborgs Bytarebacken AB	556822-0171	267
Wihlborgs Cinder AB	556518-5732	6
Wihlborgs Cityfastighet AB	556862-2848	0
Wihlborgs Erik Menved 37 AB	556704-3699	156
Wihlborgs Fastigheter i Helsingborg AB	556101-6295	424
Wihlborgs Fastigheter i Nordvästra Skåne AB	556271-3924	3
Wihlborgs Fisken 18 AB	556675-2357	0
Wihlborgs Flintan 3 AB	556675-2647	0
Wihlborgs Flounderone AB	556727-7909	20
Wihlborgs Forskaren 3 AB	556690-0667	82
Wihlborgs Gallerian AB	556704-3632	163
Wihlborgs Gjuteriet 18 AB	556717-2282	42
Wihlborgs Gäseback AB	556303-1326	9
Wihlborgs Gäddan 6 AB	556704-3681	8
Wihlborgs Gängtappen 1 AB	556776-3585	156
Wihlborgs Gängtappen 2 AB	556813-3572	0
Wihlborgs Havskryssaren AB	556703-0613	0
Wihlborgs Holding AB	556701-2827	0
Wihlborgs Kirseberg AB	556691-4874	0
Wihlborgs Kranen 10 AB	556824-7703	0
Wihlborgs Kranen AB	556704-6387	0
Wihlborgs Kärnan Södra 9 AB	556824-7661	0
Wihlborgs Lönngatan AB	556704-3657	9
Wihlborgs Mauritzborg AB	556753-3483	4
Wihlborgs Motorseglaren AB	556703-0605	0
Wihlborgs Måsen 17 AB	556627-7835	2

Dotterbolag Namn	Org nr	Redovisat värde
Wihlborgs N.Vallgat. 80–82 AB	556675-2613	0
Wihlborgs Nils 24 AB	556704-3731	0
Wihlborgs Polisett AB	556703-0589	10
Wihlborgs Rikken AB	556701-5028	98
Wihlborgs Ritaren 1 AB	556675-2605	1
Wihlborgs Rosengård AB	556699-7986	0
Wihlborgs Rubinen AB	556862-2855	0
Wihlborgs Sjöstaden AB	556831-0246	0
Wihlborgs Skrovat 3 AB	556468-5385	1
Wihlborgs Skrovat 4 AB	556173-9417	0
Wihlborgs Skrovat 5 AB	556237-6268	0
Wihlborgs Skrovat 6 AB	556681-1898	0
Wihlborgs Spanien 5 AB	556710-4574	0
Wihlborgs Sparven 15 AB	556704-3624	235
Wihlborgs Stridsyxan 4 AB	556825-9948	0
Wihlborgs Sufflören 3 AB	556704-3640	7
Wihlborgs Sydporten AB	556726-0202	44
Wihlborgs Tegelvägen 4 AB	556824-7653	0
Wihlborgs Terminalen 1 AB	556726-1663	40
Wihlborgs Tyfonen 1 AB	556692-2570	0
Wihlborgs Uvenine AB	556695-2502	0
Wihlborgs Vikingen 10 AB	556675-3082	0
Wihlborgs Väktaren 3 AB	556743-6109	134
Wihlborgs Zirkonen 2 AB	556788-4852	17
Wihlodia AB	556301-8109	38
WJ Bygg AB	556060-0529	5
		3993

Samtliga dotterbolag är helägda bolag och alla har säte i Malmö utom Ideon AB och Wihlborgs A/S som har säte i Lund respektive Köpenhamn. Totalt finns i koncernen 141 (140) bolag.

Not 37 - Uppskjuten skattefordran

	Moderbolaget 2011	2010
Uppskjuten skatt har beräknats på:		
– Underskottsavdrag	7	29
– Skillnad redovisat och skattemässigt värde avseende derivat	111	20
– Övriga temporära skillnader	–	1
	118	50

De underskottsavdrag som har beaktats vid beräkning av uppskjuten skatt uppgår till 25 Mkr (111).

Not 38 - Värdering av finansiella tillgångar och skulder till verkligt värde

Nedanstående tabeller visar koncernen och moderbolagets finansiella tillgångar och skulder värderade till till verkligt värde per kategori. Beloppen överensstämmer med redovisade värden per 31 december.

Koncernen 2011

	Finansiella tillgångar/skulder värderade till verkligt värde via resultatet, innehas för handel.	Derivat som används i säkringsredovisning	Låne- och kundfordringar	Finansiella tillgångar som kan säljas	Övriga skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	Verkligt värde
Andra långfristiga värdepappersinnehav				0		0
Långfristiga fordringar			108			108
Derivat						0
Kundfordringar			25			25
Övriga fordringar			30			30
Kassa och bank			206			206
Summa	-	-	369	0	-	369

Räntebärande skulder				-10 488	-10 488
Derivat	-421				-421
Leverantörsskulder				-131	-131
Övriga skulder				-70	-70

Summa **-421** **-** **-** **-** **-10 689** **-11 110**

Koncernen 2010

Andra långfristiga värdepappersinnehav				0	0
Långfristiga fordringar			23		23
Derivat		9			9
Kundfordringar			24		24
Övriga fordringar			32		32
Kassa och bank			175		175

Summa **-** **9** **254** **0** **-** **263**

Räntebärande skulder				-9 937	-9 937
Derivat	-85				-85
Leverantörsskulder				-93	-93
Övriga skulder				-89	-89

Summa **-85** **-** **-** **-** **-10 119** **-10 204**

Moderbolaget 2011

	Finansiella tillgångar/skulder värderade till verkligt värde via resultatet, innehas för handel.	Derivat som används i säkringsredovisning	Låne- och kundfordringar	Finansiella tillgångar som kan säljas	Övriga skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	Verkligt värde
--	--	---	--------------------------	---------------------------------------	--	----------------

Andra långfristiga värdepappersinnehav				0		0
Långfristiga fordringar			103			103
Derivat						0
Kundfordringar			2			2
Övriga fordringar			3			3
Kassa och bank			204			204

Summa **-** **-** **312** **0** **-** **312**

Räntebärande skulder				-11 914	-11 914
Derivat	-421				-421
Leverantörsskulder				-2	-2
Övriga skulder				-5	-5

Summa **-421** **-** **-** **-** **-11 921** **-12 342**

Moderbolaget 2010

Andra långfristiga värdepappersinnehav				0	0
Långfristiga fordringar			2		2
Derivat		9			9
Kundfordringar			0		0
Övriga fordringar			0		0
Kassa och bank			173		173

Summa **-** **9** **175** **0** **-** **184**

Räntebärande skulder				-10 606	-10 606
Derivat	-85				-85
Leverantörsskulder				-2	-2
Övriga skulder				-3	-3

Summa **-85** **-** **-** **-** **-10 611** **-10 696**

Not 39 – Närstående relationer

Peabkoncernen

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

Joint Ventures

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

Dotterföretag

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

Ledande befattningshavare

Vad gäller styrelse, VDs och andra ledande befattningshavares löner och ersättningar, kostnader och förpliktelser som avser pensioner och liknande förmåner samt avtal avseende avgångsvederlag, se not 7.

Samtliga transaktioner med närstående är prissatta på marknadsmässiga villkor.

Sammanställning över närståendetransaktioner

TRANSAKTIONER MED JOINT VENTURE FÖRETAG	Koncernen	
	2011	2010
Försäljning till joint venture företag	8	2
Fakturerings från joint venture företag	7	16
Ränteintäkter från joint venture företag	2	0
Räntekostnader till joint venture företag	3	2
Fordran på joint venture företag per 31 december	94	10
Skuld till joint venture företag per 31 december	305	3

TRANSAKTIONER MED PEABKONCERNEN

Hysesintäkter från Peabkoncernen	9	9
Entreprenadersättningar till Peabkoncernen	287	353
Fordran på Peabkoncernen per 31 december	2	3
Skuld till Peabkoncernen per 31 december	51	26

TRANSAKTIONER MED JOINT VENTURE FÖRETAG

TRANSAKTIONER MED JOINT VENTURE FÖRETAG	Moderbolag	
	2011	2010
Försäljning till joint venture företag	5	0
Fakturerings från joint venture företag	–	–
Ränteintäkter från joint venture företag	2	0
Fordran på joint venture företag per 31 december	–	10
Skuld till joint venture företag per 31 december	–	–

TRANSAKTIONER MED DOTTERBOLAG

Försäljning till dotterbolag	80	64
Inköp från dotterbolag	3	3
Ränteintäkter från dotterbolag	359	270
Utdelning från dotterbolag	110	242
Räntekostnader till dotterbolag	89	66
Fordran på dotterbolag per 31 december	9 783	8 637
Skuld till dotterbolag per 31 december	2 620	1 792

Årsredovisningens undertecknande

Balansräkningar och resultaträkningar skall fastställas på årsstämman den 26 april 2012.

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


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

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

Malmö den 15 mars 2012

			
Erik Paulsson Ordförande	Kerstin Fredriksson Vice ordförande	Anders Jarl Verkställande direktör	Sara Karlsson
			
Helen Olausson	Per-Ingemar Persson	Tommy Qvarfort	Johan Qviberg

Vår revisionsberättelse har lämnats den 16 mars 2012
Deloitte AB


Johan Rasmusson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Revisionsberättelse till årsstämman i Wihlborgs Fastigheter AB, 556367-0230

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Vi har reviderat årsredovisningen och koncernredovisningen för Wihlborgs Fastigheter AB (publ) för räkenskapsåret 2011. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår i den tryckta versionen av detta dokument på sid 87–119.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar för årsredovisningen och koncernredovisningen

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

Revisorernas ansvar

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

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

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

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets finansiella ställning per den 31 december 2011 och av dess finansiella resultat och kassaflöden för året enligt årsredovisningslagen, och koncernredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av koncernens finansiella ställning per den 31 december 2011 och av dess resultat och kassaflöden enligt internationella redovisningsstandarder, såsom de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och

koncernredovisningens övriga delar.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även reviderat förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Wihlborgs Fastigheter AB (publ) för räkenskapsåret 2011.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

Revisorernas ansvar

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

enligt god revisionssed i Sverige.

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

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i bolaget för att kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören är ersättningsskyldig mot bolaget. Vi har även granskat om någon styrelseledamot eller verkställande direktören på annat sätt har handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

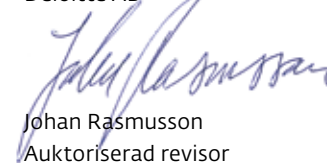
Vi anser att de revisionsbevis vi inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

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

Malmö den 16 mars 2012

Deloitte AB



Johan Rasmusson
Auktoriserad revisor

Bolagsstyrningsrapport

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

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

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

berättigar till en röst och varje röstberättigad får vid bolagsstämman rösta för fulla antalet av denne ägda och företrädde aktier. Samtliga aktier äger lika rätt till andel i Wihlborgs vinst.

Den största ägaren i Wihlborgs är Brinova Fastigheter AB som äger 10,1 procent av de utestående aktierna. De tio största svenska ägarna ägde vid utgången av december 2011 29,2 procent. Antalet aktieägare uppgick till 25 603 vilket är en minskning med 431 aktieägare. Andelen juridiska personer av ägandet uppgår till 78 procent och fysiska personer till 22 procent.

Andelen utländska ägare uppgick vid utgången av december till 37,4 procent vilket är en obetydlig minskning sedan förra årsskiftet.

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



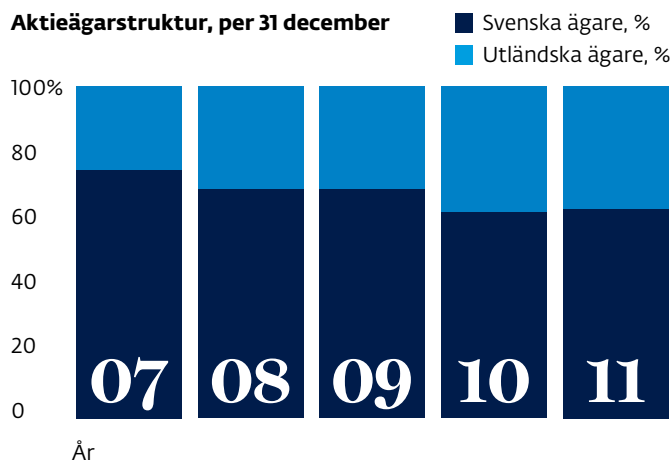
Aktieägare

Wihlborgsaktien noterades på Stockholmsbörsen den 23 maj 2005. Wihlborgs återfinns sedan oktober 2006 på Nordiska listans Mid Cap. Vid årets utgång uppgick aktiekapitalet till 192 Mkr. Antal registrerade och utestående aktier uppgick till 76 856 728 med ett kvotvärde om 2,50 kr per aktie. Varje aktie

Antal aktieägare, per 31 december



Aktieägarstruktur, per 31 december



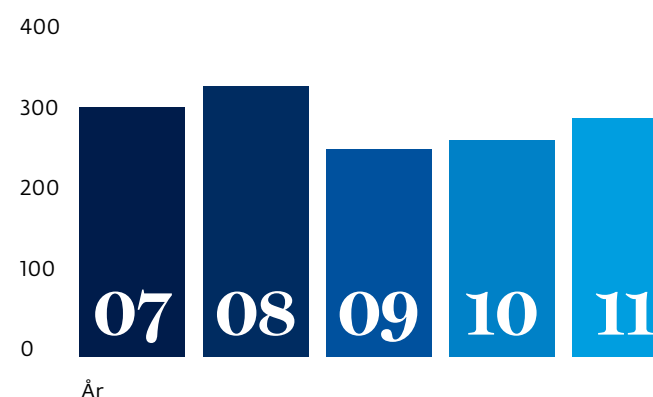
Bolagsordning

Wihlborgs bolagsordning ändrades senast vid årsstämman 2011. I bolagets verksamhet ingår att förvärva, förvalta, förädla och avyttra fastigheter i företrädesvis Öresundsregionen samt att bedriva därmed förenlig verksamhet. Styrelsen ska ha sitt säte i Malmö. Bolagsordningen framgår i sin helhet på sid 133.

Årsstämma 2011

Wihlborgs årsstämma ägde rum den 28 april 2011. På stämman deltog ca 290 aktieägare som företrädde 30,2 procent av antalet utestående aktier. Stämmoprotokollet finns tillgängligt på Wihlborgs hemsida, www.wihlborgs.se.

Antal närvarande årsstämmor 2007–2011



De viktigaste besluten var i korthet:

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

Valberedningen – Valberedningen ska bestå av företrädare för de tre största aktieägarna, som önskar delta jämte representant för de mindre aktieägarna, i bolaget vid utgången av tredje kvartalet 2011. Valberedningen kan därutöver besluta att bolagets styrelseordförande ska ingå i valberedningen. Valberedningens ordförande ska vara den ledamot som representerar den största aktieägaren om inte valberedningen enats om annat. Något arvode utgår inte till valberedningen men bolaget ska svara för skäligena kostnader för att valberedningen ska fullgöra sitt uppdrag.

Beslut om aktiesplit – Årsstämman beslöt om aktiesplit med villkor 2:1. Detta innebar att varje gammal aktie ersätts med två nya genom att antalet aktier ökar från 38 428 364 aktier till 76 856 728 aktier.

Förvärv och överlåtelse av egna aktier – Styrelsen är bemyndigad att till nästa årsstämma förvärva och överlåta Wihlborgsaktier motsvarande maximalt tio procent av utestående aktier.

Nyemission – Styrelsen är bemyndigad att till nästa årsstämma besluta om nyemission, motsvarande maximalt tio procent av utestående aktier.

Ett förenklat kallelseförfarande till årsstämma införs – Kallelsen i sin helhet införs enbart på hemsidan och i Post- och Inrikes Tidningar.

Valberedningen och förslag inför årsstämman 2012

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

I enlighet med årsstämmans beslut offentliggjordes namnen på valberedningens ledamöter i oktober 2011. I valberedningen ingår Bo Forsén från Brinova Fastigheter AB, Eva Gottfridsdotter-Nilsson Länsförsäkringar Fondförvaltning AB, Sten K Johnson från Tibia Konsult AB och Krister Eurén från de mindre aktieägarna. Ledamöterna för de tre största ägarna i valberedningen representerar 15,2 procent av rösterna i Wihlborgs. I valberedningen har Bo Forsén utsetts till ordförande.

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

Inför årsstämman den 26 april 2012 föreslår valberedningen att styrelsen består av åtta ledamöter. Valberedningen föreslår vidare omval av styrelseledamöterna Kerstin Fredriksson, Anders Jarl, Sara Karlsson, Helen Olausson, Erik Paulsson, Per-Ingemar Persson, Tommy Qvarfort och Johan Qviberg. Till styrelsens ordförande föreslås Erik Paulsson. Arvodet till styrelsen föreslås utgå med totalt 940 000 kronor (940 000). Till styrelsens ordförande utgår ett arvode om 220 000 kronor (220 000) och till övriga ledamöter 120 000 kronor (120 000), förutom VD Anders Jarl.

Valberedningen föreslår omval av Deloitte AB som revisor med omval av Johan Rasmusson som huvudansvarig revisor intill tiden för 2013 års ordinarie årsstämma.

Valberedningen inför årsstämman 2012			
Namn	Representerar	Andel av Röster 2011-12-31	Andel av Röster 2011-09-30
Bo Forsén	Brinova	10,1	10,1
Sten K Johnson	Tibia	3,0	3,1
Eva Gottfridsdotter-Nilsson	Länsförsäkringar	2,1	2,2

Styrelsen

Styrelsens övergripande uppgift är att för ägarnas räkning förvalta bolagets angelägenheter på ett sådant sätt att ägarnas intresse av långsiktigt god kapitalavkastning tillgodoses på bästa möjliga sätt enligt en fastställd arbetsordning. Enligt Wihlborgs bolagsordning ska styrelsen bestå av minst fyra och högst åtta ledamöter. Vid årsstämman i april 2011 omvaldes Erik Paulsson till ordförande i styrelsen och i det efterföljande styrelsemötet utsågs Kerstin Fredriksson till vice ordförande. Bolagets ekonomi- och finanschef, Christer Johansson, har arbetat som styrelsens sekreterare.

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

Styrelsen uppfyller kodens och Stockholmsbörsens noteringskrav att högst en styrelseledamot får arbeta operativt i den löpande verksamheten. Verkställande direktören Anders Jarl ingår i styrelsen. Majoriteten av styrelsen är oberoende av förhållanden till bolaget och bolagsledningen. Under 2011 har styrelsen haft nio styrelsemöten inklusive konstituerande- och per capsulam sammanträden. Av de nio styrelsesammanträdena har sju sammanträden varit ordinarie.

Styrelsens arbete			
februari	Nr 1	Bokslutskommuniké, rapport revisorerna, finansrapport, utvärdering styrelsens arbete inför årsstämman, värderingar	
april	Nr 2	Kvartalsrapport 1, projekt, förvärv och försäljningar	
april	Nr 3	Konstituerande sammanträde	
juni	Nr 4	Projekt, förvärv och försäljningar, finansrapport, analys Danmark	
augusti	Nr 5	Kvartalsrapport 2, projekt, förvärv och försäljningar, lånestruktur	
september	Nr 6	Förvärv	
november	Nr 7	Kvartalsrapport 3, förvärv och försäljningar, finansrapport, planering revision	
december	Nr 8	Budget, strategi, marknad, finansrapport	
december	Nr 9	Förvärv	

Styrelsens ledamöter, oberoende, antal sammanträden och närvaro

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

Kommittéer och utskott

Wihlborgs saknar särskilda revisions- och ersättningsutskott till följd av bolagets storlek. För att följa kreditmarknadens utveckling finns ett ränteråd i Wihlborgs. Ränterådet sammanträder varje månad och lämnar förslag och rapporter till styrelsen fortlöpande. Ränterådet består av Sara Karlsson, Per-Ingemar Persson, Tommy Qvarfort, Anders Jarl samt ekonomi- och finanschefen Christer Johansson. Rådet saknar beslutanderätt i finansfrågor.

Arbetsordning och instruktioner

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

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

Styrelsen ska vidare fortlöpande utvärdera Wihlborgs handläggningsrutiner, riktlinjer för förvaltning och placering av bolagets medel. Styrelsen ska fastställa mål, väsentliga 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 ska sex ordinarie styrelsemöten hållas per kalenderår, utöver det konstituerande mötet. Sammanträdena behandlar bland annat ekonomiska rapporter, finansrapporter, försäljningar och investeringar, aktuella marknadsfrågor samt personalfrågor.

Extra möten kan hållas för överläggning och beslut i ärenden som inte kan hänskjutas till ordinarie styrelsemöten.

Enligt arbetsordningen åligger det styrelsens ordförande att, genom kontakt med verkställande direktören, följa Wihlborgs utveckling och se till att styrelseledamöterna genom verk-

ställande direktörens försorg får den information som behövs. Styrelsens ordförande ska även samråda med verkställande direktören i strategiska frågor samt tillse att handläggning av ärenden inte sker i strid med bestämmelserna i aktiebolagslagen, bolagsordningen eller koden för bolagsstyrning.

Koncernledningen

Verkställande direktören – är ansvarig för bolagets löpande förvaltning och att leda verksamheten i enlighet med styrelsens riktlinjer, instruktioner och anvisningar. I Wihlborgs arbetsordning för styrelsen ingår en instruktion för verkställande direktören som har 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.

Principer för anställningsvillkor för VD och koncernledning

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

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

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

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

Ersättningar och övriga förmåner 2011 tkr				
	Lön	Övriga förmåner	Pension	Summa
Verkställande direktör	3 366	81	1 172	4 619
Övriga i koncernledningen	4 763	179	1 550	6 492

Övriga förmåner utgörs av förmån för bil och drivmedel.

Revision

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

Valberedningen lämnar förslag på revisorer till årsstämman. Vid årsstämman 2011 omvaldes Deloitte AB med ny huvudansvarig revisor Johan Rasmusson som Wihlborgs revisor för en period om ett år och nästa val blir därför i samband med årsstämman 2012. Han saknar uppdrag i bolag vilka är närstående till Wihlborgs större ägare eller verkställande direktör. Johan Rasmusson är, vid sidan av Wihlborgs revisionsuppdrag, revisor i följande större uppdrag: Atea, Aller Media och Skånska Energi. Vid styrelsesammanträdet som behandlar bokslutet är Johan Rasmusson personligen närvarande och lämnar en rapport över den slutliga granskningen av bolagets räkenskaper. Dessutom lämnar revisorn fortlöpande information till styrelsen som revisionsutskott över de granskningar som genomförs under året.

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

Vid årsstämman 2012 har valberedningen föreslagit omval av Deloitte AB som revisor och omval av Johan Rasmusson som huvudansvarig revisor.

Arvode och kostnadsersättning till revisorerna, tkr		
Koncernen	2011	2010
Deloitte AB		
Revisionsuppdrag	2 050	2 000
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	250	250
Skatterådgivning	384	235
Andra uppdrag	97	–
Aaen & Co. statsautoriserede revisorer p/s		
Revisionsuppdrag	54	58
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	–	–
Skatterådgivning	109	109
Andra uppdrag	54	38

Styrelsen



Erik Paulsson
Styrelseordförande
Båstad, född 1942
Invald i styrelsen 2004

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

Innehav i Wihlborgs
67 568 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
Ledamot i kommunstyrelsen, kommunfullmäktige och tekniska nämnden i Trelleborg.
Styrelseledamot i Skånet AB, Swedbanks lokalstyrelse Trelleborg, Trelleborgs Bredbandsbolag och Trelleborgs kommuns Utvecklings AB.

Innehav i Wihlborgs
400 aktier



Anders Jarl
Styrelseledamot
Malmö, född 1956
Invald i styrelsen 2004

Huvudsaklig sysselsättning
Verkställande direktör i Wihlborgs

Innehav i Wihlborgs
334 676 aktier i eget innehav och bolag.
112 700 aktier i kapitalförsäkring.



Sara Karlsson
Styrelseledamot
Båstad, född 1969
Invald i styrelsen 2007

Huvudsaklig sysselsättning
Entreprenör Båstad Företagsby

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

Innehav i Wihlborgs
21 880 aktier med familj



Helen Olausson
Styrelseledamot
Stockholm, född 1968
Invald i styrelsen 2007

Huvudsaklig sysselsättning
Mittkapital i Jämtland & Västernorrland AB

Övriga styrelseuppdrag
Styrelseordförande AB Jämtsol, Airport Race Östersund AB och Skilodge Tännadalen AB.
Styrelseledamot i Lantmäteriet, Skärvångens Bymejeri AB, Skärvångens Slakt & Chark AB, Trångsvikens Chark AB och Trångsviksbolaget AB.

Innehav i Wihlborgs
-



Per-Ingemar Persson
Styrelseledamot
Lund, född 1956
Invald i styrelsen 2010

Huvudsaklig sysselsättning
Koncerndirektör i Veidekke ASA

Övriga styrelseuppdrag
Styrelseledamot i Sveriges Byggindustrier.

Innehav i Wihlborgs:
2 000 aktier i privat kapitalförsäkring.



Tommy Qvarfort
Styrelseledamot
Malmö, född 1944
Invald i styrelsen 2006

Huvudsaklig sysselsättning
VD Eremas Holding AB

Övriga styrelseuppdrag
Styrelseordförande i Abitare Fastighetsutveckling AB och ApQ EL AB

Innehav i Wihlborgs
100 000 aktier



Johan Qviberg
Styrelseledamot
Stockholm, född 1981
Invald i styrelsen 2004

Huvudsaklig sysselsättning
Egen företagare

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

Innehav i Wihlborgs
715 000 aktier

Med revisionsuppdrag avses granskning av års- och koncernredovisningen 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.

Koden för bolagsstyrning

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

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

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

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

Intern kontroll avseende den finansiella rapporteringen

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

Kontrollmiljön utformas av styrelsen, koncernledningen och bolagets personal i syfte att uppnå att bolaget tillämpar lagar och förordningar, har en effektiv organisation och att bolaget har en god finansiell rapportering.

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

För att kunna säkerställa en god intern kontroll och göra en korrekt riskbedömning finns en arbetsordning. Av denna framgår ansvarsfördelningen mellan styrelsen och verkställande direktören för att uppnå en effektiv bedömning av risker i verksamheten och den finansiella rapporteringen. En årlig uppdatering sker av arbetsordningen och de etiska riktlinjerna som gäller för styrelsen och bolagets anställda.

Styrelsen har i sin arbetsordning klarlagt beslutsdelegeringen till ledningen för den finansiella rapporteringen. Orga-

nisationsstrukturen hos Wihlborgs möjliggör en effektiv intern kontroll. Bolagets organisation i förvaltningsområden med en förvaltningschef i ledningen har ett definierat ansvar med befogenheter. Detta har beskrivits i en instruktion för tecknande av hyresavtal, attestregler och projektanmälningar. Koncernrapporteringen för Wihlborgs 141 dotterbolag är standardiserad. Internredovisningen stäms av mot den externa redovisningen vid varje rapporttillfälle. I enlighet med Wihlborgs personalpolicy har medarbetare som jobbar med ekonomiska frågor individuella utbildningsplaner för att säkerställa kompetensen inom området. Övergripande policies finns för finans, IT, information, inköp, jämställdhet och personal.

Wihlborgs har signerat Global Compact till FN vilket innebär att bolaget skrivit under de tio principer inom områdena mänskliga rättigheter, arbetsrätt, miljö och bekämpning av korruption. Signeringen innebär att bolaget årligen kommer att rapportera om nuläget i den så kallade Communication On Progress. Wihlborgs har också valt att starta en hållbarhetsredovisning enligt GRI (Global Reporting Initiative). Hållbarhetsredovisningen lämnas för första gången avseende verksamhetsåret 2011. Redovisningen kommer att integreras med den redovisning som krävs för Global Compact.

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

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

I samråd med ledningen och revisorerna bedöms riskerna årligen.

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

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

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

Koncernledning



Anders Jarl

Verkställande direktör
Malmö, född 1956
Anställd i Wihlborgs sedan 2001

Innehav i Wihlborgs
334 676 aktier i eget innehav och bolag.
112 700 aktier i kapitalförsäkring.



Thomas Bråhagen

Fastighetschef
Malmö, född 1955
Anställd i Wihlborgs sedan 1990

Innehav i Wihlborgs
15 236 aktier i eget innehav
och via bolag.



Mårten Edstrand

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

Innehav i Wihlborgs
29 272 aktier i eget innehav
och via bolag.



Christer Johansson

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

Innehav i Wihlborgs
28 260 aktier i eget innehav
och via bolag.



Iréne Johansson

Informationschef
Malmö, född 1953
Anställd i Wihlborgs sedan 1992

Innehav i Wihlborgs
15 096 aktier i eget innehav
och via bolag.

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

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

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

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

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

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

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

Malmö den 15 mars 2012

Erik Paulsson
Ordförande

Kerstin Fredriksson
Vice ordförande

Anders Jarl
Verkställande direktör

Sara Karlsson

Helen Olausson

Per-Ingemar Persson

Tommy Qvarfort

Johan Qviberg

Revisors yttrande om bolagsstyrningsrapporten

Till årsstämman i Wihlborgs Fastigheter AB (publ.)

Organisationsnummer 556367-0230

Det är styrelsen som har ansvaret för bolagsstyrningsrapporten för räkenskapsåret 2011 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

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

annan inriktning och en väsentligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing och god revisionsredovisning i Sverige har.

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

Malmö den 16 mars 2012
Deloitte AB

Johan Rasmusson
Auktoriserad revisor

	2011	2010	2009	2008	2007
Resultaträkning, Mkr					
Hysesintäkter	1 445	1 294	1 236	1 168	1 035
Driftsöverskott	1 042	921	888	832	723
Förvaltningsresultat	656	604	541	450	444
Värdeförändringar	179	603	82	-637	1 058
Skatt	-170	-285	-136	138	-388
Årets resultat	665	922	487	-49	1 114
Balansräkning, Mkr					
Förvaltningsfastigheter	18 046	16 678	14 418	13 620	13 397
Övriga anläggningstillgångar	234	160	164	181	104
Kortfristiga fordringar	97	75	69	99	63
Likvida medel	206	175	281	140	147
S:a tillgångar	18 583	17 088	14 932	14 040	13 711
Eget kapital	5 600	5 206	4 417	4 134	4 473
Uppskjuten skatteskuld	1 459	1 321	1 049	924	1 078
Övriga långfristiga skulder	10 974	8 263	8 472	7 154	7 833
Kortfristiga skulder	550	2 298	994	1 828	327
S:a eget kapital och skulder	18 583	17 088	14 932	14 040	13 711
Finansiella nyckeltal					
Avkastning på eget kapital, %	12,3	19,0	11,8	-1,2	27,9
Avkastning på totalt kapital, %	8,6	9,0	6,1	2,8	14,0
Soliditet, %	30,1	30,5	29,6	29,4	32,6
Räntetäckningsgrad, ggr	2,8	3,1	2,7	2,2	2,7
Belåningsgrad fastigheter, %	58,1	59,6	61,3	60,7	58,2
Skuldsättningsgrad, ggr	1,9	1,9	2,0	2,0	1,7
Aktierelaterade nyckeltal					
Resultat per aktie, kr	8,65	12,05	6,72	-0,66	14,54
Resultat före skatt per aktie, kr	10,86	15,78	8,59	-2,52	19,61
Förvaltningsresultat per aktie, kr	8,54	7,90	7,46	6,05	5,80
Kassaflöde från löpande verksamhet före förändring av rörelsekapitalet per aktie, kr	8,54	7,86	7,43	6,02	5,68
Eget kapital per aktie I, kr	72,86	67,74	58,95	55,42	58,15
Eget kapital per aktie II, kr	92,04	85,12	73,15	68,39	72,85
Börskurs per aktie, kr	91,00	97,50	66,25	50,00	57,88
Utdelning per aktie, kr (år 2011 = föreslagen utdelning)	3,75	3,50	3,38	3,25	3,13
Aktiens direktavkastning, %	4,1	3,6	5,1	6,5	5,4
Aktiens totalavkastning, %	-3,1	52,3	39,0	-8,2	-15,1
P/E-tal I, ggr	10,5	8,1	9,9	neg	4,0
P/E-tal II, ggr	14,5	16,7	12,1	11,2	13,9
Antal aktier vid periodens slut, tusental	76 857	76 857	74 928	72 428	74 862
Genomsnittligt antal aktier, tusental	76 857	76 492	72 532	74 416	76 608
Fastighetsrelaterade nyckeltal					
Antal fastigheter	247	249	241	247	245
Fastigheternas redovisade värde, Mkr	18 046	16 678	14 418	13 620	13 397
Direktavkastning, % - Alla fastigheter	5,8	6,1	6,3	6,5	6,0
Direktavkastning, % - Exkl projektfastigheter	6,2	6,3	6,9	6,9	6,2
Uthyrbar yta, kvm	1 365 170	1 369 064	1 269 193	1 257 410	1 241 445
Hysesintäkter, kr per kvm	1 057	1 034	985	968	914
Driftsöverskott, kr per kvm	760	741	719	699	650
Ekonomisk uthyrningsgrad, % - Alla fastigheter	91	93	91	93	93
Ekonomisk uthyrningsgrad, % - Exkl projektfastigheter	92	94	94	94	93
Överskottsgrad, %	72	72	73	72	71
Medarbetare					
Antal anställda vid periodens slut	87	86	80	81	84
Genomsnittligt antal anställda	86	83	81	82	82

För definitioner till nyckeltal se sid 131

Definitioner

Finansiella nyckeltal

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

Avkastning på eget kapital

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

Avkastning på totalt kapital

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

Soliditet

Eget kapital i procent av balansomslutningen.

Räntetäckningsgrad

Förvaltningsresultat ökat med räntekostnader dividerat med räntekostnader.

Belåningsgrad fastigheter

Räntebärande skulder i procent av fastigheternas redovisade värde.

Skuldsättningsgrad

Räntebärande skulder dividerat med eget kapital.

Aktierelaterade nyckeltal

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

Resultat per aktie

Resultat dividerat med genomsnittligt antal utestående aktier.

Resultat före skatt per aktie

Resultat före skatt dividerat med genomsnittligt antal utestående aktier.

Förvaltningsresultat per aktie

Förvaltningsresultat dividerat med genomsnittligt antal utestående aktier.

Kassaflöde från löpande verksamhet före förändring av rörelsekapitalet per aktie

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

Eget kapital per aktie I

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

Eget kapital per aktie II

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

Aktiens direktavkastning

Föreslagen utdelning i procent av börskursen vid årets slut.

Aktiens totalavkastning

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

P/E-tal I, ggr

Börskurs per aktie dividerad med resultat per aktie.

P/E-tal II, ggr

Börskurs per aktie dividerad med förvaltningsresultat, belastat med 26,3 procent skatt, per aktie.

Fastighetsrelaterade nyckeltal

Nyckeltalen är baserade på fastighetsbeståndet per den 31 december respektive år. Hysesintäkterna avser kontrakterade hyresintäkter på årsbasis per den 1 januari nästföljande år. Driftsöverskottet är baserat på fastigheternas intjäningsförmåga per 1 januari nästföljande år.

Antal fastigheter

Totalt antal fastigheter i Wihlborgs ägo vid periodens slut.

Fastigheternas redovisade värde

Redovisat värde för koncernens fastighetsbestånd vid periodens slut.

Hysesvärde

Hysesintäkter plus bedömd marknadshyra på outhyrda ytor.

Direktavkastning

Driftsöverskott i procent av fastigheternas redovisade värde vid periodens slut.

Uthyrbar yta

Total yta som är tillgänglig för uthyrning.

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.



Konferensrum i fastigheten Svea 7 i centrala Helsingborg.

Bolagsordning

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



Malmö – Huvudkontor

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

Helsingborg

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

Lund

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

Danmark

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

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

Hos oss bor arbetsglädjen

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



wihlborgs.se