



Wihlborgs
Årsredovisning
2014

Inbjudan till årsstämma

Årsstämma i Wihlborgs Fastigheter AB (publ) äger rum onsdagen den **29 april 2015 klockan 16.00 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 torsdagen den 23 april 2015
- anmäla sitt och eventuella biträdens deltagande senast klockan 16:00 torsdagen den 23 april 2015.

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

- post till: Wihlborgs Fastigheter AB, Box 97, 201 20 Malmö
- telefon: 040-690 57 32
- e-post: catharina.lachmann@wihlborgs.se
- 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 23 april 2015.

Wihlborgs Fastigheter AB (publ) är ett fastighetsbolag med fokus på kommersiella fastigheter i Öresundsregionen. Fastighetsbeståndet finns i Malmö, Helsingborg, Lund och Köpenhamn. I Malmö, Lund och Helsingborg är Wihlborgs det ledande fastighetsbolaget. Fastigheternas redovisade värde uppgår till 24,3 Mdkr med ett årligt hyresvärde om 2 Mdkr. Wihlborgs är noterat på Nasdaq OMX Nordic, Mid Cap.

Året i sammandrag

Hyesintäkterna ökade med 9 procent till 1 856 Mkr (1 704)

Driftsöverskottet* ökade med 10 procent till 1 357 Mkr (1 235)

Förvaltningsresultatet* ökade med 12 procent till 839 Mkr (746)

Årets resultat uppgick till 395 Mkr (1 063), motsvarande ett resultat per aktie om 5,14 kr (13,83)

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

Koncernens nyckeltal, Mkr	2014 jan–dec	2013 jan–dec
Hyesintäkter	1 856	1 704
Driftsöverskott*	1 357	1 235
Förvaltningsresultat*	839	746
Värdetförändringar	-396	616
Årets resultat	395	1 063
Resultat per aktie, kr	5,14	13,83
Överskottsgrad, %*	73	73
Soliditet, %	28,2	29,7
Uthyrningsgrad, %**	91	91

* Exklusive ersättningar för förtida lösen av hyreskontrakt.

** Exklusive Projekt & Mark.

Ekonomisk information 2015

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

Delårsrapport jan–mars **29 april**

Delårsrapport jan–juni **6 juli**

Delårsrapport jan–sept **21 oktober**

Viktiga händelser

Kvartal 1

Wihlborgs utökar i Danmark

- Fyra kontorshus förvärfvas i Ballerup för totalt 250 miljoner DKK.
- Wihlborgs emitterar obligationslån på den svenska obligationsmarknaden.

Kvartal 2

Wihlborgs förstärker i Helsingborg

- Wihlborgs förvärvar tre fastigheter i Helsingborg för totalt 115 Mkr.
- Wihlborgs emitterar ytterligare företagsobligationer.
- På årsstämman den 29 april fastställs utdelningen för 2013 till 4.25 kr per aktie.
- Wihlborgs startar tillbyggnad med 8 000 m² på Knutpunkten i centrala Helsingborg.
- Wihlborgs blir först ut i Skåne med honungsbin på tak.

Kvartal 3

Wihlborgs tecknar nytt avtal med Kockums

- Wihlborgs tecknar avtal med SAAB Kockums som lämnar Gängtappen 1 och flyttar in på 6 000 m² i Skrovet 6 i början av 2015. När Gängtappen 1 blir tom startar en större ombyggnad för att modernisera fastigheten till nya hyresgäster.

Kvartal 4

Nytt huvudkontor till Dockan

- Wihlborgs tecknar avtal med Orkla Foods som flyttar sitt huvudkontor från Eslöv till Dockan i Malmö.
- Wihlborgs etablerar ett MTN-program.
- Länsförsäkringar Skåne tecknar hyresavtal för en tredjedel av ytan i Gängtappen 1.

08

VD har ordet

11

Historik

13

Affärsidé, mål
och strategi

17

Hållbart
företagande

29

Aktien

33

Öresundsregionen

51

Projekt och
utveckling

57

Förvärv och
försäljning

61

Våra fastigheter

77

Värderings-
principer

81

Risker och möjligheter
Skatter

89

Förvaltnings-
berättelse

Finansiella rapporter

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

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

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

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

Efter tio år på börsen är vi bättre än någonsin

Vårt fastighetsbestånd har mer än tredubblats sedan 2005.

Under den tiden har substansvärdet växt med i genomsnitt 15 procent per år – och summerar vi 2014 når vi vårt bästa förvaltningsresultat någonsin på 839 Mkr.

Det placerar Wihlborgs i topp bland svenska fastighetsbolag och bekräftar att vår strategi fungerar. Eftersom förvaltningen står för tre fjärdedelar av resultatet får vi starka kassaflöden som ger oss resurser att växa.

Ambitionen är att ytterligare befästa positionen som det ledande kommersiella fastighetsbolaget i Öresundsregionen.

Här tänker vi fortsätta spela en aktiv roll av utvecklingen genom att ständigt visa vår förmåga att kunna möta näringslivets nuvarande och kommande behov bättre än andra.

Vi lever med våra fastigheter

Och fastigheter har långa liv.

För oss är det en självklarhet att välja lösningar som blir fördelaktigast under en byggnads hela livstid. Den filosofin gör skillnad när vi väljer att investera i befintliga eller nya hus.

I stället för att stirra oss blinda på det som ger lägst initiala kostnader väljer vi att se varje ny investering som en långsiktig relation som vi kan vårda och utveckla. På köpet får vi då möjligheter att utveckla fastigheternas miljöprestanda och skapa låga driftskostnader.

Som långsiktiga ägare skapar vi också trygghet för våra hyresgäster. När kontrakten ska omförhandlas, eller när det uppstår behov av större eller mindre ytor, då vet kunderna att vi finns kvar och att vi tillsammans har en bra bild av de behov och förutsättningar som kan behöva ses över.

Med vår marknadsandel på 25-30 procent har vi också kunnat skapa en kraftfull lokal organisation som vet vad som gäller både nu och framåt i vår region.

Vi är störst där Norden är störst

Öresundsregionen är Nordens största storstadsregion.

Och större kommer den att bli.

Befolkningen växer, städerna växer, antalet arbetsplatser växer. Bara i Malmö ökade antalet förvärsarbetande med 18 procent under perioden 2001-2010, och utvecklingen i Lund och Helsingborg ligger på liknande nivåer. Jämför det med riket i övrigt som har en ökning på 10 procent motsvarande period.

Orosmolnet har varit den ekonomiska kräftgången i Danmark, men mycket talar för att den danska tillväxten skjuter fart under 2015.

En ökad satsning på infrastrukturen – inte minst på järnvägen – skulle snabbt generera nya jobb och en bättre ekonomisk utveckling i hela regionen.

Möjligheten att bygga ännu en fast Öresundsförbindelse är bara en tidsfråga – frågan är bara hur lång den tiden är. Det kräver politiska beslut, men verkligheten trycker på och gör till slut beslutet om en ny förbindelse mer och mer sannolikt.

Idag och imorgon, inte igår

Det går fort nu.

Öresundsregionen har gått från att ha varit en utpräglad industriregion till att bli ett kunskapssamhälle som ställer nya krav på moderna, hållbara och flexibla lokaler i attraktiva lägen. Så ska man också tolka vår strategi när det gäller förvärv och avyttring av fastigheter. Samtidigt som vi köper och utvecklar lokaler som möter dagens och morgondagens behov, säljer vi fastigheter som tillhör gårdagens behov.

I en marknad med stigande priser krävs en viss försiktighet



"Vi ser framför oss många goda möjligheter att starta nya projekt i Malmö, Lund och Helsingborg", säger Anders Jarl, VD för Wihlborgs sedan 2004.

och det gäller att inte tappa fotfästet och driva på för hårt. Men när rätt projekt dyker upp sitter vi inte stilla, då är vi redo att agera. Vi ser framför oss många goda möjligheter att starta nya projekt i Malmö, Lund och Helsingborg.

Att gasa med ena foten på bromsen

I Malmö bromsade vi lite försiktigt under 2014.

Det byggs överallt i Malmö och på kort sikt bygger det också upp vakansgraden.

Det påverkar självklart även Wihlborgs och under 2015 är utmaningen att i första hand fylla vakanserna som uppstår på Dockan. Samtidigt ser vi en ökad efterfrågan och vilja att betala för bra lokaler i attraktiva områden, vilket också ger oss möjligheter att skapa och vårda nya affärsrelationer.

I Lund sker olika strukturförändringar. Där de stora företagen drar ner, växer istället de mindre företagen. Forskningsbyn Ideon har i dag 350 verksamma företag med 3 000 medarbetare, som alla finns i våra lokaler. Men Lund ligger också i den absoluta framkanten när det gäller exceptionella projekt. Tillsammans med PEAB fortsätter vi byggandet av MAX IV, världens mest kraftfulla anläggning för synkrotronljusforskning. Under 2014 togs också det första spadtaget för forskningsanläggningen ESS, en investering på 18 miljarder som får stor betydelse för utvecklingen i regionen.

I Helsingborg fortsätter vi förvandlingen av Knutpunkten med en påbyggnad som ger Helsingborg toppmoderna lokaler på stans bästa läge. Vi bygger också ett nio våningar högt kontorshus i Berga för att möta behovet av kontor anpassade till vår tids verklighet och krav på hållbart tänkande.

När det vänder i Köpenhamn är det vi som gasar på. Vi ser

redan flera positiva signaler, verksamheter som nyanställer och som letar efter större lokaler. Men vi är också medvetna om att vakansgraden fortfarande är hög så vi gör inget överilat.

Våra satsningar ligger i den västra delen av Storköpenhamn, nära Köpenhamns flygplats och resten av världen.

Vi jobbar på med det vi tror på

Vi tror på långsiktighet, vi tror på kunskap om den lokala marknadens behov, vi tror på effektiv och kostnadsmedveten förvaltning med egna medarbetare, vi tror på skicklighet i projektutveckling – och vi tror att detta sammantaget ska fortsätta ge oss en stabil tillväxt och en god lönsamhet.

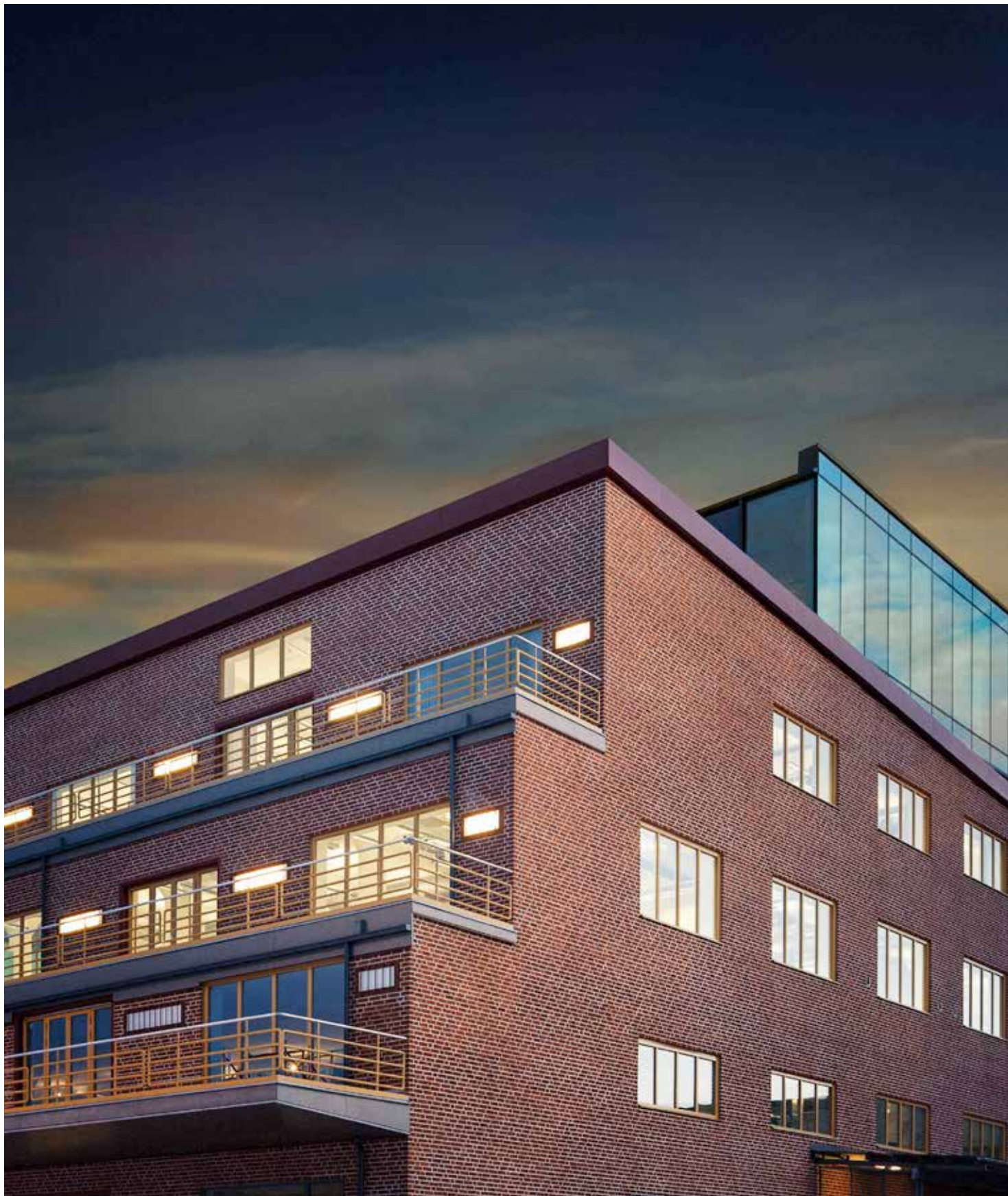
Framförallt tror vi, nej det vet vi, att den viktigaste faktorn för vår framgång är våra kunniga och engagerade medarbetare som har en stark känsla både för våra kunder och för våra fastigheter. De är värda allas vårt tack för det framgångsrika år vi lägger bakom oss.

De är också, var och en, orsaken till att vi nu tittar framåt med stort självförtroende och med inte så lite stolthet över vad vi kan åstadkomma tillsammans.

Det kallas arbetsglädje, och det ger resultat.

Malmö, i mars 2015

Anders Jarl, Verkställande direktör



Magasinet, fastighetsbeteckning Hamnen 22:188, byggdes om till moderna arbetslokaler år 2012. Under 2014 blev fastigheten godkänd som miljöklassad byggnad med statusen Miljöbyggnad Brons.

Tio framgångsrika år

Redan 1924 grundade byggmästare O.P. Wihlborg ett byggnadsbolag i Malmö. Under många år är bolaget verksamt som byggarbetsledare, 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 förvärfvas 1998.

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

Vårt "nya liv"

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

2006 förvärfvar Wihlborgs 14 fastigheter i Malmö från Tornet med en total uthyrningsbar yta om 182 000 m². Under juni förvärfvas Ideon AB i Lund, varvid Wihlborgs tillträder 40 procent av aktierna i Ideon AB. I förvärfvet 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 förvärfvar Wihlborgs fastigheten Scandinavian Center i Malmö om 8 000 m².

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

2010 vinner Wihlborgs, tillsammans med Peab, upphandlingen av forskningsanläggningen MAX IV i Lund och den 22 november tas det första spadtaget. I centrala Helsingborg förvärfvas Knutpunkten som innehåller 18 500 m² kontor, resecentrum, butiker och restauranger. I centrala Lund förvärfvas Bytarebacken 39, totalt 15 400 m² butiker och kontor.

2011 beslutar årsstämman att genomföra en aktiesplit 2:1. Första dag för handel med aktier efter split blev måndagen den 23 maj. Antalet utestående och registrerade aktier ökade därigenom till 76 856 728. Wihlborgs utnyttjar en ny finansieringsväg genom det delägda finansbolaget Svensk FastighetsFinansiering AB. Under året startar Wihlborgs sitt enskilt största ny- och ombyggnadsprojekt, Landsdomaren 6, i Lund.

2012 färdigställs projektet Media Evolution City på Dockan. Det är en fastighet på 7 600 m² och samlingsplats för olika verksamheter inom mediebranschen. Fastigheten Baltzar City i centrala Malmö förvärfvas för 473 Mkr. Två fastigheter förvärfvas i Danmark inom Wihlborgs delmarknad Herlev/Ballerup. Projektet Magasinet vid Centralstationen i Malmö genomförs.

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

2014 förstärker Wihlborgs sin närvaro i Ballerup med fyra kontorsfastigheter om 39 000 m² och har nu totalt 155 000 m² i Ballerup och Herlev. Fastigheten Terminalen 3 i centrala Helsingborg förvärfvas och i och med det blir Wihlborgs ensam ägare till hela Knutpunkten-komplexet.

Vi som tror på nya möjligheter och framgångar, vi trivs ihop

Inget företag är det andra likt.

Fråga oss som är hyresvärd åt 1 800 företag i Öresundsregionen.

1 800 företag med olika åsikter om det mesta, 1 800 företag som just nu formar sin egen framtid tillsammans med oss

Wihlborgs är den störste fastighetsägaren i Öresundsregionen.

Vi har inga bostäder, vi har koncentrerat oss på att möta näringslivets behov och önskemål på bästa sätt när det gäller kontor och lokaler.

Många av de mest framgångsrika skånska företagen är redan hyresgäster hos oss – en liten fingervisning om att vi som tror på nya möjligheter och nya framgångar trivs ihop.

Vi tänker fortsätta vara näringslivets fastighetsbolag i Öresundsregionen med en vinstdrivande strategi och starka kassaflöden.

Vår affärsidé

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

Övergripande mål och strategi

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

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

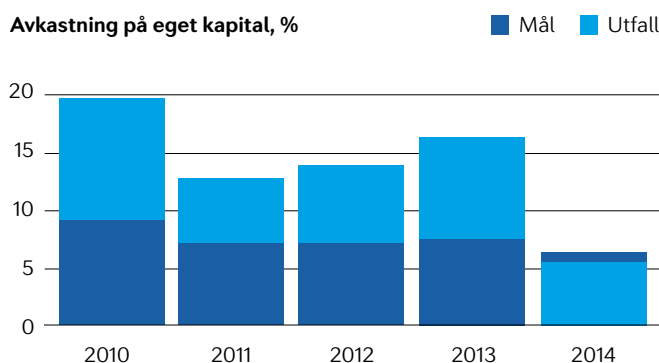
Wihlborgs ska uppvisa:

- En avkastning på eget kapital som överstiger den riskfria räntan med minst sex procentenheter.¹
- Soliditeten ska vara lägst 30 procent.
- Belåningsgraden ska uppgå till högst 60 procent.
- Räntetäckningsgraden ska uppgå till minst 2,0.
- De finansiella målen ska uppnås genom ett aktivt arbete med såväl tillgångar och skulder som kapitalstruktur. Wihlborgs ska alltid ha en kapitalstruktur som ger bästa avkastning till aktieägarna med beaktande av risk.

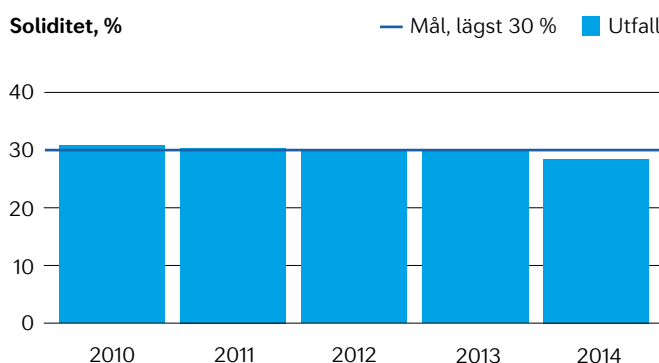
Sänkta marknadsräntor har medfört att derivatportföljens undervärde ökat ytterligare. Målen för avkastning på eget kapital samt soliditet uppnås därför inte per årsskiftet.

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

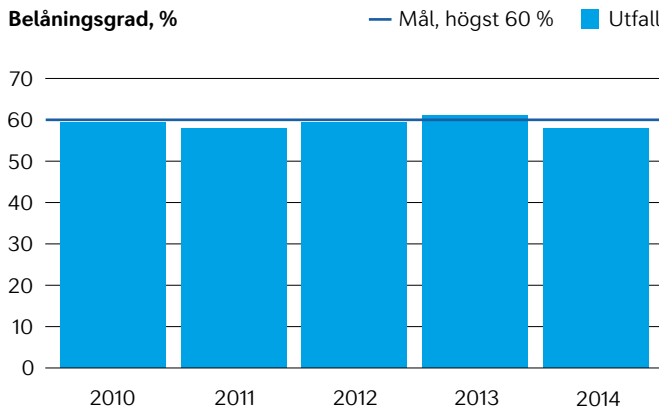
Avkastning på eget kapital, %



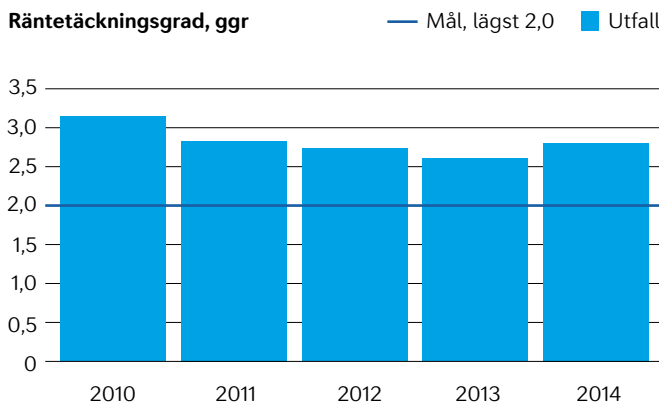
Soliditet, %



Belåningsgrad, %



Räntetäckningsgrad, ggr



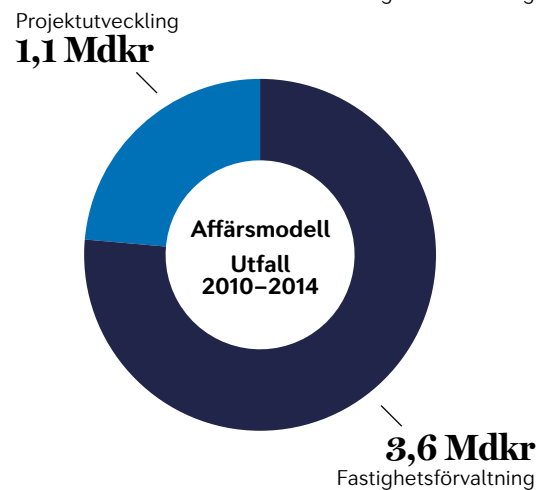
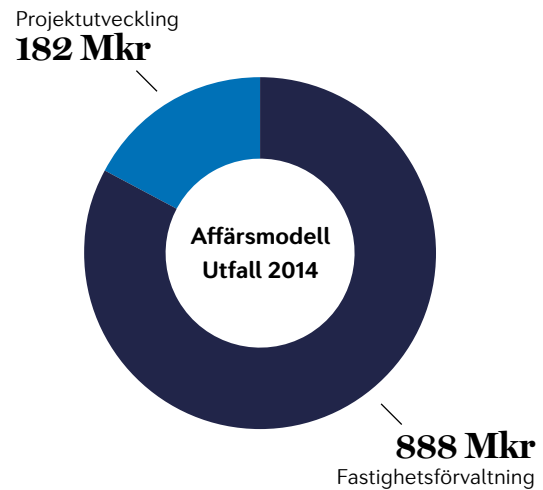
Affärsmodell och värdedrivande faktorer

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

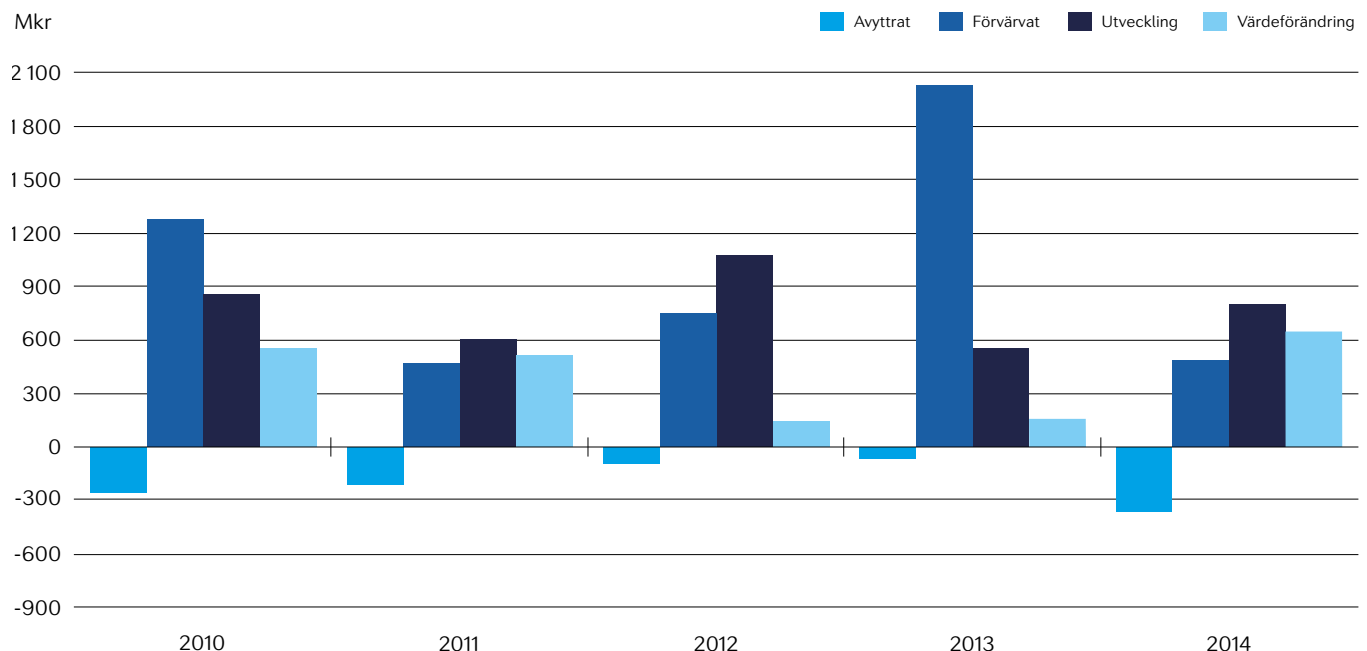
- starta nya projekt, förvärva, förädla och försälja fastigheter.
- aktivt förvalta fastighetsbeståndet med egen personal som ger fokus på en god kostnadseffektivitet och en hög uthyrningsgrad. Genom att vara marknadsledande inom respektive delmarknad kan affärsmodellen utvecklas och förstärkas.

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

Genom en egen erfaren projektorganisation kan budgeterade investeringsbelopp hållas. Wihlborgs har haft en betydande tillgång till markinnehav i det gamla varvsområdet, Dockan, i Malmö. Sedan år 2000 har 164 000 m² kommersiella lokaler utvecklats inom området och fler möjligheter finns.



Utveckling av fastighetsvärdet 2010–2014



Hållbarhet är en förutsättning för lönsamhet

Det finns ingen annan väg.

Det blir allt tydligare för varje år att vi har ett ansvar att tänka utanför våra egna snäva verksamhetsområden - och se på oss själva som en del av en större helhet.

Vi ser på vårt arbete med hållbarhetsfrågorna både med respekt och ödmjukhet. Att ta ansvar handlar för oss om att hitta en balans i vår verksamhet, och hur den kan fortsätta att utvecklas i en hållbar riktning.

Vi ser också ökade krav från tunga investerare – har man ingen tydlig hållbarhetsstrategi är man inte en aktör att räkna med. Men det tänker vi vara.

Sedan 2011 lämnar Wihlborgs in en bestyrkt Hållbarhetsredovisning enligt GRI (Global Reporting Initiative).

Fler gör nu som vi, men vi har inget emot att ligga i täten.



Wihlborgs arbetsmiljögrupp med representanter från kontoren i Helsingborg, Lund och Malmö.

Vad är hållbarhet för oss?

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

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

Mening, stolthet och tillväxt

Genom att ta ett aktivt ansvar i olika frågor, bygger Wihlborgs en långsiktigt hållbar organisation. Det kan gälla ekonomiskt ansvarstagande, miljö- och klimatpåverkan, eller hur vi utformar arbetsvillkor och/eller agerar när det gäller anti-korruptionsfrågor.

Detta tror vi skapar ett förtroende, vilket är avgörande i alla långsiktiga relationer med såväl investerare, medarbetare, hyresgäster och beslutsfattare i regionen. Under året som gått har vi introducerat nya medarbetare i vår organisation på ett mer aktivt sätt och t ex tränat dem i hur vi förhåller oss till etiska frågor som mutor. Vi har också arbetat med ledarskapet som ett direkt resultat av vår medarbetarundersökning där feedback var ett genomgripande utvecklingsområde.

Mätbarhet och transparens

Vi har sedan 2011 redovisat vårt hållbarhetsarbete enligt GRI (Global Reporting Initiative) på nivå B+ (nivåskala C-A), där

plustecknet innebär att redovisningen är externt bestyrkt. De områden vi valt att redovisa, speglar även de tio globala principerna som vi signerat genom FNs Global Compact.

Att göra en hållbarhetsredovisning bidrar till den öppenhet som eftersträvas på området. Och under årens lopp har vi haft dialoger med våra intressenter och på så sätt fått feedback på vad Wihlborgs bör fokusera på. Det skapar lärande – vilket är en viktig förutsättning för utveckling av våra relationer, vår verksamhet och oss själva.

Nästa nivå – att gå vidare med det väsentliga

Vi utvärderar kontinuerligt vår roll, vårt ansvar och vårt agerande. Och vi vill fortsätta arbeta utifrån den grund vi lagt.

Global Reporting Initiative har kommit med nya riktlinjer för hållbarhetsrapportering, G4. I samband med att vi går över till GRI G4 under 2015 kommer vi att prioritera ett antal områden att fokusera på när det gäller vårt proaktiva arbete. Områden som inte bedöms göra samma avtryck på vår omvärld kommer vi fortsätta att redovisa men inte arbeta lika aktivt med. Arbetet har påbörjats och ska förankras i styrelsen och i kommande intressentdialoger. Syftet är att genom starkare fokus få bättre positiva effekter.

En sådan prioritering handlar om att "gräva där vi står" och fokusera på aspekter som ger positivt avtryck i Öresundsregionen.

Mer information hittar du i Wihlborgs Hållbarhetsredovisning för 2014.

Detta är Wihlborgs

En enkel struktur ger handlingskraft

Under 2014 har vi arbetat vidare med den organisation som vi satte på plats året innan, med fyra regioner som leds av respektive regionchef, i Wihlborgs anda. I varje region har vi också ett lokalt kontor som vi utgår ifrån: Malmö HK (Dockan), Lund (Ideon), Helsingborg (Berga) och Köpenhamn (Herlev).

Vår ambition är att hålla strukturen enkel och platt för att undvika byråkrati och långbänkar. Och för att skapa tydlighet kring roller och ansvar. Därtill tror vi på den personliga relationen med våra hyresgäster och därför sker all förvaltning med egen personal (förvaltare och värdar) som känner kunderna, fastigheterna och området och finns tillgängliga för att snabbt kunna möta önskemål och förväntningar.

Relationen med hyresgästerna är vår första prioritet och vår övertygelse är att geografisk närhet och korta beslutsvägar skapar den handlingskraft och flexibilitet som värdesätts av våra hyresgäster. Att ha en tydlighet i sitt mandat ger också meningsfullhet i arbetet för våra medarbetare.

Utöver förvaltningen har Wihlborgs ett antal koncerngemensamma funktioner: Ekonomi/Finans, Inköp, Miljö, HR/CSR, Kommunikation och Customer Relations (kund- och marknadsavdelning). Dessa funktioner driver koncerngemensamma utvecklingsinitiativ och stöttar förvaltningen med funktionell expertis.

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

Wihlborgs koncernledning består av VD, ekonomi/finanschef, informationschef, HR/CSR-chef och projekt/utvecklingschef. Koncernledningen har övergripande samordningsansvar för Wihlborgs verksamhet.

En stark kultur ger gemenskap

Med en enkel struktur och tydlig strategi har vi en bra grund att stå på och den ger en långsiktig stabilitet.

Men för att möta nya förväntningar från en ny generation av både kunder och medarbetare, behöver vi erbjuda något mer. Och vi vill vara en attraktiv arbetsgivare även i framtiden. Vår företagskultur bygger på handlingskraft, kunskap, ärlighet och gemenskap och är något konkret som vi kan referera till när vi introducerar nya medarbetare, men också när det gäller feedback på beteenden, attityder och förhållningssätt mot varandra och mot kunder.

Under 2014 har vi fått 20 nya medarbetare och 16 personer har slutat sin anställning, dvs en nettoökning med fyra personer. Medelåldern är 45 (45) och vi står inför ett generationsskifte där viktiga nyckelpositioner kommer gå i pension inom en 5-7 års period.

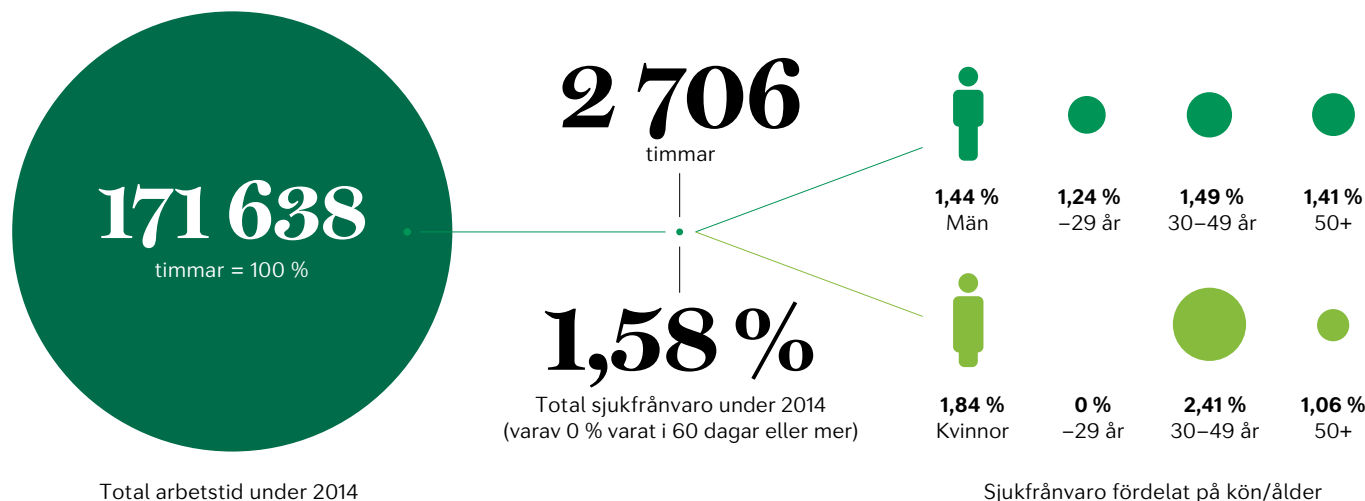
Dessutom växer vi kontinuerligt och våra regioner blir mer och mer självständiga. Med många nya kollegor behöver vi prioritera introduktion, coaching och feedback för att bevara och utveckla vår anda och kompetens som organisation.

Vi har därför under 2014 satsat på ledarskap, feedbackträning och introduktion av nya medarbetare. Vi har byggt en egen ledarmodell för att förtydliga ledarrollen och skapat en gemenskap i chefsgruppen. Detta arbete kommer vi bygga vidare på under de kommande två åren.

Vår arbetsmiljögrupp har under året arbetat aktivt med en handlingsplan utifrån de synpunkter som kom in i samband med medarbetarundersökningen.

Stolthet som sprider sig

Att vara med och stimulera tillväxten i regionen och det lokala näringslivet genom att erbjuda moderna, flexibla lokaler ger mening och tillfredsställelse i vardagen. Det bidrar till en stolthet att representera företaget, vilket i årets medarbetarundersökning framkom tydligt.



Vi tror också att denna stolthet märks och ger avtryck i motivation och beteenden, dvs hur vi agerar gentemot vår omgivning. Och vi vet att vårt sätt att agera (vårt bemötande) gentemot hyresgäster påverkar kundnöjdheten.

I årets NKI kan vi glädjande notera att andelen mycket nöjda kunder ökat, precis som rekommendationsviljan och bäst betyg fick just våra värdars bemötande och tillgänglighet.

Medarbetare

Vid årsskiftet hade Wihlborgs 117 medarbetare (113), varav 72 tjänstemän (75) och 45 fastighetsvärdar (38). 103 personer arbetar heltid och 14 personer deltid. Fördelningen män/kvinnor bland tjänstemännen är 46 respektive 54 procent. Totalt inom koncernen uppgår andelen kvinnor till 39 procent (39). Medel-åldern uppgick till 45 år (45). Personalomsättningen uppgick under 2014 till 14,2 procent (9,9).

Wihlborgs har en låg sjukfrånvaro och under 2014 var den 1,58 procent (1,42). Andelen långtidsfrånvaro (60 dagar eller mer) av den totala sjukfrånvaron var 0 procent (17,10).

Hälsa, trygghet och säkerhet

Självklart ska vi ha en trygg och säker arbetsplats utan risk för tillbud eller olyckor. Vi har en arbetsmiljögrupp som driver och utvärderar förbättringsarbetet med vår gemensamma arbetsmiljö. Ansvar för arbetsmiljön delas av alla som arbetar i företaget. Vi har upprättat ett system för internkontroll enligt arbetsmiljölagen, vars intentioner vi strävar efter att överträffa.

Vår systematiska hantering av arbetsmiljöfrågor påverkar hur vi planerar, leder och följer upp alla delar av verksamheten.

För att underlätta det dagliga arbetet med arbetsmiljöfrågor finns 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 förbättringsresultat.

Vi vill också arbeta proaktivt och har förutom friskvårdsbidrag till våra anställda anordnat en Wihlborgsklassiker i syfte att inspirera till motion och stärka gemenskapen.

Nästa nivå

Både tydlig struktur och stark kultur bidrar till ett hållbart företag och vi har en god grund att stå på. Vi är nu redo för nästa nivå. Inför 2015 är vårt fokus att utveckla vår Affärskultur och koppla det individuella bidraget till det övergripande resultatet. Vi kommer även fortsätta arbetet med kompetensöverföring, vilket krävs i det generationsskifte vi befinner oss i. Avslutningsvis vill vi än tydligare integrera vårt hållbarhetsarbete in i den operativa verksamheten.

Incitament

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

117 viktiga investeringar

Vi är ingenting utan våra medarbetare.

Ska Wihlborgs växa och må bra måste man som medarbetare på Wihlborgs känna att man själv har en möjlighet att växa.

Vi är nu totalt 117 medarbetare som med sin samlade kompetens är vår viktigaste framgångsfaktor. För att vi ska kunna fortsätta vara med längst fram i utvecklingen investerar vi ständigt i nytt lärande på alla nivåer.

När medarbetarna utvecklas då utvecklas Wihlborgs, enklare kan det inte sägas.



Helen Seffers, förvaltningsassistent i Helsingborg

Vad går ditt jobb ut på?

Jag stöttar förvaltningen i administrativt arbete och ansvarar för vårt hyressystem Vitec. Merparten kretsar kring hyresavtalet, och att det registreras och aviseras. Jag tycker även om att vara ute och träffa våra hyresgäster. Tillsammans med en kollega jobbar jag även med uthyrning av våra kontorshotell samt mindre lokaler. Det är en perfekt variation för mig.

Har du någon speciell utmaning framför dig under 2015?

Vi jobbar för fullt med att utöka vår elektroniska fakturering under 2015. Så min utmaning där handlar om att få ut så många hyresavier som möjligt elektroniskt istället för på papper. Vi märker även ett stort intresse från våra hyresgäster gällande detta.

Vad gillar du hos Wihlborgs som arbetsgivare?

Jag gillar att min arbetsgivare får mig att känna att jag kan forma min tjänst och utveckla den. Jag känner ett förtroende och att mina synpunkter har betydelse och med det växer jag.



Marie Olsson, ekonomiassistent i Malmö

Vad går ditt jobb ut på?

Jag arbetar på vår ekonomiavdelning som bolagsansvarig och sköter då allt löpande i en del av våra bolag, från bokföring till årsredovisning. Utöver detta gör jag koncernens leverantörsbetalningar och registrerar hyresbetalningar från våra hyresgäster. Har också en hel del "sidoprojekt" som jag ansvarar för, t ex programmet som vi skannar in våra leverantörsfakturor till och kontakt med leverantörer som vill börja skicka e-fakturor.

Har du någon speciell utmaning framför dig under 2015?

Den största utmaningen för mig blir att jag ska byta arbetsuppgifter och börja arbeta inom förvaltningen. Jag vill också jobba mot att fler leverantörer skickar e-fakturor som även är ett av våra miljömål.

Vad gillar du hos Wihlborgs som arbetsgivare?

Arbetsuppgifterna är väldigt varierande. Att ha förmånen att kunna "växa" och byta arbetsuppgifter är positivt. Företaget satsar på oss anställda med friskvård, sjukförsäkring och andra förmåner.



Magnus Andersson, fastighetschef i Lund

Vad går ditt jobb ut på?

Jag ansvarar för utveckling och uthyrning av fastigheterna på Ideonområdet. Det är viktigt att ha goda relationer till våra kunder, att vara lyhörd och att utvecklas tillsammans med dem och att utveckla vår egen personal till ett högpresterande team.

Har du någon speciell utmaning framför dig under 2015?

Fokus kommer att ligga på att hyra ut vakanta lokaler och att fortsätta utveckla Ideonområdet.

Vad gillar du hos Wihlborgs som arbetsgivare?

Wihlborgs är en aktiv, stabil och långsiktig hyresvärd som är med och påverkar och utvecklar Lund.

Vi har korta beslutsvägar som gör att vi kan agera snabbt när det behövs, besluten är oftast bara ett telefonsamtal bort. Vi har stor frihet under ansvar, god stämning och bra personalförmåner.

Fokuserade miljöinsatser

Koll på koldioxid

Wihlborgs redovisar årligen sina totala koldioxidutsläpp. För att ha koll på vår koldioxidförbrukning samlar vi varje år 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.

Wihlborgs totala koldioxidutsläpp i ton de senaste tre åren:

År	Scope 1 Ton	Scope 2 Ton	Scope 3 Ton	Totalt Ton
2012	515	8 267	97	8 879
2013	652	9 559	168	10 379
2014	516	9 177	203	9 896

Wihlborgs miljövision mot år 2020 är att fortsätta växa med minskad miljöpåverkan. Jämförelseåret är 2005 av den anledningen att Wihlborgs då bildades i nuvarande regi. År 2005 uppgick Wihlborgs totala koldioxidutsläpp till 13 959 ton. Det betyder att minskningen från detta år är 4 064 ton koldioxid.

I förhållande till föregående år har miljöpåverkan minskat. Totalt minskade utsläppen med 483 ton. Den största minskningen av koldioxid ligger inom ramen för fjärrvärme (Scope 2), där innehållet i fjärrvärmeprodukterna från två av våra energileverantörer minskat radikalt. Detta då vi bland annat valt att

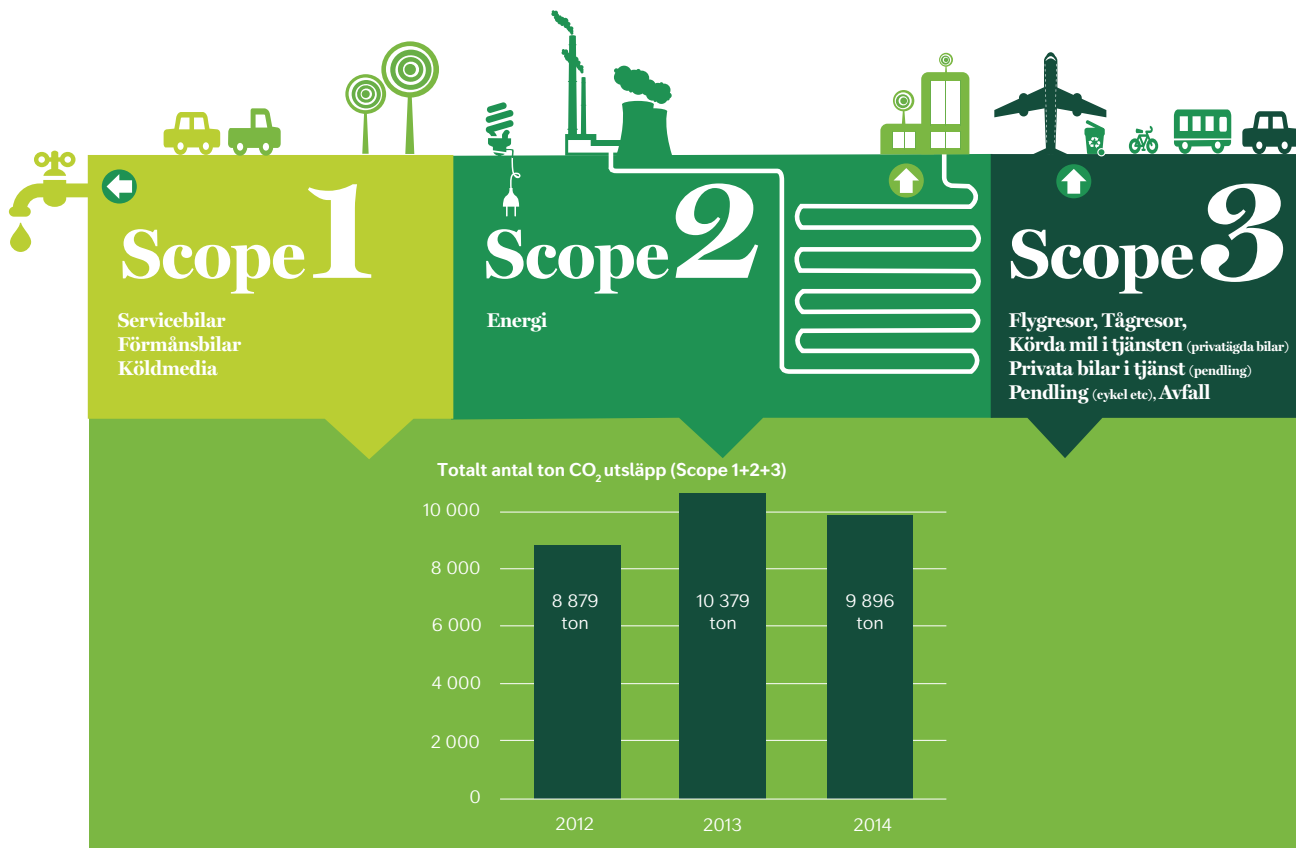
till ett något högre pris köpa fjärrvärmeprodukter med mindre miljöpåverkan. Vi ser även en minskning när det gäller utsläpp av gas, förlust av köldmedia, utsläpp från förmåns- och servicebilar samt minskade utsläpp på grund av mindre resor med flyg. Koldioxidutsläppen har däremot ökat inom områdena; fjärrkyla, pendling till och från arbetsplatsen och avfall.

Solceller på Berga

Som ett led i Wihlborgs hållbarhetsarbete installerades i augusti 2013 en solcellsanläggning på Berga Centrum i Helsingborg. Anläggningen omfattar en yta om 380 m² och vid projekteringen var den uppskattade elproduktionen 53 500 kWh/år. Under året kunde vi konstatera att solcellsanläggningen har levererat över förväntan. Per augusti 2014 hade elproduktionen uppgått till 55 300 kWh, motsvarande en koldioxidbesparing på drygt 33 ton. Vid årets slut var produktion 56 000 kWh (sedan anläggningen togs i drift augusti 2013).

Erfarenheten efter anläggningens första år är positiv, dels för att produktionen överträffat det förväntade, men också för att anläggningen i sig har varit helt underhålls- och problemfri. Wihlborgs ser även anläggningen som en del av den interna utbildningen och utvecklingen inom miljöområdet. Anläggningen kommer att användas som en referensskälla för framtida solcellsanläggningar.

Elen som produceras förbrukas internt i fastigheten. Eventuellt överskott säljs till Öresundskraft och de hanterar och säljer sedan elcertifikaten. Hittills har anläggningen genererat 55 elcertifikat.



Miljöcertifiering av befintligt bestånd

Under 2014 blev fastigheten Hamnen 22:188 (Magasinet) i Malmö godkänd som miljöklassad byggnad enligt systemet Miljöbyggnad. Magasinet ligger på Stockholmskajen i Malmö, strax intill det gamla färjeläget, och byggdes en gång för att godset från båtarna snabbt skulle kunna lyftas över i ett magasin med hjälp av de stora kranarna.

Byggnaden fick statusen Miljöbyggnad Brons (där högsta klassningen är Guld), vilket är mycket bra för denna typ av projekt. Ansökningsprocessen började 2012 och då var det inte många liknande projekt som prövats enligt Miljöbyggnad. Det handlade om en befintlig byggnad med flera verksamhetstyper, där bottenplan invändigt lämnades orört, samtidigt som de övre planen totalt gjordes om. Dessutom byggdes ett nytt våningsplan på toppen som bedömdes som nybyggnation. Att byggnaden har statusen Brons innebär dock inte att alla så kallade bedömningsindikatorer har en bronsnivå. I projektet för Magasinet uppnår nio indikatorer Silvernivå, en Guld och resterande sex Brons.

I miljöcertifieringen ingår 16 bedömningsindikatorer för energi, inomhusmiljö och byggmaterial. Man bedömer bland annat energianvändning, energislag, ljudmiljö, inomhusklimat vinter- och sommartid samt tillgång till dagsljus.

Wihlborgs har flera fastigheter som är certifierade enligt

Miljöbyggnad och vid nyproduktion är Guldnivå det som övervägs i första hand. Dock ligger den stora utmaningen i att miljöcertifiera fastigheter ur det befintliga beståndet. Vi har beslutat att miljöcertifiering ska genomföras endast i de fall då certifieringen medför att fastighetens miljöbelastning blir lägre efter en ombyggnation.

Wihlborgs bisak

I juni 2014 inledde Wihlborgs ett samarbete med BeeUrban och placerade en bikupa för 60 000 honungsbin på taket till fastigheten Flundran 1 på Gibraltargatan 2 i Malmö. Efter sommaren fick vi vår första skörd direkt från taket, men honungen är bara en bonus. Det huvudsakliga syftet med satsningen är att gynna den biologiska mångfalden.

Bina i vårt samhälle blir allt färre och som en följd av detta försvinner också många växtarter varje år. BeeUrban upplåter fadderskap av bikupor till företag i stadsmiljö. De sköter om drift och underhåll av kuporna och honungen som genereras tillfaller Wihlborgs. Bina är inte någon fara för människor i närmiljön eftersom de till skillnad från getingar inte är intresserade av det som människor äter, utan enbart lever på nektar och pollen.

Fastigheten Flundran ligger precis intill en av Malmös kanaler som gränsar mot Slottsparken. Läget är perfekt då bina flyger med upp till 3 km radie och säkerligen landar en del av dem i Slottsparken.

Våra miljömål 2014

Wihlborgs tar fram miljömål om tre år i taget. De mål som var aktuella för 2014 sträckte sig över perioden 2012–2014. Under dessa år har vi haft miljömål som varit direkt kopplade till Wihlborgs verksamhetsområden.

Status per 31 januari 2014 var följande;

- Wihlborgs energimål om en genomsnittlig förbrukning om 142 kWh/m² inom ramen för miljömål uppnåddes inte. Förbrukningen var per den 31 december 2014 143,2 kWh/m² (fastighetsel, värme och kyla). Förbrukningen kommer från ca 70 procent av vårt fastighetsbestånd, som har valts ut för att det finns någon form av potential till energibesparing, exklusive kallager. Om vi inkluderar samtliga ytor var förbrukningen 140,4 kWh/m².
- Under 2014 uppdaterades den gröna bilagan till hyreskontraktet och nya rutiner infördes som innebär att bilagan inkluderas i nästan alla nya avtal som skrivs eller omförhandlas.*
- Tre projekt har certifierats under 2014 inom ramen för Miljöbyggnad och GreenBuilding. Projekten var Magasinet i Malmö (befintlig fastighet, om- och nybyggnation), Floretten i Helsingborg (nybyggnation) och MAX IV i Lund (nybyggnation). Det betyder att målet om miljöklassning av fem fastigheter inom befintligt bestånd ej har uppnåtts. Av nyproduktionsprojekten som påbörjades under 2014 registrerades 75 procent för miljöcertifiering och certifiering sker under 2015. För fullständig status över Wihlborgs miljöcertifierade projekt, se Wihlborgs Hållbarhetsredovisning för 2014.
- När det gäller miljöprospekt vid visning av lokaler har det tagit en annan vändning. Aktuell miljöinformation för respektive ledig lokal finns numera på vår webbplats. Här finns också

information om möjlighet att åka kollektivt och/eller om fastigheten är miljöcertifierad.

- Wihlborgs har under 2014 inte tecknat några nya avtal med leverantörer som riskklassats som nivå 3, som motsvarar hög risk.
- Målet att dokumentera alla transaktioner i Wihlborgs miljöbarometer har inte uppnåtts. Dock används frågeunderlaget vid förvärv.
- Avseende målet att 50 procent av våra fastigheters energistatistik ska finnas tillgängliga via webben, har även detta tagit en annan vändning. I slutet av 2014 bildades en arbetsgrupp som arbetade fram en ny rutin. Den innebär att alla hyresgäster som tecknat Wihlborgs gröna bilaga, framöver får energistatistik presenterad vid den årliga faktureringen (testversion år 2015, helt implementerat 2016).
- Målet om EDI fakturering från 50 procent av våra leverantörer uppnåddes inte, utfallet blev 30 procent vilket är en ökning om 5 procent i förhållande till föregående år.

I slutet av 2014 sattes miljömålsstrategierna för 2015-2017. De togs bland annat fram genom en workshop med personer från Wihlborgs förvaltning. De kommande åren kommer Wihlborgs att arbeta på ett nytt sätt och med några nya områden. Mer om detta finns på illustrationen på nästa sida.

* Ej i fall då avtalen har varit på engelska/tyska alternativt vissa fall där lokalerna inte varit ändamålsenliga för detta.

Miljömål 2015–2017

Energi

Ekosystem

Gröna
hyresavtal

Miljö-
certifiering

Hållbar
innovation

Miljö-
utbildning

Wihlborgs Miljövision 2020

Bygg-
avfall

Tjänste-
resor

**Vi ska fortsätta att
växa, med minskad
miljöpåverkan.**

Se filmen om våra miljöstrategier på wihlborgs.se/2020

Aktien går framåt med ökat förtroende

Den växer stadigt i värde.

Och det är ett bevis så gott som något att vi tänker rätt med våra målsättningar och strategier. Under de snart tio år vi har varit börsnoterade har vi hela tiden sett ett ökat förtroende för Wihlborgsaktien. Vi kan inte tro annat än att det är vår egen starka tro på framtiden som avspeglar sig i intresset att investera i vår aktie.

När vi ser värdet på vår aktie växa ger det oss energi att fortsätta satsa på en stor projektportfölj i kombination med ett målinriktat hållbarhetsarbete.

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 Fabegge.

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

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

Styrelsen har inte under året utnyttjat sitt bemyndigande att besluta om en nyemission på högst 10 procent av utestående aktier. Styrelsen har heller inte utnyttjat bemyndigandet att förvärva egna aktier. Wihlborgs saknar innehav av egna aktier per 2014-12-31.

Börsvärdet uppgick vid årets slut till 11,0 miljarder.

Omsättning

Under 2014 omsattes Wihlborgs aktier till ett värde av totalt 3,4 miljarder (2,4) på Stockholmsbörsen. Totalt omsattes 27,1 miljoner (22,6) Wihlborgsaktier på Stockholmsbörsen under 2014 motsvarande 109 000 aktier (90 000) per dag. Detta motsvarar en omsättningshastighet om 35 procent (29) av det genomsnittliga antalet utestående aktier.

Kursutveckling

Vid årets slut var kursen på Wihlborgsaktien 142,75 kronor. Högsta och lägsta notering för Wihlborgsaktien under 2014 var 144,75 respektive 109,00 kronor. Under 2014 har totalavkastning- en på aktien inklusive utdelning om 4,25 kronor varit 27,5 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 effektiva skatt är lägre än den nominella.

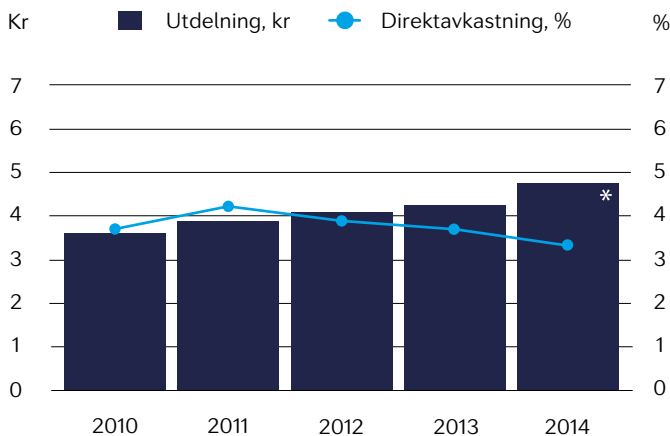
Wihlborgs eget kapital per aktie är 90,65 kr vid en skattesats om 22 procent. Med en skattesats om 0 procent är eget kapital per aktie 111,82 kr.

Utdelning och utdelningspolicy

Wihlborgs utdelningspolicy är baserad på att dels överföra 50 procent av det löpande förvaltningsresultatet, dels 50 procent av realiserat resultat från fastighetsförsäljningar. I båda fallen reducerat med en schablonskatt om 22 procent. Styrelsens förslag till utdelning för 2014 är 4,75 kronor (4,25). Detta motsvarar en direktavkastning på 3,3 procent baserat på aktiekursen vid årets slut. Bifaller årsstämman styrelsens förslag om dels 4,75 kronors utdelning, dels att avstämningsdagen blir den 4 maj,

kommer utdelningen att utbetalas den 7 maj 2015. Wihlborgs-aktien kommer då att handlas inklusive utdelning till och med årsstämmodagen tisdagen den 29 april 2015.

Utdelning/aktie och direktavkastning



* Observera att utdelningen endast är ett förslag som måste godkännas av årsstämman.

Ägarstruktur

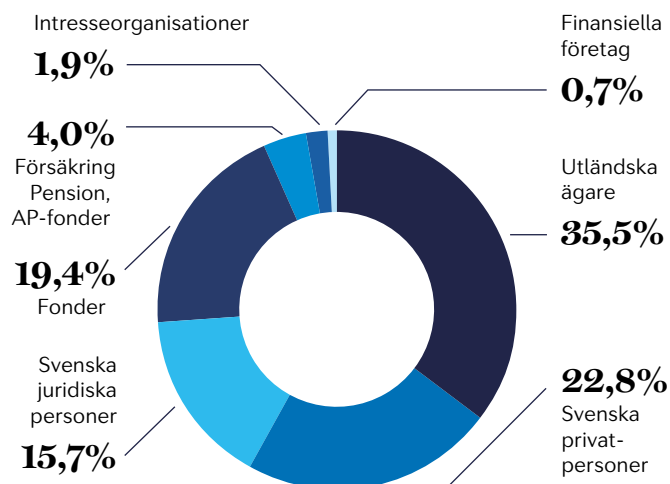
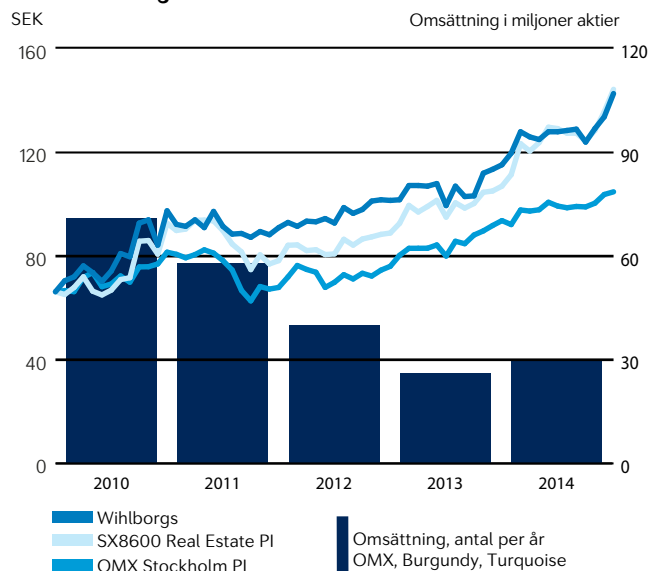
Den största ägaren i Wihlborgs är Erik Paulsson med familj som äger 10,1 procent av de utestående aktierna. De tio största svenska ägarna ägde vid utgången av december 2014 33,2 procent.

Antalet aktieägare uppgick till 24 507 vilket är i princip oförändrat jämfört med förra årsskiftet.

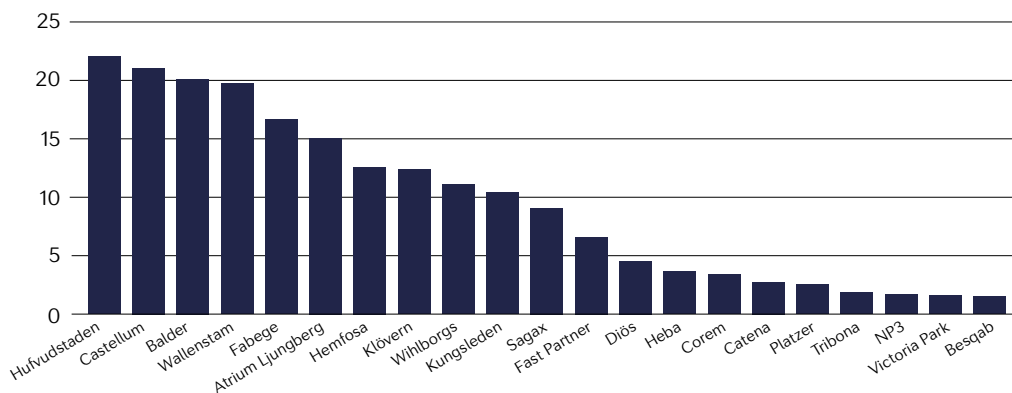
Andelen utländska ägare uppgick vid utgången av december till 35,5 procent, vilket är en minskning sedan förra årsskiftet med 3,1 procentenheter. Av det utländska ägandet svarar Storbritannien för 39 procent, USA för 38 procent, Luxemburg för 9 procent och Nederländerna för 6 procent.

De största ägarna i Wihlborgs per 31 december 2014

Aktieägare	Antal aktier, tusental	Andel av kapital och röster, %
Erik Paulsson med familj, privat och via bolag	7 769	10,1
SEB Fonder	3 362	4,4
Länsförsäkringar Fonder	3 072	4,0
Handelsbanken Fonder	2 969	3,9
Familjen Qviberg	2 162	2,8
Robur Fonder	1 800	2,3
Skandia Fonder	1 333	1,7
Lannebo Fonder	1 209	1,6
Tibia Konsult	1 113	1,4
DnB Carlson Fonder	735	1,0
Övr aktieägare registrerade i Sverige	24 075	31,3
Övr aktieägare registrerade utomlands	27 258	35,5
Totalt utestående aktier	76 857	100,0

Ägarbild

Kursutveckling 2010 – 2014

Börsnoterade fastighetsbolag

Börsvärde 31 december 2014, Mdkr*



* Samtliga aktieslag



Få aktuell kursutveckling direkt i din mobil eller läsplatta.

Aktien/Nyckeltal ¹	2014	2013	2012	2011	2010
Börskurs vid årets slut, kr	142,75	115,25	101,50	91,00	97,50
Kursutveckling under året, %	23,9	13,5	11,5	-6,7	47,2
Resultat per aktie, kr	5,14	13,83	10,71	8,65	12,05
Förvaltningsresultat per aktie, kr	11,55	9,75	8,91	8,54	7,90
P/E-tal I, ggr	27,8	8,3	9,5	10,5	8,1
P/E-tal II, ggr	15,8	15,2	15,5	14,5	16,7
Eget kapital per aktie I, kr	90,65	89,70	79,86	72,86	67,74
Eget kapital per aktie II, kr	111,82	110,49	96,96	91,85	84,92
Utdelning per aktie, kr (år 2014 = föreslagen utdelning)	4,75	4,25	4,00	3,75	3,50
Aktiens direktavkastning, %	3,3	3,7	3,9	4,1	3,6
Aktiens totalavkastning, %	27,5	17,5	15,7	-3,1	52,3
Antal aktier vid periodens slut, tusental	76 857	76 857	76 857	76 857	76 857
Genomsnittligt antal aktier, tusental	76 857	76 857	76 857	76 857	76 492

¹ För nyckeltalsdefinitioner se sidan 135.

Störresunds- regionen

Ingen är större än vi i Öresundsregionen.

269 fastigheter med ett marknadsvärde på 24,3 miljarder.

Man kan lugnt säga att vi är på rätt ställe med tanke på den väntade utvecklingen i regionen. År 2021 sägs den sammanlagda befolkningen överstiga 4 miljoner invånare.

Att vara det största kommersiella fastighetsbolaget ger oss den rätta styrkan för att kunna möta våra hyresgästers behov med stor flexibilitet.

Det är när vardagen förändras som storleken har betydelse. Det är då man vill ha snabba besked, det är då man uppskattar att det är enkla vägar in till alla man behöver prata med. Fastigheter kan inte lösa några problem, men människor kan. Och vi vill gärna tro att det är en av anledningarna till att vi fortsätter att bli större och större i vår region.

Öresundsregionens ledande fastighetsbolag

Wihlborgs är den största kommersiella fastighetsägaren på svenska sidan Öresund. Vår strategi är att vi ska finnas på orter i Öresundsregionen som ser en långsiktig tillväxt, både befolkningsmässigt och ekonomiskt. Därför investerar Wihlborgs i Malmö, Lund, Helsingborg och Köpenhamn. Inom dessa orter är vi geografiskt väl koncentrerade, och dessutom dominerande, inom ett antal utvalda delmarknader. Detta ger oss en unik möjlighet att bedriva en kostnadseffektiv förvaltning som gagnar våra hyresgäster. Vår lokala representation ger oss en djup och bred kunskap om dessa marknader och på så sätt kan vi erbjuda kunderna en bättre service.

En växande region

Öresundsregionen består geografiskt av Skåne på den svenska sidan av Öresund och Själland, Lolland, Falster, Mön och Bornholm på den danska. Befolkningen, som uppgår till knappt 3,9 miljoner, är koncentrerad runt Öresund, med tyngdpunkt på den danska sidan där två tredjedelar bor. Enligt Öresundsprognos 2012, Region Skåne, kommer befolkningen överstiga fyra miljoner redan 2021.

Infrastrukturella satsningar har betytt oerhört mycket för Öresundsregionens utveckling och har bidragit till en regionförstoring och ökad rörlighet. Sedan Öresundsbron invigdes 2000 har den spårbundna infrastrukturen utökats kraftigt med bl a Citytunneln i Malmö och Metron i Köpenhamn. Drygt 11,5 miljoner människor reste över Öresundsbron 2014 enligt en undersökning Trafikverket gjort åt Øresundsbro Konsortiet. Antalet passagerartåg översteg 55 000. Färdigställandet av Fehmarn Bält-förbindelsen 2021 bidrar till att Öresundsregionen i allt högre grad kommer att integreras med Hamburgområdet och kontinenten. Kapacitetstaket på Öresundsbron är snart nådd vilket kommer att hämma den framtida utvecklingen i regionen, och i förlängningen i hela Sverige, och därför är debatten allt starkare för ytterligare en förbindelse över Öresund.

Trots Öresundsregionens begränsade geografiska yta, mindre än fem procent av Sveriges och Danmarks¹ totala yta, står regionen för mer än en fjärdedel av Sveriges och Danmarks samlade BNP. Här finns också den största koncentrationen av välutbildad arbetskraft i hela norra Europa. Det finns elva universitet och högskolor i Öresundsregionen.

Öresundsregionen stoltserar med flera forskningssatsningar i världsklass. MAX IV, världens mest kraftfulla anläggning för synkrotronljusforskning, kommer att invigas på årets ljusaste dag 2016. För mer information om MAX IV, se sid 55. Byggnationen av ESS, ett flervetenskapligt forskningscentrum baserat på världens mest kraftfulla neutronkälla, påbörjades i nordöstra Lund strax intill MAX IV den 2 september 2014. ESS kommer att stödja framtida forskningsgenombrott inom medicin, miljövetenskap, klimat, kommunikation och transport.

¹ Exklusive Grönland och Färöarna.

Ekonomiska utsikter

Svensk ekonomi har utvecklats relativt väl och Nordea gör prognosen att BNP ökat med 1,5 procent 2014, Ekonomiska utsikter december 2014. Tillväxten har drivits av inhemsk efterfrågan medan exporten fortsatt varit svag. Återhämtningen av exporten sker långsamt då utvecklingen av våra främsta exportmarknader inom euroområdet och de nordiska grannländerna går fortsatt trögt.

Hushållens skulder har varit en punkt som oroar under flera år då skuldkvoten ökat kraftigt. För att stävja hushållens skuldsättning aviserar Finansinspektionen amorteringskrav för nya bolån. Nordea gör bedömningen att detta dämpar uppgången av bostadspriserna men det kommer inte att orsaka en nedgång av bostadspriserna eller hushållens konsumtion. Nordea bedömer att BNP-tillväxten når 2,5 procent 2015. Inflationen är fortsatt svag och Riksbanken sänkte reporäntan till 0 procent den 29 oktober 2014. I prognosen från den 16 december beräknar de att den första räntehöjningen sker först andra halvåret 2016.

Den danska ekonomin har sedan mitten av 2013 visat tillväxt, vilket är den längsta perioden av tillväxt på åtta år. Under det tredje kvartalet såg vi en minskad export och privatkonsumtion, så tillväxten vilar på skakig grund. Nordea bedömer att tillväxten ökar de kommande åren då efterfrågan, både inhemsk och utländsk, anses bli större. Även Danmark befinner sig i ett lågränteläge och styrräntan har sedan maj 2013 legat på 0,2 procent. Även i Danmark är inflationstrycket rekordlåg.

Regional utveckling, bruttoregionprodukt, årlig real förändring i %

	2012P	2013P	2014P	2015P	2016P
Sydsverige	-0,6	1,9	0,9	2,2	2,0
Mälardalen	0,3	2,3	2,8	3,3	2,8
Västsverige	-0,2	1,1	2,1	2,3	2,3
Övriga riket	-1,0	0,7	1,7	1,8	1,8
Totalt (BNP)	-0,3	1,5	2,1	2,5	2,3

Källa: Nordea, Regionala utsikter oktober 2014

Arbetsmarknadsutsikter

Sysselsättningen föll oväntat i Sydsverige andra halvåret 2013 och har utvecklats svagt under 2014 efter att ha ökat kraftigt åren dessförinnan. Dock visar barometerdata på att fler företag ser positivt på utvecklingen och avmattningen på arbetsmarknaden bedöms vara tillfällig. Konjunkturen är fortsatt svag i Danmark, vilket verkar påverka Sydsverige negativt. Arbetskraftsutbudet har ökat starkt i Sydsverige men sysselsättningen har inte hängt med riktigt. Arbetslösheten i Sydsverige anses vara strukturell då majoriteten av de arbetssökande är utsatta på arbetsmarknaden, t ex lågutbildade, utomeuropeiskt födda eller har nedsatt arbetsförmåga.

Enligt Nordea, Ekonomiska utsikter december 2014, har

arbetsmarknaden i Danmark stärkts och sysselsättningen har ökat med mer än 20 000 personer det senaste året. Arbetslösheten ligger på den lägsta nivån sedan 2009. Antalet lediga platser och näringslivets anställningsplaner tyder på att denna positiva trend kommer att fortsätta även 2015.

Sysselsättningsutveckling, årlig förändring i %

	2012P	2013P	2014P	2015P	2016P
Sydsverige	1,3	1,6	0,2	0,8	0,6
Mälardalen	1,3	1,8	1,9	1,5	1,0
Västsverige	1,1	0,7	1,3	0,8	0,7
Övriga riket	0,1	0,3	0,9	0,4	0,2
Totalt	1,7	1,0	1,2	0,9	0,6

Källa: Nordea, Regionala utsikter oktober 2014

Hyresmarknaden

Hyresmarknaden för kontor inom våra orter och delmarknader skiljer sig åt ganska markant.

Malmö är en relativt stabil marknad där vakanser och hyresnivåer håller sig ganska konstanta. Det finns gott om projektmöjligheter men tack vare att fastighetsutvecklarna historiskt varit restriktiva med nyproduktion, har vakansnivåerna hållits relativt konstanta. Hyresnivåerna är ej heller särskilt volatila utan tickar svagt uppåt. Tillfälligtvis pågår några fler nybyggnadsprojekt än normalt. Nyproduktion sker främst i områdena kring centralstationen och i Hyllie.

I Lund kan hyresmarknaden för kontor delas upp i två delmarknader; centrala Lund samt nordöstra Lund inklusive Ideon. I centrala Lund finns begränsat med moderna kontorslokaler och det sker väldigt lite nyproduktion. Vakansnivåerna är i princip obefintliga vilket gör att hyrorna verkar stiga något för nyrenoverade kontorslokaler. Nordöstra Lund inklusive Ideon drabbades hårt av neddragningarna hos Ericsson-bolagen och nedläggningen av AstraZeneca för några år sedan. Detta gjorde att vakanserna ökade kraftigt men nu fylls lokalerna succesivt upp igen. Hyresnivåerna är stabila.

I Helsingborg har i princip ingen nyproduktion skett på drygt 20 år. Tidigt 1990-tal, mitt i fastighetskrisen, färdigställdes Knutpunkten-komplexet. Det tog många år innan kontorslokaler fylldes upp men de senaste åren har vakansnivåerna varit väldigt låga. Hyrorna har varit stabila men pågående nyproduktion bidrar till att skapa viss acceptans för en högre hyresnivå för de bättre lokalerna.

Köpenhamnsmarknaden har drabbats hårt och har sett en långvarig lågkonjunktur och en rejäl nedgång i sysselsättningen. Därför har det under många år varit tufft på hyresmarknaden i våra delmarknader. Vakansnivåerna har setts stiga och hyrorna har varit pressade nedåt. Nu verkar marknaden ha bottnat ur och det ser något ljusare ut framgent.

Fastighetsmarknaden

På grund av det låga ränteläget och den goda tillgången på kapital var transaktionsmarknaden rekordstark 2014. Transaktionsvolymen är nu uppe på samma nivåer som före finanskrisen. Enligt Newsec uppgick transaktionsvolymen till 148 miljarder kronor 2014. Hälften av omsättningen skedde inom bostads- och kontorssegmenten. Nästan hälften av omsättningen skedde, i likhet med tidigare år, i Storstockholm. Malmö stod för strax över 6 procent av den totala volymen. Detta är i linje med den genomsnittliga nivån de senaste sex åren.

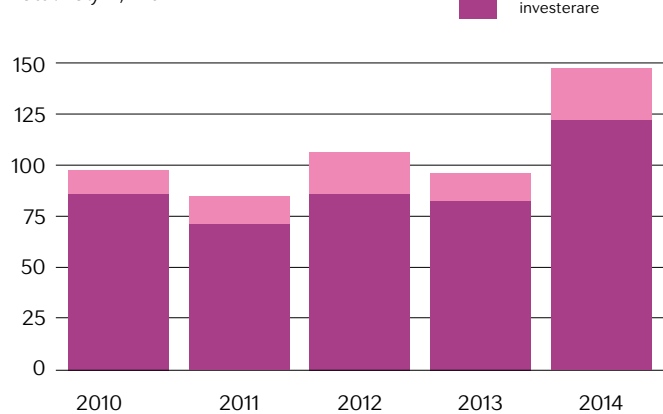
Svenska investerare stod för 83 procent av kapitalet men intresset från internationella investerare ökar. Att utländska investerares andel av den totala transaktionen ändå hålls nere, kan ha påverkats av det relativt begränsade utbudet av större fastighetsportföljer och den höga prisnivån.

Wihlborgs har varit aktivt och gjort ett antal förvärv och försäljningar. För information om våra transaktioner se avsnitt Förvärv och försäljning, sid 57–59.

Transaktionsvolymen i Danmark har varit relativt låg de senaste åren men har nu ökat något till 30 miljarder DKK 2014.

Transaktionsvolym Sverige

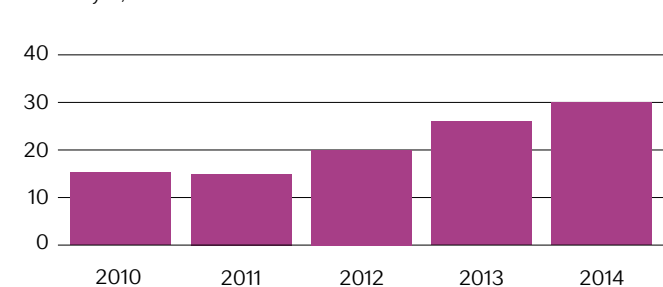
Total volym, Mdkr



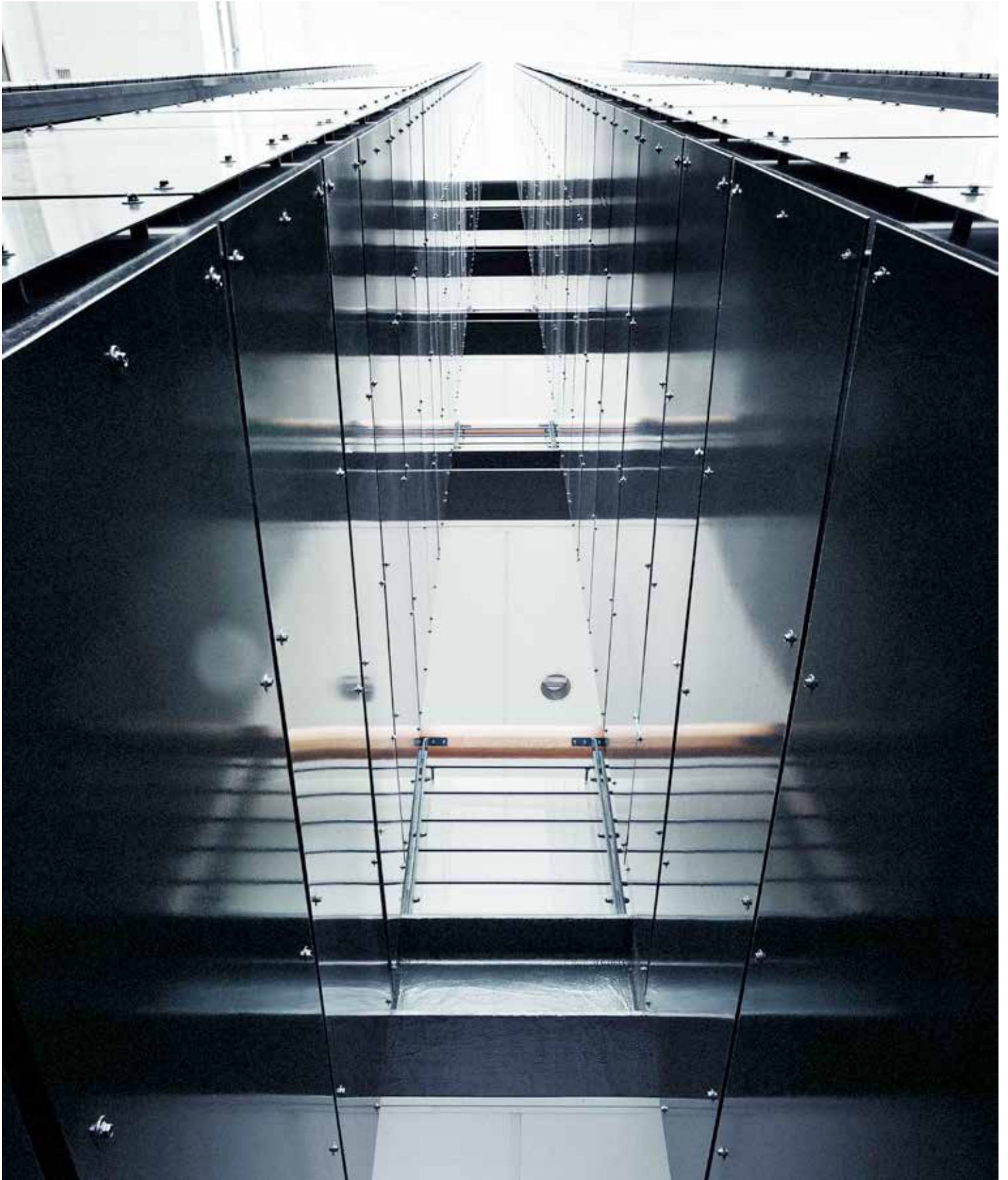
Källa: Newsec

Transaktionsvolym Danmark

Total volym, Mdkr



Källa: Newsec



Interiör från Torrdockan 6, Dockan, Malmö.

Malmö

318 107

Befolkning 31 december, 2014

6,5 % (3,3 %) Befolkningsutveckling, 2009–2013

9,4 % (7,6 %) Sysselsättningsutveckling, 2009–2013¹

64 % (77 %) Förvärvintensitet, 20–64 år, 2013

24 % (19 %) Andel högt utbildade, 2013²

Siffrorna inom parentes anger tal för hela riket.

¹ Förvärvsarbete med arbetsplats i kommunen, 16+ år.

² Minst 3-årig eftergymnasial utbildning, 16+ år.

Källa: SCB.

Malmö, som numera är en stad med ett kunskaps- och tjänstebaserat näringsliv, är en starkt växande stad. Enligt en befolkningsprognos från Malmö Stad 2014 kommer antalet invånare passera 375 000 år 2025. Bland annat byggnationen av Öresundsbron och Citytunneln, och inte minst etableringen av Malmö Högskola 1998, har bidragit till omdaning av Malmö efter varvs- och industrikrisen. Malmö Högskola har idag hela 25 000 studenter och 1 400 anställda. Dessutom är Malmö Högskola det lärosäte i landet som har största andelen kvinnliga professorer.

Fastighetsutvecklingen i Malmö är till stor del koncentrerad till kommunikationsnoderna. Området kring centralstationen utvecklas med bland annat ny kongress-, konsert- och hotellanläggning, "Malmö Live", samt nya lokaler till Malmö Högskola. Ett fördjupat översiktsplanearbete för Nyhamnen, norr om centralstationen, påbörjades under 2014. Det finns fortfarande viss industri- och lagerverksamhet kvar i området men på sikt skall Nyhamnen bli en del av den blandade och täta staden. Dockanområdet i Västra Hamnen, beläget endast några minuter från centralstationen, är en modern stadsdel vars popularitet består. Under 2014 har flera stora hyresavtal tecknats i Dockan. Bland andra kommer Orkla flytta sitt huvudkontor från Eslöv hit, Länsförsäkringar flyttar från Malmö centrum till Kockums gamla huvudkontor, Gängtappen 1, och SAAB Kockums fortsätter bedriva verksamheten i det klassiska varvsområdet, om än i en annan fastighet. Hyllie börjar sätta sig på marknaden och flera kontors-, bostads- och hotellprojekt pågår här.



Regionchef Lennart Jönsson.

Wihlborgs i Malmö

	2014	2013
Antal fastigheter	120 st	118 st
Uthyrningsbar yta	666 000 m ²	665 000 m ²

Wihlborgs är den största kommersiella fastighetsägaren i Malmö med knappt 670 000 m². Andra större kommersiella fastighetsägare är exempelvis Fastighets AB Briggen, Klöver, Kungleden, Stena Fastigheter, Vasakronan och Volito Fastigheter. Intresset att investera i fastigheter i Malmö var fortsatt starkt under 2014. Den största affären i Malmö någonsin skedde 2014. Det var försäljningen av Ulla Åbergs dödsbo, ett större bostadsbestånd som såldes för cirka 2,8 miljarder kronor till Akelius. Flera investerare sågs göra sina första förvärv i Malmö under 2014, bland andra Areim genom förvärvet av Hansagallerian och Rikshem genom förvärv av 212 studentlägenheter. Wihlborgs förvärvade fastigheten Söderhavet 4, en lagerfastighet strategiskt belägen i utvecklingsområdet Nyhamnen.

Under 2014 genomfördes en större ombyggnad i Östersjön 1, Nyhamnen, där moderna kontorslokaler iordningsställdes åt Nordea. Det största ombyggnadsprojektet under 2015 kommer att vara ombyggnaden av Gängtappen 1, Kockums f d huvudkontor. Byggnaden uppfördes 1958 och under våren 2015 kommer en totalrenovering påbörjas. Moderna kontorslokaler kommer att iordningsställas till bland andra Länsförsäkringar, som tecknade det första hyresavtalet. Fastigheten är mycket flexibel och vi kommer även att kunna erbjuda ytor för mindre hyresgäster.

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



Förvaltare Johnny Hansson och fastighetschef Louise Ahnelöv.



Förvaltarna Micha Nadel, Helen Hansson och Sofie Karlsryd.

Västra Hamnen

Antal fastigheter	18 st
Uthyrningsbar yta	164 000 m ²

Utvecklingsområdet Dockan i Västra Hamnen är Wihlborgs värdemässigt största förvaltningsområde. Under 15 års tid har området omdanats från ett industriområde till en modern stadsdel. Här finns idag bland annat bostäder, kontor, restauranger, butiker och skolor.

År 2000 bildades exploateringsbolaget Dockan Exploatering som förvärvade markområdet i Dockan. Här är Wihlborgs, JM och Peab vardera tredjedelsägare. Wihlborgs svarar för utvecklingen av det kommersiella beståndet i Dockan.

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

Wihlborgs äger och förvaltar 164 000 m² i området. I området finns ytterligare exploateringsmöjligheter, både genom ny-, om- och tillbyggnad.

Större uthyrningar 2014 skedde i bland annat Skrovet 6 där Telia och SAAB förhyr vardera 6 000 m² kontorslokaler. Orkla kommer att flytta sitt huvudkontor från Eslöv och etablerar sig på 4 500 m² i Kranen 1. Även Länsförsäkringar kommer att etablera sig i Dockan genom en förhyrning i Gängtappen 1.

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

Marknadsinformation

	Kallhyra, kr/m ²	Ekonomisk, vakans ¹ , %	Direktavkastningskrav ² , %
Kontor	1 800–2 500	6–10	5,25–6,0

Källa: Malmöbyggnads Fastighetsekonomi AB, avser normalfastighet.

¹ Långsiktig ekonomisk vakans.

² Direktavkastningskrav avser full uthyrning.

Centrum

Antal fastigheter	21 st
Uthyrningsbar yta	184 000 m ²

En blandad bebyggelse karakteriserar centrum. Här finns fastigheter från medeltiden samtidigt som det pågår nybyggnation. Wihlborgs förvaltar 184 000 m², i huvudsak kontorsfastigheter i Centrum. Tyngdpunkten i Wihlborgs fastighetsbestånd i Malmö Centrum ligger i området vid centralstationen och längs Norra Vallgatan.

Under 2014 förvärvade Wihlborgs Söderhavet 4, strategiskt belägen i Nyhamnen. Bukowskis Market tecknade ett hyresavtal på större delen av ytan i den 2 900 m² stora byggnaden som iordningsställdes för att passa deras verksamhet.

I Nyhamnen, området norr om centralstationen, har omdaning till en modern stadsdel påbörjats. Här finns Wihlborgs representerade med ett antal fastigheter, både bebyggda och obebyggda. Bland annat finns tomten Sirius 3 där det finns en färdig detaljplan som medger nybyggnation av 8 000 m² kontor. Utöver detta har vi en markreservation om ca 25 000 m² BTA i Nyhamnen. Se Projekt- och Utveckling sid 51- 55 för ytterligare information om vårt bestånd och möjligheter i Nyhamnen.

Lyckade nyuthyrningar under 2014 har t ex gjorts i Medeon Science Park där bland andra Region Skåne förhyrt nya ytor för Barn- och ungdomspsykiatrisk verksamhet.

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

Marknadsinformation

	Kallhyra, kr/m ²	Ekonomisk, vakans ¹ , %	Direktavkastningskrav ² , %
Kontor	1 500–2 200	7–11	5,5–6,25



Fastighetschef Tobias Andersson och förvaltare Jan Andersson.

Fosie och Limhamn

Antal fastigheter	43 st
Uthyrningsbar yta	163 000 m ²

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

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

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

Wihlborgs förvaltar 163 000 m² inom förvaltningsområdet, primärt industri/lager. Inom förvaltningsområdet har vi åtskilliga exploateringsmöjligheter.

Wihlborgs förvärvade en äldre industrifastighet, Gjuteriet 18, av Dresser Wayne i samband med att vi omlokaliserade dem till en av våra fastigheter i Norra Hamnen. Rivning av byggnaderna och sanering av marken har slutförts under 2014, parallellt med framtagandet av en ny detaljplan.

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

Marknadsinformation

	Kallhyra, kr/m ²	Ekonomisk, vakans ¹ , %	Direktavkastningskrav ² , %
Kontor	800–1 300	10–15	7,0–8,0
Industri/Lager	500–800	6–12	7,25–8,5



Fastighetschef Ivana Stankovic och förvaltare Stefan Eklöf.

Norra Hamnen och Arlöv

Antal fastigheter	38 st
Uthyrningsbar yta	155 000 m ²

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

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

Wihlborgs förvaltar här 155 000 m², primärt industri/lager. Inom förvaltningsområdet har vi åtskilliga exploateringsmöjligheter.

Exempel på större nyuthyrningar inom förvaltningsområdet är Harley Davidson som förhyr 1 500 m² på Spillepengshagen 3 och Lokaltidningen Mediacenter Sverige som förhyr 1 200 m² på Arlöv 19:133.

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

Marknadsinformation

	Kallhyra, kr/m ²	Ekonomisk, vakans ¹ , %	Direktavkastningskrav ² , %
Kontor	800–1 100	10–15	7,5–9,0
Industri/Lager	400–700	12–16	8,0–9,0



Terminalen 1, Knutpunkten, i centrala Helsingborg. Här skapas 8 000 m² nya kontorslokaler som är inflyttningsklara våren 2016.

Helsingborg

135 344

Befolkning 31 december, 2014

3,6 % (3,3 %) Befolkningsutveckling, 2009–2013

8,2 % (7,6 %) Sysselsättningsutveckling, 2009–2013¹

72 % (77 %) Förvärsintensitet, 20–64 år, 2013

18 % (19 %) Andel högutbildade, 2013²

Siffrorna inom parentes anger tal för hela riket.

¹ Förvärsarbetande med arbetsplats i kommunen, 16+ år.

² Minst 3-årig eftergymnasial utbildning, 16+ år.

Källa: SCB.

Enligt den senaste befolkningsprognosen 2014, Perspektiv Helsingborg, Helsingborgs Stad, beräknas invånarantalet uppgå till närmare 140 000 redan 2018. I slutet av prognosperioden, år 2035, bedöms antalet invånare uppgå till 164 400.

Helsingborg är beläget vid Öresunds smalaste del, det är endast fyra kilometer till Helsingör på den danska sidan sundet. Den branta sluttningen Landborgen dominerar stadens geografi. Troligtvis fanns det en bosättning vid Landborgen redan på 900-talet, vilket gör staden till en av Sveriges äldsta. Officiellt grundades staden 1085. På 1300-talet var Helsingborg en av Danmarks mest betydelsefulla städer. Då var Helsingborgs borg, av vilket bostadstornet Kärnan återstår, ett av Danmarks viktigaste fästen och en viktig bricka i maktkampen om norra Europa.

Trots att Helsingborg är en gammal stad finns inte många äldre byggnader i staden. Det senaste årtusendets många krig har gjort att mycket av den äldre arkitekturen har blivit förstörd. Den största delen av bebyggelsen i stadens centrala delar är från slutet av 1800-talet och början av 1900-talet.

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

I Helsingborg pågår arbetet med H+-projektet med syfte att förtäta och utveckla södra Helsingborg för att skapa en attraktiv och sammanhållen stad. Som ett delprojekt planeras området Oceanpiren, belägen ett stenkast från Knutpunkten, som ska utvecklas till en urban arkipelag i centrala Helsingborg.



Regionchef Thomas Bråhagen.

Wihlborgs i Helsingborg

	2014	2013
Antal fastigheter	103 st	105 st
Uthyrningsbar yta	512 000 m ²	522 000 m ²

Wihlborgs är den största kommersiella fastighetsägaren i Helsingborg med drygt 510 000 m². Andra större kommersiella fastighetsägare i Helsingborg är exempelvis Alecta, Fastighets AB Briggen och Norrporten.

Under 2014 färdigställde Wihlborgs ett stort ombyggnadsprojekt i kv Ruuth där ett 4 000 m² gammalt bostadshus byggdes om till skol- och vårdlokaler. På Berga, invid väg 111, fortgick nybyggnationen av ett nio vånings kontorshus som färdigställs våren 2015.

Wihlborgs har under en längre tid arbetat för att möjliggöra en förädling av Knutpunkten, fastigheten Terminalen 1, som förvärvades 2010. Under 2014 startade påbyggnaden vilken innebär att cirka 8 000 m² nya uthyrningsbara kontorsytor tillskapas. Först ut att teckna hyreskontrakt här var Tyréns som förhyr 1 400 m². För ytterligare information om våra projekt och exempel på exploateringsmöjligheter, se avsnitt Projekt och utveckling, sid 51–55.

Under året gjorde Wihlborgs ett antal transaktioner i Helsingborg, se avsnitt Förvärv och försäljning, sid 57–59. Ett större strategiskt förvärv var tomträttsfastigheten Terminalen 3, vilken var den enda kontorsfastigheten inom Knutpunkten-komplexet vi tidigare ej ägde.

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



Förvaltare Peter Siroky och fastighetschef Jan-Erik Johansson.

Centrum

Antal fastigheter	20 st
Uthyrningsbar yta	107 000 m ²

Arkitekturen i centrala Helsingborg ger ett monumentalt och storstadsmässigt uttryck mot paradgatorna Drottninggatan och Järnvägsgatan och i gatorna bakom dessa är arkitekturen mer småskalig. Helsingborg är en tätbyggd stenstad. Wihlborgs förvaltar 107 000 m² i området, primärt kontorsfastigheter.

Under 2014 förvärvades Terminalen 3 så nu äger vi samtliga kontorsfastigheter inom Knutpunkten-komplexet. Terminalen 2, hotellfastigheten inom samma kvarter, såldes till Elite Hotels. Även blandfastigheten Iris 6 avyttrades.

Wihlborgs har sedan förvärvet av Terminalen 1 (Knutpunkten) arbetat med att långsiktigt lyfta fastigheten. Under 2014 påbörjades bland annat en påbyggnad omfattande 8 000 m² kontor. Under våren 2016 bedöms projektet vara inflyttningsklart. Arbetet med utvecklingen av intilliggande kvarter, Polisen, pågår. En detaljplan som medger 12 000 m² kontorslokaler vann laga kraft under 2014. För mer information om våra projekt se Projekt och utveckling sid 51–55.

Exempel på nyuthyrningar i området är bland andra Tyréns som kommer att flytta in i tillbyggnaden av Terminalen 1 och Coop Sverige Fastigheter som öppnat en butik i kv Svea 7, ett stenkast från Knutpunkten.

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

Marknadsinformation

	Kallhyra, kr/m ²	Ekonomisk, vakans ¹ , %	Direktavkastningskrav ² , %
Kontor	1 500–2 000	4-7	5,75–6,0

Källa: Malmöbyggnads Fastighetsekonomi AB, avser normalfastighet.

¹ Långsiktig ekonomisk vakans.

² Direktavkastningskrav avser full uthyrning.



Fastighetschef Mathias Bengtsson.



Regionchef Thomas Bråhagen och förvaltare Ola Caapsgård.

Berga

Antal fastigheter	40 st
Uthyrningsbar yta	183 000 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 har utbyggd service och en väl fungerande kollektivtrafik. Wihlborgs förvaltar 183 000 m² inom området, primärt industri/lager.

Wihlborgs har under 2014 gjort två förvärv på Berga. Ett avsåg lager- och kontorsfastigheten Armborstet 6 vilken förvärvades av Tools Sverige AB. Säljaren sitter kvar som hyresgäst i större delen av fastigheten. I anslutning till Visiret 5 har mark förvärvats för att kunna tillgodose framtida expensionsbehov.

En förskola i Laröd samt intilliggande mark, Nackstycket 8 och 9, avyttrades under året.

På fastigheten Floretten 4 pågår byggnation av ett kontorshus om 5 000 m². Fastigheten är i princip fullt uthyrd och färdigställs våren 2015. Hit flyttar bland andra NCC, SAAB och Connect4u. Hyresgästerna kommer även att få service i form av restaurangen Holy Greens och Sikén Kiropraktikcenter.

Även på fastigheten Kniven 2 pågår ett nybyggnadsprojekt avseende 3 500 m² lager som Tullverket flyttar in i våren 2015.

Inom fastighetsbeståndet på Berga finns stora projekt-möjligheter.

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

Marknadsinformation

	Kallhyra, kr/m ²	Ekonomisk, vakans ¹ , %	Direktavkastningskrav ² , %
Kontor	900–1 400	9–12	7,0–8,0
Industri/Lager	500–900	7–10	7,5–8,5

Söder

Antal fastigheter	43 st
Uthyrningsbar yta	223 000 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, beläget i anslutning till den viktiga containerhamnen, Gåsebäck, Planteringen och Ättekulla. Wihlborgs förvaltar 223 000 m² inom området, primärt industri/lager, vilket gör Söder till vårt ytmässigt största förvaltningsområde i Helsingborg.

Under årets såldes industrifastigheten Valsen 1 till hyresgästen, WM Press.

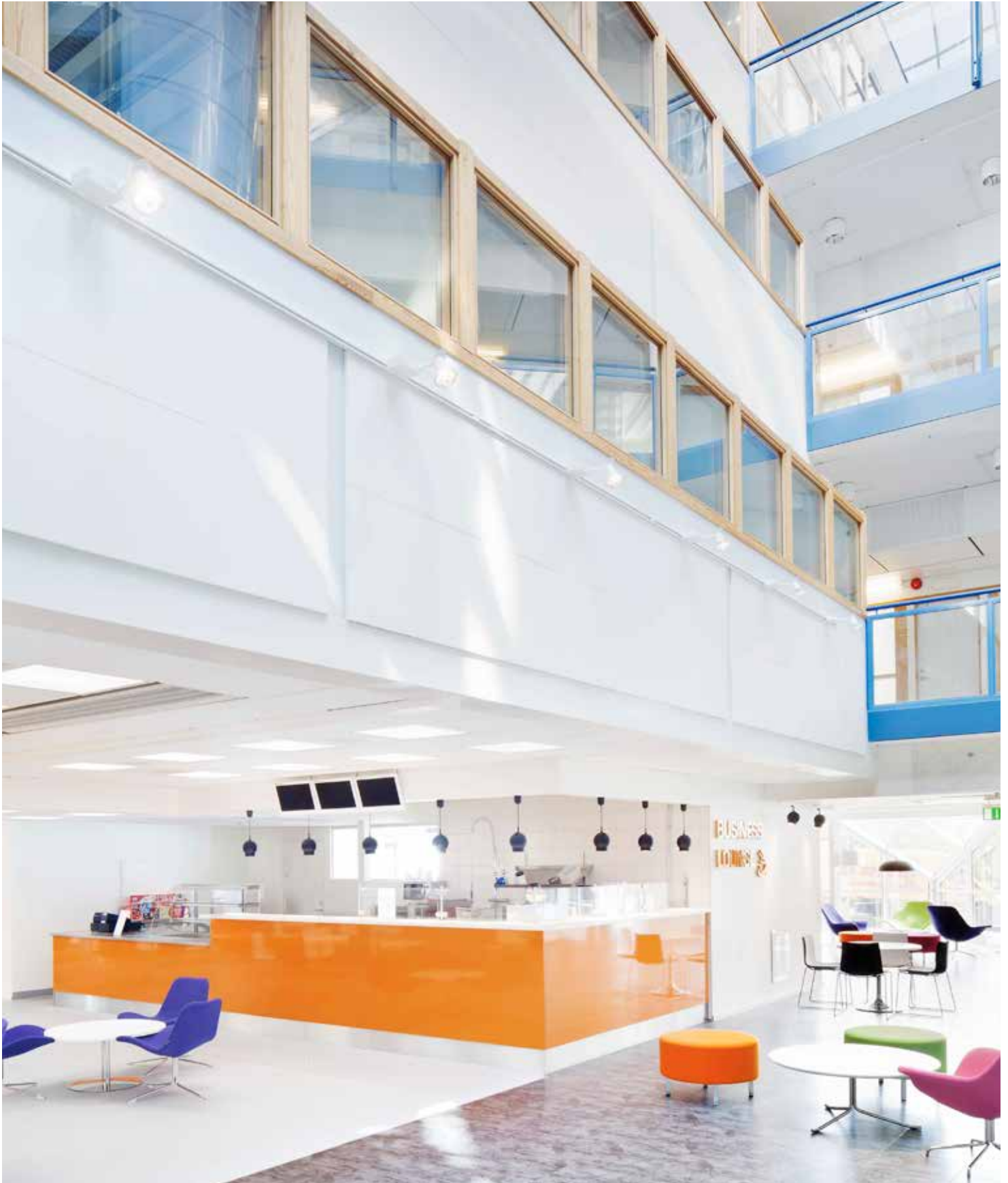
Ett hyresavtal omfattande 5 000 m² tecknades med Optimera som flyttar till en ny byggnad på fastigheten Sadelplatsen 13. Färdigställande sker under hösten 2015 och butiken bedöms öppna vid årsskiftet 2015/2016. Bolist Logistik, som under 2013 förhyrde större ytor av oss på Gymnasten 9, har utökat verksamheten ytterligare och hyr idag över 10 000 m².

Wihlborgs har stora möjligheter att exploatera inom det befintliga fastighetsbeståndet på Söder. Inom förvaltningsområdet ingår även sex obebyggda tomter i Landskrona.

Wihlborgs större hyresgäster inom förvaltningsområdet är bland andra Axfood Sverige, PH Nedermans & Co, Bolist Logistik, Posten Meddelande, Unilever Sverige och Yves Rocher Suède.

Marknadsinformation

	Kallhyra, kr/m ²	Ekonomisk, vakans ¹ , %	Direktavkastningskrav ² , %
Kontor	600–1 000	9–12	7,5–9,0
Industri/Lager	400–700	8–19	8,25–9,5



Interiör från Vätet 1 på Ideon i Lund.

Lund

115 968

Befolkning 31 december, 2014

4,7 % (3,3 %) Befolkningsutveckling, 2009–2013

5,5 % (7,6 %) Sysselsättningsutveckling, 2009–2013¹

68 % (77 %) Förvärvsintensitet, 20–64 år, 2013

41 % (19 %) Andel högutbildade, 2013²

Siffrorna inom parentes anger tal för hela riket.

¹ Förvärvsarbete med arbetsplats i kommunen, 16+ år.

² Minst 3-årig eftergymnasial utbildning, 16+ år.

Källa: SCB.

Enligt den senaste befolkningsprognosen från Lunds kommun 2014 kommer befolkningsökningen att accelerera från och med 2015 då de planerade bostadsbyggnadsprojekten i kommunens mark- och bostadsförsörjningsprogram realiserar enligt plan. År 2022 förväntas Lunds befolkningsantal överstiga 130 000.

Lund är en av Sveriges äldsta städer och grundades redan runt år 990. År 1060 var Lund ett eget biskopsäte. Lund var en dansk stad fram till freden i Roskilde 1658 och för att underlätta försvenskningen grundades 1666 Lunds universitet som idag har nästan 48 000 studenter och 7 500 anställda.

Lund har en stark tradition av forskning och entreprenörskap. Här finns flera världsledande, multinationella företag såväl som nystartade småbolag. Sveriges första science park, Ideon, invigdes i Lund 1983. Syftet var att ta tillvara kunskap inom Lunds universitet och skapa nya tillväxtföretag med lokal förankring, och därmed öka sysselsättningen i regionen.

Traditionen av forskning fortsätter och nu byggs två av världens ledande materialforskningsanläggningar just här i Lund; Max IV-laboratoriet, som blir den ledande synkrotronljusanläggningen i världen, samt den europeiska forskningsanläggningen ESS, som kommer att ha världens mest kraftfulla neutronkälla. De båda anläggningarna kommer att få en avgörande betydelse för framtidens vetenskapliga och industriella utveckling inom såväl materialvetenskap som livsvetenskap.

Mellan Max IV och ESS planeras för stadsdelen Science Village Scandinavia. Science Village Scandinavia planeras primärt bli en forskarpark för företag och forskningsinstitutioner som kompletterar forskningsanläggningarna, men även innehålla stödfunktioner, service, rekreation och en viss del bostäder.



Regionchef Cecilia Larsson.

Wihlborgs i Lund

	2014	2013
Antal fastigheter	27 st	26 st
Uthyrningsbar yta	205 000 m ²	205 000 m ²

Wihlborgs är den största kommersiella fastighetsägaren i Lund där vi förvaltar 205 000 m² inom förvaltningsområdet. Huvuddelen av fastigheterna är belägna på och omkring forskningsbyn Ideon. Vårt bestånd har de senaste åren fördubblats i Lund, inte minst genom vårt förvärv av Ikanos fastigheter på Ideon under 2013.

Andra större kommersiella fastighetsägare i Lund är exempelvis Fastighets AB Briggen och Vasakronan. Även Akademiska Hus, som främst tillhandahåller utbildningslokaler, är en stor aktör i Lund.

Förvaltningsfastigheten Spettet 11, omfattande 1 500 m², belägen i centrala Lund förvärvades av Niam i maj 2014. Den är fullt uthyrd till bl a Region Skåne och Domstolsverket. I anslutning till vår projektfastighet Postterminalen 1 har mark förvärvats från Trafikverket. Här pågår ett planarbete som medger 13 000 m² kontor och 9 000 m² bostäder.

Under 2013 förvärvades en kontorsfastighet av Lunds Kommun, Landstinget 2, från vilken de flyttade under 2014. Vi tecknade ett hyreskontrakt med Sparbanken Skåne avseende hela fastigheten och har under 2014 färdigställt moderna kontorslokaler åt hyresgästen. Ett stenkast från Landstinget har vi påbörjat ett påbyggnadsprojekt på Armaturen 4, en påbyggnad som innebär ett tillskott av 1 000 m² kontorslokaler. För ytterligare information om våra projekt och utvecklingsmöjligheter, se avsnitt Projekt och utveckling, sid 51-55.

Wihlborgs finns inom två förvaltningsområden i Lund; Ideon och Övriga Lund och vi har projekt och utvecklingsmöjligheter i bägge dessa områden.



Fastighetsvärdarna i Lund framför Ideon Gateway.



Förvaltare Anders Grönvall och fastighetschef Magnus Andersson.

Ideon

Antal fastigheter	13 st
Uthyrningsbar yta	102 000 m ²

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

Första byggnaden, Gamma, byggdes 1983 och därefter har flertalet byggnader tillkommit. Ideon Gateway som färdigställdes 2013 är den senaste. Ideon Gateway har blivit en mötesplats för hela området. Idag finns det drygt 100 000 m² kontor och laboratorielokaler på Ideon. Wihlborgs är den enda fastighetsägaren sedan förvärvet av Ikanos del 2013, se Wihlborgs Årsredovisning 2013 för ytterligare information.

Under året har större uthyrningar gjorts till bland andra Axis Communications som successivt utökar. I samband med inflyttningen kommer lokalerna att anpassas till deras verksamhet. Exempel på andra hyresgäster som utökar och bidrar till vår projektverksamhet är Camurus och Probi.

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

Marknadsinformation

	Kallhyra, kr/m ²	Ekonomisk vakans ¹ , %	Direktavkastningskrav ² , %
Kontor	1500 -2 500	7-8	6,0-6,5



Förvaltare Max Alsborn och regionchef Cecilia Larsson.

Övriga Lund

Antal fastigheter	14 st
Uthyrningsbar yta	103 000 m ²

Inom förvaltningsområdet Övriga Lund finns tyngdpunkten av vårt fastighetsvärde i nära anslutning till centralen. I övrigt ligger merparten av beståndet Övriga Lund på Gastelyckan. Centrala Lund präglas till stor del av äldre och medeltida bebyggelse. Lunds central är landets tredje mest trafikerade centralstation och sedan 2011 pågår ett arbete med att ta fram ett ramprogram för hela stationsområdet. Under 2014 avgjordes en arkitektävling för Clemenstorget och Bangatan, ett extra viktigt stadsrum. Ett nytt resecentrum ska kopplas samman med Clemenstorget, Knut den stores torg och Bantorget. Få kontorsfastigheter har byggts de senaste decennierna i centrala Lund och därför är det extra roligt att Wihlborgs lyckades förvärva kontorsfastigheten Spettet 11, byggd 2008, belägen strax väster om centralstationen.

Utöver projekten nämnda på sid 45 har vi ett större pågående projekt i Bytarebacken 39. Här har 2 300 m² kontorslokaler totalrenoverats åt Vård och omsorgsenheten inom Lunds kommun. Dessutom byts fönster, installationer och delar av taket ut. Armaturen 4 byggs till med en ny kontorsvåning som vid färdigställandet 2015 är fullt uthyrd till Kommunförbundet Skåne och Advokatfirman Glimstedt.

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

Marknadsinformation

	Kallhyra, kr/m ²	Ekonomisk vakans ¹ , %	Direktavkastningskrav ² , %
Kontor	1 300-2 200	5-11	6,0-8,0
Industri/Lager	500-900	10-15	7,5-8,5



Interiör från Borupvang 5 i Ballerup utanför Köpenhamn.

Köpenhamn

1 768 125

Befolkning 1 januari, 2015

5,3 % (2,2 %) Befolkningsutveckling, 2009–2014

2,8 % (0,0 %) Föränd. antal sysselsatta, 2009–2014¹

75,2 % (73,5 %) Andel sysselsatta, 2014¹

Siffrorna avser Region Hovedstaden. Siffrorna inom parentes anger tal för hela riket.
¹15–64 år.

Källa: Danmark Statistik.

Region Hovedstaden har nästan 1,8 miljoner invånare. Enligt en prognos från Region Hovedstaden kommer befolkningsantalet 2040 att uppgå till 2 065 000. Köpenhamn är en gammal stad med anor från sen vikingatid. Staden omnämndes första gången som Havn i Knytlingasagan 1043. Under 1200-talet fick staden namnet Købmannahavn.

Köpenhamn är navet i Öresundsregionen och här finns Nordens största flygplats, Københavns Lufthavne. För fjärde året i rad sattes 2014 ett nytt passagerarrekor med 25,6 miljoner passagerare, en tillväxt med 6,5 procent jämfört med föregående år. Flygplatsen befäster sin position som en viktig nordeuropeisk knutpunkt då transfertrafiken ökade med hela 12,6 procent 2014.

Wihlborgs har funnits etablerade i Köpenhamnsområdet sedan 1996 men har de senaste åren fått sällskap av ett flertal svenska aktörer som gjort sina första förvärv här.

Wihlborgs i Köpenhamn

	2014	2013
Antal fastigheter	19 st	15 st
Uthyrningsbar yta	168 000 m ²	132 000 m ²

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



Regionchef Peter Nielsen.

Ett antal fastigheter är belägna i Lautrupparken i Ballerup, som kännetecknas av stora kontorsfastigheter främst nyttjade av IT-verksamheter. Dessutom har vi en logistikfastighet i Brøndby och en i Furesø. Wihlborgs förvaltar 168 000 m² inom förvaltningsområdet.

Under 2014 gjorde Wihlborgs ett större förvärv i Danmark, tillika Wihlborgs största förvärv under 2014. För 250 miljoner DKK förvärvades de fyra fastigheterna Lautrupvang 1, Lautrupvang 3, Industriparken 29 samt Literbuen 16-18, omfattande totalt 39 000 m². Säljare var Magistrenes Pensionskasse.

Wihlborgs har under 2014 haft en positiv nettouthyrning i Köpenhamn och den största uthyrningen, 14 000 m², gjordes till Schneider Electric på fastigheten Lautrupvang 1. Andra större uthyrningar är 1 400 m² till MS Branding på fastigheten Ellekær 6, 1 100 m² till Administrea på Hørkær 26 och 800 m² till Ingeniørfirma Jord Miljø på Borupvang 5.

Wihlborgs större hyresgäster inom förvaltningsområdet är bland andra Schneider Electric, Pfizer, KMD, FORD Danmark, Formpipe, SOSU-skolen i Herlev, EG Gruppen och Caverion.

Marknadsinformation

	Kallhyra, DKK/m ²	Ytvakans, %	Direktavkastningskrav ² , %
Herlev			
Kontor	550–900	13,0	6,75–8,5
Industri/Lager	300–450	6,5	8,0–10,0
Ballerup			
Kontor	550–900	13,0	6,5–8,5
Industri/Lager	300–450	6,5	8,0–10,0

Källa: DTZ, avser normalfastighet. ² Avser full uthyrning.

Om ingen annan gör något, då gör vi det

Det är så vi tänker.

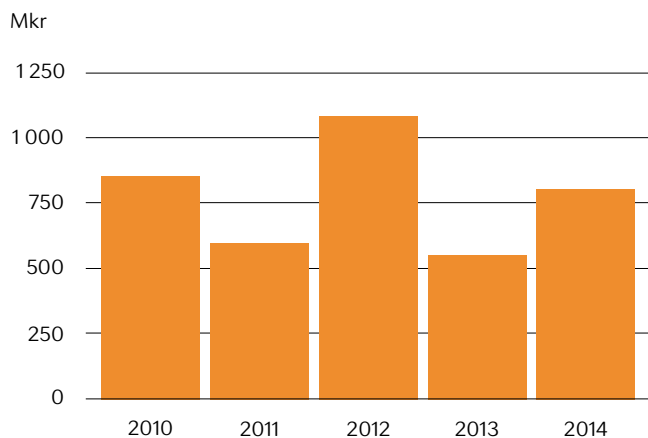
Vill vi vara en del av utvecklingen och därmed påverka samhällsutvecklingen – då kan vi inte sitta stilla. Vi gick in för att ta hand om Knutpunkten i Helsingborg, vi köpte fastigheterna på Ideonområdet i Lund, vi är djupt involverade i färdigställandet av MAX IV projektet i Lund och vi tar tag i en av Malmös mest profilerade byggnader "Gängtappen" – Kockums historiska kontor.

Så där ser vardagen ut just nu när det gäller nya projekt. Men då har vi inte nämnt de som nyss blivit avslutade. Ta en titt på wihlborgs.se.

Optimering av fastighetsbeståndet

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 2014 investerades 802 Mkr i om-, till- och nybyggnation, se diagram nedan för utvecklingen sedan 2010. Beslutade investeringar i pågående projekt uppgår till 928 Mkr, varav 660 Mkr var investerade vid årsskiftet.

Investeringsvolym



För nyproduktion gäller strategin att en betryggande andel av intäkterna ska vara säkrade före igångsättandet, i normalfallet bygger vi inte på spekulation.

Kontinuerlig utveckling

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

Större utvecklingsprojekt

Wihlborgs största utvecklingsområde är Dockan i Malmö, se kapitel Dockanområdet på sid 54.

Norr om centralstationen i Malmö, i området Nyhamnen, pågår utvecklingen mot ett modernt verksamhetsområde. Wihlborgs är stor fastighetsägare i området och har dessutom en markreservations för att kunna uppföra ca 25 000 m² kontor. Precis öster om Slagthuset i Malmö äger vi tomten Sirius 3, där vi redan idag har möjlighet att uppföra en kontorsbyggnad om 8 000 m².

I Limhamn förvärvades två industrifastigheter, Gjuteriet 18 och Limhamn 156:90, i samband med att vi omlokaliserade den tidigare fastighetsägaren, tillika nyttjaren, Dresser Wayne. Fastigheterna är belägna i ett attraktivt, kustnära område som är under konvertering till ett populärt bostadsområde. Ett omfattande rivnings- och saneringsarbete har skett parallellt med detaljplanearbetet. Detaljplanen vann laga kraft i slutet av 2014 och den medger cirka 60 000 m² BTA, primärt bostäder, på våra fastigheter. Då Wihlborgs ej utvecklar bostäder själva har processen att avyttra byggrätterna påbörjats.



Förslag på ett nytt kontorshus på tomten Sirius 3, Nyhamnen, Malmö. En illustration från arkitektfirman Tema.

Kring stationen i Hyllie, i södra Malmö, pågår byggandet av en ny stadsdel. Vid Malmö Arena, Malmömässan och nordens största köpcentrum, Emporia, skapas nya kontor och bostäder. Wihlborgs har markreservationer avseende två områden. Det pågår ett planarbete för ett av områdena som medger 7 000 m² BTA kontor. Vi räknar med att ha en lagakraftvunnen detaljplan vintern 2015/2016.

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

I Helsingborg arbetar vi bl a med att utveckla Knutpunkten. I en första etapp skapas 8 000 m² uthyrningsbara kontorsytor, som står klara för inflyttning våren 2016. I princip har inga nya kontorsytor tillkommit i Helsingborg sedan hela Knutpunkten-komplexet färdigställdes i början av 1990-talet. Strax intill Knutpunkten, i kv Polisen, vann en detaljplan laga kraft 2014 som

medger nya kontorslokaler. Första etappen innehåller 4 000 m² och den andra etappen omfattar 8 000 m². I Helsingborg pågår även ett arbete med utveckling av Oceanpiren tillsammans med kommunen. På Berga och Söder finns flera möjligheter till nybyggnad av industri- och lagerfastigheter.

Under hösten 2014 antog Lunds kommunfullmäktige en detaljplan för Postterminalen 1, en plan som dock överklagats. Planen medger 13 000 m² kontor och 9 000 m² bostäder och handel. Det finns en hög efterfrågan på moderna kontor i centrala Lund men utbudet är i princip noll.

På Ideon i Lund har vi en detaljpanelagd byggrätt inom kv Syret som omfattar 8 000 m² kontor. Utöver detta räknar vi på sikt med att förtäta Ideon med nya byggrätter. På Gastelyckan finns möjlighet att utveckla industri- och lagerfastigheter till intressenter.

Dockanområdet

Dockanområdet, där Kockums en gång hade sin storhetstid, har omdanats från ett industriområde till en blandad stadsmiljö. Sedan 2000 har Dockan Exploatering AB, ett av Wihlborgs, Peab och JM delägt bolag, drivit utvecklingen av Dockan. Här har Wihlborgs utvecklat och färdigställt i princip en byggnad om året sedan 2000 då den första kontorsbyggnaden, Torrdockan 6, stod klar. Genom att använda oss av olika arkitekter för projekten har en spännande mix av byggnader utvecklats. Tre gånger har våra nybyggnadsprojekt belönats med Malmö Stads Stadsbyggnadspris; 2002 för Tyrénshuset, 2011 för Regionhuset och 2012 för Media Evolution City. När området är färdigutvecklat bedöms Wihlborgs ha utvecklat drygt 200 000 m² kontor på Dockan.

Under 2014 påbörjades en ombyggnad i Skrovet 6, där 6 000 m² kontorslokaler upprustades till SAAB Kockums AB, som flyttar in under första halvåret 2015. Då de lämnar Gångtappen 1, Kockums gamla huvudkontor, öppnas möjligheter för en totalrenovering av den ca 13 000 m² stora byggnaden. Efter ombyggnaden kommer bl a Länsförsäkringar Skåne att flytta in här på 5 000 m².

Under 2015 kommer även 5 000 m² kontor iordningsställas i Kranen 1 åt Orkla Foods AB, vilka flyttar sitt huvudkontor från Eslöv till Dockan.

Nästa nybyggnadsprojektprojekt på Dockan är Rondellhuset, vilket kommer att uppföras i korsningen Stora Varvsgatan/Östra Varvsgatan. Det är ett halvmåneformat kontorshus omfattande 7 000 m² uthyrningsbar yta. Detta hus kommer att miljöklassas som Miljöbyggnad Guld.

För att möjliggöra ytterligare exploatering på Dockan pågår ett planarbete för området kring Ubåtshallen som bl a innebär möjlighet att uppföra ytterligare ett parkeringsgarage samt ett kontorshus.

Färdigställda projekt 2014

Fyra projekt med en investeringsvolym över 10 Mkr slutfördes 2014.

På Gjuteriet 18 har rivning av befintliga byggnader och sanering av marken skett parallellt med detaljplanarbetet. Arbetet har pågått under en längre tid men slutfördes under 2014.

I Östersjön 1, en kontorsfastighet belägen strax intill centralstationen i Malmö, byggdes 6 000 m² lokaler om till Nordea som bl a flyttade hit verksamheter från Södergatan under första halvåret 2014.

I centrala Helsingborg slutfördes ett stort ombyggnadsprojekt i Ruuth 23, en äldre bostadsfastighet om 4 000 m². Fastigheten består av en gårds- och en gatubyggnad. Gårdsbyggnaden byggdes om till skollokaler, vilka i sin helhet förhyrs av AcadeMedia, medan gatuhuset inrymmer kontor och mottagningslokaler som hyrs av Region Skåne.

I Lund, strax väster om centralstationen, har moderna kontorslokaler tillskapats i fastigheten Landstinget 2, vilken Wihlborgs förvärvade 2013 av Lunds kommun. De hade huserat i lokalerna sedan 1972 men lämnade till förmån för Kristallen under våren 2014. I samband med detta tecknades ett hyresavtal med Sparbanken Skåne som flyttar in i början av 2015 efter en totalombyggnad.

Pågående projekt 2014

Under 2014 påbörjades ett antal projekt med en investeringsvolym över 10 Mkr. Det största pågående projektet är tillbyggnaden av 8 000 m² kontorsytor på Knutpunkten, ett välkommet tillskott av nya kontorsytor i Helsingborg.

Även på Berga i Helsingborg pågår nyproduktion. På fastigheten Floretten 4 uppförs ett 9-vånings kontorshus. Projektet omfattar 5 000 m² och är till stor del uthyrt till NCC. Byggnationen slutförs våren 2015.

I Helsingborg pågår även två stycken lagerprojekt. På Kniven 2, även den belägen på Berga, uppför vi en ny lagerfastighet om 3 500 m² till Tullverket och på Söder, Sadelplatsen 13, bygger vi 5 000 m² nya lokaler till Optimera.

På stationsnära läge i Lund pågår en tillbyggnad av Armaturen 4. På den befintliga byggnaden byggs 1 000 m² toppmoderna kontorslokaler med en strålande utsikt över den medeltida stadens taklandskap.

Ett stenkast från kv Armaturen ligger fastigheten Bytarebacken 39. I samband med att vi 2014 iordningsställde och renoverade 2 300 m² till Vård och omsorgsenheten inom Lunds kommun, beslutades att göra en mer genomgripande renovering där bl a fönster, installationer och delar av taket byts ut.

Pågående projekt med investering > 50 Mkr

Kommun	Fastighet	Projekt	Lokaltyp	Färdigställande	Uthyrbar yta, m	Uthyrningsgrad, % ¹	Beräknad investering, Mkr	Upparbetat, Mkr ¹
Helsingborg	Floretten 4	Nybyggnad	Kontor/Butik	Q2 2015	4 800	85	104	73
Helsingborg	Terminalen 1	Nybyggnad	Kontor/Butik	Q1 2016	8 000	20	315	138
Köpenhamn	Lautrupvang 1	Ombyggnad	Kontor/Butik	Q1 2015	14 000	100	116	90
Summa					26 800		535	301

Hållbart byggande

Fastighetsbranschen engagerar sig allt mer i frågan hållbart byggande och Wihlborgs arbetar med olika typer av miljöcertifieringar av byggnader. Wihlborgs tar fram miljömål för tre år i taget och 2011 togs de miljömål som gällde för 2012–2014. Miljömålen för 2014 säger att 100 procent av påbörjade nyproduktionsprojekt, om minimum 500 m², ska miljöklassas enligt något erkänt miljöklassningssystem.

T ex kommer Floretten 4 att miljöklassas enligt systemet Miljöbyggnad. Vårt mål är Miljöbyggnad Guld som är den högsta klassen. Miljöbyggnad är ett svenskt system där sexton punkter granskas, däribland köpt energi, ljudklass, radonhalt, fuktsäkerhet, dagsljus, kontroll av inbyggt material, kemikalier och byggvaror. Även vid tillbyggnaden av Knutpunkten eftersträvas Miljöbyggnad Guld. Vid ombyggnaderna i Landstinget 2 och tillbyggnaden av Armaturen 4 i Lund eftersträvas Miljöbyggnad Silver.

MAX IV kommer att ha tre certifieringar, däribland Green Building. Att Green Building-certifiera en fastighet innebär en förbättring av energiprestandan. Vid nyproduktion i södra Sverige ska en byggnad som mest förbruka 75 kWh/m². Vid en ombyggnation ska energiförbrukningen sänkas med minst 25 procent.

Som stöd vid om- och nybyggnad har Wihlborgs även utvecklat ett eget miljöprogram som är mer omfattande än vad systemet Miljöbyggnad är.

Enligt de nya miljömålen som gäller för 2015-2017 skall samtliga projekt inom ramen för nyproduktion miljöcertifieras och vid större ombyggnationer ska alltid miljöcertifiering övervägas. Under perioden skall även kartläggning av mängden avfall vid våra byggarbetsplatser ske. Målet för 2017 är att vi ska kunna redovisa mängden sorterat avfall för samtliga av våra projekt. För mer information se Wihlborgs Hållbarhetsredovisning 2014.

Hälsostaden

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

En överenskommelse har träffats med Region Skåne om en ombyggnad och större nybyggnation på det norra sjukhusområdet. Investeringen är beräknad till 700 Mkr. Hittills har ett bårhus och ett P-hus färdigställt och nybyggnad av en teknikbyggnad pågår. Projektering pågår för ombyggnad av en behandlingsbyggnad om 5 500 m² och nybyggnad av en vårdbyggnad om 11 000 m². Hela projektet bedöms vara färdigställt 2018.



Tillbyggnad av Terminalen 1 i Helsingborg, känd under namnet Knutpunkten. En illustration av Tengbomgruppen.

MAX IV

Wihlborgs äger tillsammans med Peab det byggherrebolag, Fastighets AB ML4, som uppför anläggningen MAX IV i Lund. MAX IV blir en synkrotronlusanläggning i världsklass med Lunds universitet som hyresgäst och MAX IV-laboratoriet som nyttjare och kravställare.

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

Fastigheten hyrs ut till Lunds universitet med slutligt tillträde 1 juni 2015 och därefter har hyresavtalet en löptid på 25 år. Byggnationen startade juni 2011 och de första tio byggnaderna tillträdades i förtid i oktober 2013. Under 2014 har alla byggnader färdigställt och nu återstår de sista markarbetena och viss driftsättning innan projektet avslutas. Anläggningen invigs den 21 juni 2016, på årets ljusaste dag, när solen står som högst på himlen!

Totalt består anläggningen av ett 20-tal byggnader och ca 50 000 m² BTA. Under utförandet har projektet utvecklat ny teknik för att t ex avvibrera kylvätskeflöden och hitta bättre beräkningsmetoder för geodynamisk dämpning. Projektet slutförs några månader före tidplan och en bit under budget.

Ett lugnt år på förvärvsfronten

Vi har valt att ta det försiktigt med förvärv och försäljning det gångna året. Allting passar inte vår investeringsfilosofi även om vi har de muskler som behövs för att slå till när rätt tillfälle dyker upp.

Vi tror också att vår finansiella försiktighet ger oss nya möjligheter att titta lite längre fram, och avvakta t ex utvecklingen på den danska sidan där ljuset börjar dyka upp vid horisonten.

Men både i Helsingborg och Malmö har vi förvärvat nya fastigheter, bland annat Terminalen 3 på Knutpunkten som var den enda fastigheten i Knutpunkten-komplexet som vi inte ägde. Nu har vi full kontroll över vad som ska göras där, och det är en position vi uppskattar.

Strategiska affärer

Även om årets transaktionsvolym ej var i paritet med 2013 års transaktionsvolym, har antalet transaktioner ändå uppgått till 11 stycken under 2014. Totalt har sju separata transaktioner genomförts då mark och fastigheter för 489 Mkr förvärvats, att jämföra med 2 010 Mkr under 2013. Under året har fem fastigheter avyttrats genom fyra transaktioner. Försäljningssumman uppgick till 347 Mkr vilket är klart högre än 2013 då fastigheter för endast 25 Mkr avyttrades. Totalt innebär detta ett nettoförvärv om 142 Mkr 2014, att jämföra med 1 985 Mkr under 2013.

Wihlborgs största förvärv 2014 skedde i Köpenhamn där vi den 1 februari tillträdde fyra fastigheter om totalt 39 000 m² uthyrningsbar yta, se faktaruta nedan för ytterligare information.

Andra kvartalet var väldigt aktivt då fem förvärv genomfördes. Under april månad förvärvades tre fastigheter i Helsingborg. Den största var tomträttsfastigheten Terminalen 3, den enda kontorsbyggnaden i Knutpunkten-komplexet som Wihlborgs inte ägde tidigare. Tomträätten omfattar 4 000 m² kontorsyta. På Berga förvärvades industri/lagerfastigheten Armborstet 6, omfattande 4 300 m² uthyrningsbar yta. I anslutning till vår fastighet Visiret 5 förvärvades 5 600 m² mark vilket ger oss framtida expansionsmöjligheter.

I april förvärvades även lagerfastigheten Söderhavet 4 i Malmö, omfattande 2 900 m² uthyrningsbar yta. Fastigheten är strategiskt belägen i det kommande utvecklingsområdet Nyhamnen i närheten av centralstationen.

Även i Lund förstärktes Wihlborgs närvaro genom ett förvärv av en liten kontorsfastighet, 1 500 m² uthyrningsbar yta, belägen strax intill centralstationen. Fastigheten är fullt uthyrd.

I Lund har vi ett framtida projekt på fastigheten Postterminalen 1, se Projekt och Utveckling sid 53. Som ett led i genomförandet har intilliggande mark, ca 3 200 m², förvärvats av Trafikverket. Förvärvet avsåg del av Innerstaden 1:1.

Några försäljningar av icke strategiska fastigheter har skett, samtliga belägna i Helsingborg. Den största försäljningen 2014 avsåg hotellfastigheten Terminalen 2 som såldes till Elite Hotels. I övrigt har några mindre fastigheter i icke-prioriterade områden i Helsingborg skett. En förskola i Laröd, Nackstycket 8 och 9, såldes till en mindre fastighetsinvestorare, en industrifastighet invid Malmöleden, Valsen 1, såldes till den största hyresgästen i fastigheten och en industri/lagerfastighet, Iris 6, längs Ängelholmsleden såldes till en mindre fastighetsinvestorare.

4 fastigheter i Köpenhamn

Fastigheter	Lautrupvang 1, Lautrupvang 3, Literbuen 16-18 och Industriparken 29 i Ballerup
Säljare	Magistrenes Pensionskasse
Köpeskilling	250 MDKK
Uthyrningsbar area	Ca 39 000 m ²
Hyresgäster	FDC, Sony, Caverion, Schneider Electric m fl

I början av året förvärvade Wihlborgs fyra fastigheter i västra Köpenhamn, där tyngdpunkten i beståndet ligger i Ballerup. Den uthyrningsbara ytan är 39 000 m² varav ca 50 procent var vakant vid förvärvstidpunkten. Strax efter förvärvet tecknades ett 12-årigt hyresavtal med Schneider Electric Danmark om 14 000 m². De samlokaliserar flera av sina enheter i Danmark och skapar ett huvudkontor för ca 500 personer på fastigheten Lautrupvang 1. Inflyttning sker under första kvartalet 2015 och fastigheten har under 2014 genomgått en omfattande renovering för att skapa en produkt som är up-to-date både tekniskt och miljömässigt.



Industriparken 29 i Ballerup, strax utanför Köpenhamn, förvärvades under kvartal 1 2014.



Fastigheten Spettet 11 i Lund förvärvades under kvartal 2 2014.

Förteckning över fastighetsförvärv och -försäljningar

Förvärv

Kvartal	Fastighet	Kommun	Förvaltnings- område	Kategori	Uthyrbar yta, m ²	Pris, Mkr	Driftsöverskott 2014, Mkr ¹
1	Lautrupvang 1	Ballerup	Köpenhamn	Projekt & Mark	14 000		
1	Lautrupvang 3	Ballerup	Köpenhamn	Kontor/Butik	12 260		
1	Industriparken 29	Ballerup	Köpenhamn	Kontor/Butik	3 118		
1	Literbuen 16-18	Ballerup	Köpenhamn	Kontor/Butik	8 333		
2	Armborstet 6	Helsingborg	Berga	Industri/Lager	4 268		
2	Terminalen 3	Helsingborg	Centrum	Kontor/Butik	3 985		
2	Visiret 1, del av	Helsingborg	Berga	Projekt & Mark			
2	Spettet 11	Lund	Övriga Lund	Kontor/Butik	1 527		
2	Söderhavet 4	Malmö	Centrum	Kontor/Butik	2 940		
4	Innerstaden 1:1, del av	Lund	Övriga Lund	Projekt & Mark			
Förvärv totalt 2014					50 431	489	25

Försäljning

1	Terminalen 2	Helsingborg	Centrum	Kontor/Butik	13 216		
2	Iris 6	Helsingborg	Centrum	Industri/Lager	3 938		
3	Valsen 1	Helsingborg	Söder	Industri/Lager	4 302		
4	Nackstycket 8, 9	Helsingborg	Berga	Kontor/Butik	316		
Försäljningar totalt 2014					21 769	347	2

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

512 000 m²

32 | **57** | **14**
Kontor/Butiker | Industri/Lager | Projekt & Mark

205 000 m²

20 | **4** | **3**
Kontor/Butiker | Industri/Lager | Projekt & Mark



168 000 m²

14 | **3** | **2**
Kontor/Butiker | Industri/Lager | Projekt & Mark

666 000 m²

46 | **49** | **25**
Kontor/Butiker | Industri/Lager | Projekt & Mark

24 miljarder som väntar på att bli fler

Det är värdet på våra fastigheter.

I takt med nya förvärv och nya projekt ökar både antalet kvadratmeter vi kan hyra ut och det sammanlagda värdet på fastigheterna.

Med våra strategier för tillväxt bekräftar det vår starka position och vår roll som en spelare att räkna med i Öresundsregionen.

24 miljarder inger respekt, men det ger oss också den tyngd vi behöver för att våga satsa och möta nya behov med nya lösningar.

Fastighetsbestånd

Wihlborgs fastighetsbestånd består av kommersiella fastigheter i Öresundsregionen. Av redovisat värde är 77 procent kontors- och butiksfastigheter samt 17 procent industri- och lagerfastigheter. Fastigheterna är belägna på utvalda delmarknader i Malmö, Helsingborg, Lund och Köpenhamn. Fastighetsbeståndet den 31 december 2014 omfattade 269 fastigheter, varav 12 innehåller tomträtt, med en sammanlagd uthyrningsbar yta om cirka 1 552 000 m². Fastigheternas redovisade värde per 31 december 2014 uppgick till 24 299 Mkr, vilket motsvarar bedömt marknadsvärde vid samma tidpunkt. Det totala hyresvärdet är 2 058 Mkr och kontrakterade hyresintäkter på årsbasis 1 863 Mkr. Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 91 procent. Fastigheterna i Malmö och Helsingborg svarade för 75 procent av det totala hyresvärdet och 73 procent av fastigheternas redovisade värde. Hyresvärdet för kontors- och butiksfastigheter samt industri- och lagerfastigheter uppgick till 76 procent respektive 24 procent av totalt hyresvärde.

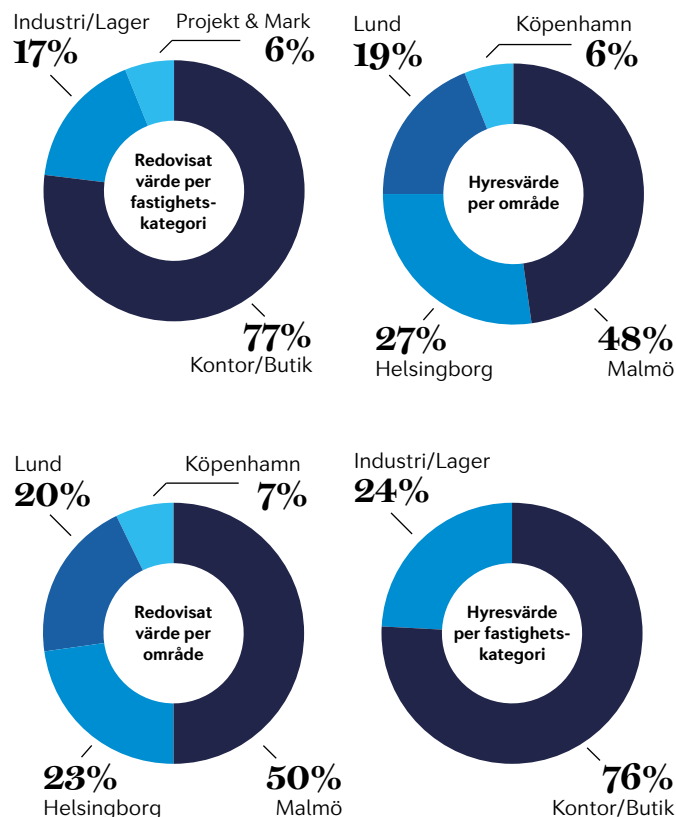
I Malmö, Helsingborg och Lund där Wihlborgs är det ledande fastighetsbolaget, delas fastighetsbeståndet in i förvaltningsområden med olika marknadsförutsättningar.

I Malmö äger Wihlborgs fastigheter värda 12 096 Mkr vilka delas in i förvaltningsområdena Västra Hamnen, Centrum, Fosie och Limhamn samt Norra Hamnen och Arlov. Västra Hamnen, med en uthyrbar yta om 164 000 m² är Wihlborgs värdemässigt största förvaltningsområde.

Helsingborg med ett fastighetsvärde om 5 518 Mkr delas in i förvaltningsområdena Centrum, Söder och Berga, där Centrum är det värdemässigt största.

I Lund äger Wihlborgs fastigheter värda 4 832 Mkr och i Köpenhamn är värdet 1 853 Mkr.

Inom det befintliga fastighetsbeståndet genomförs löpande värdeskapande projekt genom om- och tillbyggnad samt nyproduktion. Av fastighetsbeståndets totala redovisade värde utgör 1 495 Mkr fastigheter som betecknas Projekt och Mark. Wihlborgs största utvecklingsområde är Dockan i Västra Hamnen i Malmö där Wihlborgs framtida byggrätter bedöms uppgå till 50 000 m² bruttoarea.



Fastighetsbeståndet per 31 december 2014

Nästföljande sammanställningar baseras på Wihlborgs fastighetsbestånd per 31 december 2014. Hyresintäkter avser kontrakterade hyresintäkter på årsbasis per 1 januari 2015. Driftsöverskott baseras på fastigheternas intjäningsförmåga på årsbasis, utgående från hyresintäkter för januari 2015 samt bedömda årliga kostnader för drift, reparationer, 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	306 893	47 615	246 102	49 465	15 618 ¹	665 692	43
Helsingborg	149 804	56 217	274 430	19 126	12 910 ²	512 487	33
Lund	120 390	10 598	32 116	33 272	8 619 ³	204 995	13
Köpenhamn	152 752	0	15 740	0	0	168 492	11
Totalt	729 839	114 430	568 388	101 863	37 147	1 551 666	100
Andel, %	47	7	37	7	2	100	

¹ Här ingår 10 275 m² hotell.

² Här ingår 5 390 m² bostäder.

³ Här ingår 8 215 m² hotell.

Fördelning per område och fastighetskategori

Område/ fastighetskategori	Antal fastigheter	Yta, tusen m ²	Red. värde, Mkr	Hyses- värde, Mkr	Hyses- värde, kr/m ²	Ekonomisk uthyrnings- grad, %	Hyses- intäkter, Mkr	Drifts- överskott inkl. fastighets- admin, Mkr	Över- skotts- grad, %	Drifts- överskott exkl. fastighets- admin, Mkr	Direkt- avkastn. exkl. fastighets- admin, %
Fördelning/område											
Malmö	120	666	12 096	983	1 476	91	897	671	75	700	5,8
Helsingborg	103	512	5 518	546	1 066	90	491	343	70	364	6,6
Lund	27	205	4 832	401	1 954	90	362	260	72	275	5,7
Köpenhamn	19	168	1 853	128	762	88	113	85	75	91	4,9
Totalt Wihlborgs	269	1 552	24 299	2 058	1 326	91	1 863	1 359	73	1 430	5,9
Fördelning/kategori											
Kontor/Butik	112	882	18 787	1 536	1 739	93	1 422	1 053	74	1 103	5,9
Industri/Lager	113	626	4 017	489	781	86	423	297	70	317	7,9
Projekt & Mark	44	42	1 494	33	784	–	18	9	–	10	–
Totalt Wihlborgs	269	1 552	24 299	2 058	1 326	91	1 863	1 359	73	1 430	5,9

Fördelning per fastighetskategori inom respektive förvaltningsområde

Område/ fastighetskategori	Antal fastigheter	Yta, tusen m ²	Red. värde, Mkr	Hyses- värde, Mkr	Hyses- värde, kr/m ²	Ekonomisk uthyrnings- grad, %	Hyses- intäkter, Mkr	Drifts- överskott inkl. fastighets- admin, Mkr	Över- skotts- grad, %	Drifts- överskott exkl. fastighets- admin, Mkr	Direkt- avkastn. exkl. fastighets- admin, %
MALMÖ											
Kontor/Butik	46	397	9 608	753	1 898	93	702	534	76	554	5,8
Industri/Lager	49	249	1 715	203	816	89	180	129	71	136	7,9
Projekt & Mark	25	20	773	27	1 329	–	15	9	–	10	–
Totalt Malmö	120	666	12 096	983	1 476	91	897	671	75	700	5,8
HELSINGBORG											
Kontor/Butik	32	171	3 128	283	1 653	95	270	193	71	202	6,5
Industri/Lager	57	337	2 062	263	780	84	220	151	68	162	7,9
Projekt & Mark	14	4	327	0	98	–	0	0	–	0	–
Totalt Helsingborg	103	512	5 518	546	1 066	90	491	343	70	364	6,6
LUND											
Kontor/Butik	20	181	4 549	380	2 103	91	346	248	73	263	5,8
Industri/Lager	4	20	119	14	714	96	14	11	78	11	9,4
Projekt & Mark	3	4	164	6	1 458	–	2	1	–	1	–
Totalt Lund	27	205	4 832	401	1 954	90	362	260	72	275	5,7
KÖPENHAMN											
Kontor/Butik	14	134	1 502	120	892	87	104	78	75	84	5,6
Industri/Lager	3	20	120	9	428	100	9	7	82	8	6,3
Projekt & Mark	2	14	230	–	–	–	–	–	–	0	–
Totalt Köpenhamn	19	168	1 853	128	762	88	113	85	75	91	4,9
Totalt Wihlborgs	269	1 552	24 299	2 058	1 326	91	1 863	1 359	73	1 430	5,9
Totalt exklusive Projekt & Mark	225	1 509	22 804	2 025	1 342	91	1 845	1 351	73	1 420	6,2

Hyresvärde och uthyrningsgrad

Fastighetsbeståndets totala hyresvärde uppgick per 1 januari 2015 till 2 058 Mkr, varav bedömt hyresvärde för vakanta lokaler motsvarade 195 Mkr.

Den totala uthyrbara ytan uppgick per 1 januari 2015 till 1 552 000 m² varav 217 000 m² var outhyrda. Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 91 procent i hela fastighetsbeståndet inkluderat projektportföljen, varav Malmö 91, Helsingborg 90, Lund 90 och Köpenhamn 88 procent. Den ekonomiska uthyrningsgraden var för kontors- och butiksfastigheter 93 procent, industri och lager 86 procent.

Hyresintäkter och kontraktsstruktur

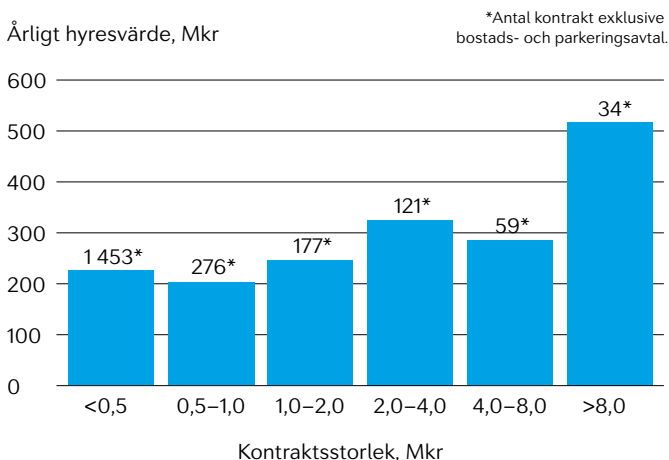
För Wihlborgs fastighetsbestånd per 1 januari 2015 uppgick de kontrakterade hyresintäkterna på årsbasis till 1 863 Mkr. I hyresintäkterna ingår hyrestillägg för bland annat fastighets-skatt, värme och elkostnader som Wihlborgs vidaredebiterar hyresgästerna. Vid samma tidpunkt hade Wihlborgs totalt 2 120 lokalhyresavtal med kontrakterade hyresintäkter om 1 802 Mkr och en genomsnittlig löptid om 4,0 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 2015 ökar med cirka 0,5 procent. Hyresintäkterna från Wihlborgs tio största hyresgäster uppgick på årsbasis till 372 Mkr, vilket motsvarade 20 procent av kontrakterade hyresintäkter.



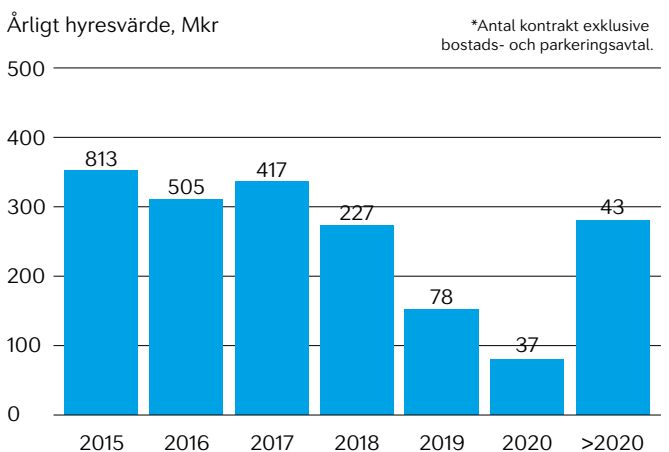
Wihlborgs 10 största hyresgäster 2014–12–31

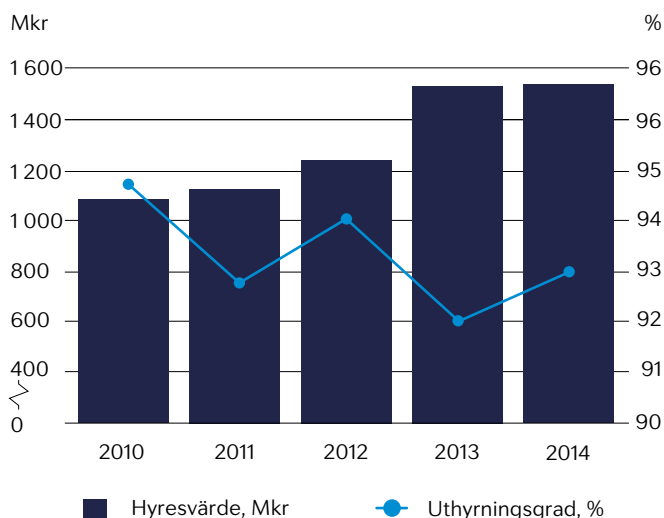
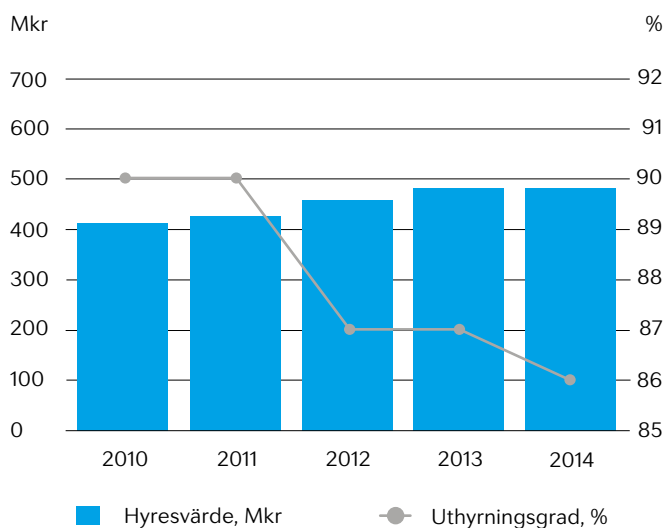
Hyresgäst	Område
Comfort Hotel	Malmö
Helsingborgs Stad	Helsingborg
Malmö Högskola	Malmö
Malmö Stad	Malmö
QlikTech	Lund
Region Skåne	Malmö/Lund/Helsingborg
SAAB Kockums	Malmö
TeliaSonera	Malmö
Tullverket	Malmö/Helsingborg
ÅF	Malmö/Lund

Kontrakterade hyresintäkter per 1 januari 2015 efter kontraktsstorlek



Löptider för Wihlborgs hyreskontrakt per 1 januari 2015



Utveckling hyresvärde och uthyrningsgrad, Kontor/Butik**Utveckling hyresvärde och uthyrningsgrad, Industri/Lager**

Fastighetskostnader

Driftskostnader

Wihlborgs största driftskostnader är värme, fastighetsel, vatten samt fastighetsskötsel. Exempel på övriga driftskostnader är försäkring, bevakning och larm samt sophantering. Driftskostnaderna uppgick under 2014 till 240 Mkr.

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

Reparations- och underhållskostnader

För att bibehålla fastigheternas skick och standard genomförs såväl löpande som planerade underhållsåtgärder och reparationer. Kostnader för reparationer och underhåll uppgick under 2014 till 77 Mkr.

Fastighetsskatt och tomträttsavgäld

Fastighetsskatten uppgick 2014 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 2014 till 9 617 Mkr och fastighetsskatten för 2014 för koncernen uppgick till 87 Mkr. Av koncernens totala fastighetsskatt vidaredebiterades 71 Mkr till hyresgästerna genom hyrestillägg.

Tomträttsavgälden för 2014 uppgick till 5 Mkr.

Ansvarsfördelning fastighetsägare och hyresgäst

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

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

Fastighetsadministration

Fastighetsadministration består huvudsakligen av kostnader för uthyrning, hyresförhandling, hyresdebitering och marknadsföring. Kostnaden för fastighetsadministration för 2014 uppgick till 90 Mkr.

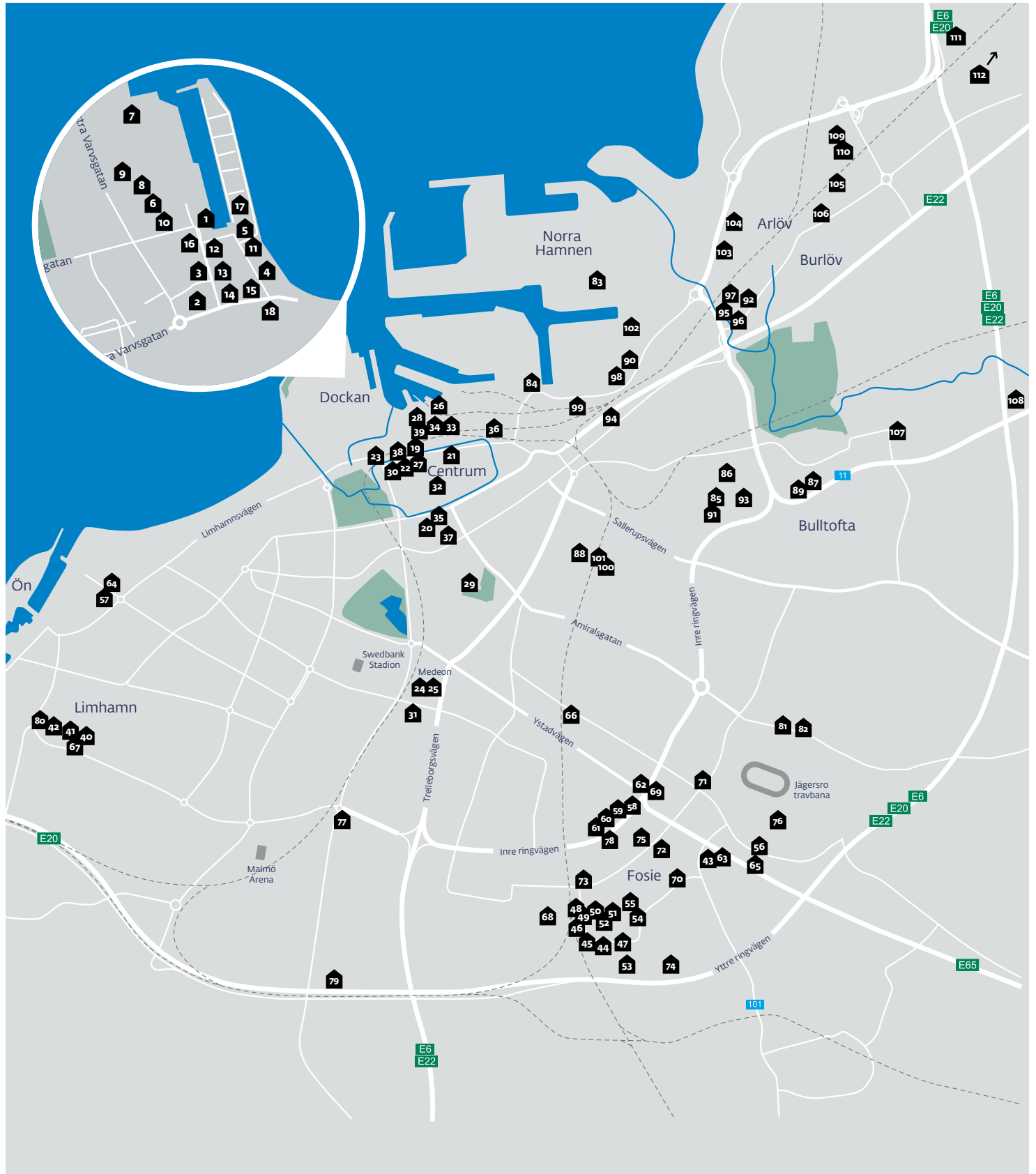
Överskottsgrad

Driftsöverskottet i relation till hyresintäkterna, överskottsgraden, uppgick till 73 procent.

Investeringar

Utgifter för värdehöjande åtgärder i befintliga fastigheter redovisas som investeringar och kostnadsförs ej. Exempel på investeringar är utgifter för om- och tillbyggnader samt hyresgästanpassningar. Investeringarna i fastigheter för 2014 uppgick till totalt 802 Mkr, en utförligare beskrivning av projektverksamheten framgår på sid 51–55.

Malmö



Malmö

Västra Hamnen

Nr	Fastighetsbeteckning	Adress	Kommun	Typ av fastighet	Taxv. Mkr	Tomträtt	Kontor m ²	Butiker m ²	Industri/Lager, m ²	Utbildn/Vård, m ²	Övrigt m ²	Totalt m ²
1	Dockporten 1	Dockgatan 1 A-F	Malmö	Kontor/Butik	103		4 120	450	0	0	0	4 570
2	Gångtappen 1	Stora Varvsgatan 11	Malmö	Kontor/Butik	230		14 893	660	18	0	0	15 571
3	Gångtappen 2	Hallenborgsg/Lovartsg	Malmö	Kontor/Butik	118		9 165	680	19	0	0	9 864
4	Kranen 1	St Varvsg/Isbergs gata	Malmö	Projekt & Mark			9 850	534	0	698	0	11 082
5	Kranen 10	Isbergs gata	Malmö	Projekt & Mark			0	0	0	0	0	0
6	Kranen 2 Högskolan	Östra Varvsgatan 11 A-F	Malmö	Kontor/Butik			0	650	707	15 987	0	17 344
7	Kranen 4	Östra Varvsgatan 23	Malmö	Kontor/Butik	43		4 053	0	25	0	170	4 247
8	Kranen 6 Båghallarna	Östra Varvsgatan 13 A-C	Malmö	Kontor/Butik			0	0	5 484	2 830	3 050	11 364
9	Kranen 7	Östra Varvsgatan 15	Malmö	Projekt & Mark	2		650	0	2 737	0	0	3 387
10	Kranen 8 Ubåtshallen	Östra Varvsgatan 9 A-B	Malmö	Kontor/Butik			2 524	375	10	12 406	0	15 315
11	Kranen 9	Isbergs gata 15	Malmö	Kontor/Butik	69		3 710	0	0	0	0	3 710
12	Skrovet 3	Dockplatsen/Hallenborgsg	Malmö	Kontor/Butik	222		8 720	1 605	21	0	0	10 346
13	Skrovet 4	Hallenborgs gata 7	Malmö	Kontor/Butik	32		0	0	0	0	0	0
14	Skrovet 5	Hallenborgs g/St Varvsg	Malmö	Kontor/Butik	185		7 482	1 243	0	0	0	8 724
15	Skrovet 6	Stora Varvsg 3-7/Isbergs g 2	Malmö	Kontor/Butik	253		11 992	439	0	0	0	12 431
16	Skåneland 1	L Varvsg/Dockplatsen	Malmö	Kontor/Butik	224		11 206	325	0	0	0	11 531
17	Torrdockan 6	Dockplatsen 1	Malmö	Kontor/Butik	206		10 530	601	0	0	1	11 132
18	Ubåten 2	Stora Varvsg/Gamla Dockan	Malmö	Kontor/Butik	154		11 771	369	0	768	0	12 908
Västra Hamnen Totalt					1 840		110 665	7 931	9 021	32 689	3 221	163 526

Centrum

19	Börshuset 1	Skeppsbron 2	Malmö	Kontor/Butik	104		4 372	934	36	0	0	5 342
20	Elefanten 40	Storg/S Förstadsg	Malmö	Kontor/Butik	267		12 111	2 742	8	0	0	14 861
21	Erik Menved 37	M Nilsg/Kattsundsg/Österg	Malmö	Kontor/Butik	315		17 647	3 308	2 065	0	203	23 223
22	Fisken 18	N Vallg/Västerg/L Bruks g	Malmö	Kontor/Butik	115		5 929	0	86	813	0	6 828
23	Flundran 1	Gibraltarg/Suezg	Malmö	Kontor/Butik			0	0	0	2 451	0	2 451
24	Forskaren 1	PA Hanssons väg/Cronquist g	Malmö	Kontor/Butik	151		12 939	225	632	0	0	13 796
25	Forskaren 4	PA Hanssons väg 35	Malmö	Kontor/Butik			2 730	0	0	0	0	2 730
26	Hamnen 22:188	Hans Michelsensgatan 8-10	Malmö	Kontor/Butik	79		5 946	700	1 921	0	0	8 567
27	Högvakten 6	Gråbrödersg/N Vallg/Västerg	Malmö	Kontor/Butik	69		3 086	537	0	0	0	3 623
28	Kolga 4	Jörgen Kocksg/ Stormg	Malmö	Kontor/Butik	47		2 266	0	0	0	0	2 266
29	Malmen 12	Barkg/ Möllevängsg	Malmö	Kontor/Butik			3 250	0	10	3 437	814	7 511
30	Neptun 6	Västerg/Slottsg/ N Vallg	Malmö	Kontor/Butik	75		3 391	0	239	1 486	0	5 116
31	Ritaren 1	Stadiong/ Ingenjörsg	Malmö	Kontor/Butik	14	T	3 088	0	0	0	0	3 088
32	Sankt Jörgen 21	Söderg/ Baltzarg/Kalendeg	Malmö	Kontor/Butik	313		7 821	3 449	76	0	0	11 346
33	Sirius 3	Carls g/ Navigationsg	Malmö	Projekt & Mark			0	0	0	0	0	0
34	Slagthuset 1	Carls g/ Utställg/ Jörgen Kocks	Malmö	Kontor/Butik	243		6 656	8 225	30	1 267	10 275	26 453
35	Sparven 15	V Kanal g/ Storg/ Drottningg	Malmö	Kontor/Butik	110		7 637	0	5 899	7 052	0	20 588
36	Söderhavet 4	Carls g/ Elbeg/ Donaug	Malmö	Kontor/Butik	10		0	2 940	0	0	0	2 940
37	Uven 9	Diskontogången/Lugna gatan	Malmö	Kontor/Butik	72		6 091	0	1 010	0	0	7 101
38	Väktaren 3	Hjälmareg/ Nordenskiöldsg	Malmö	Kontor/Butik	174		8 275	0	60	0	0	8 335
39	Östersjön 1	Carls g/ Stormg	Malmö	Kontor/Butik	115		7 918	0	80	0	0	7 998
Centrum Totalt					2 273		121 153	23 060	12 152	16 506	11 292	184 163

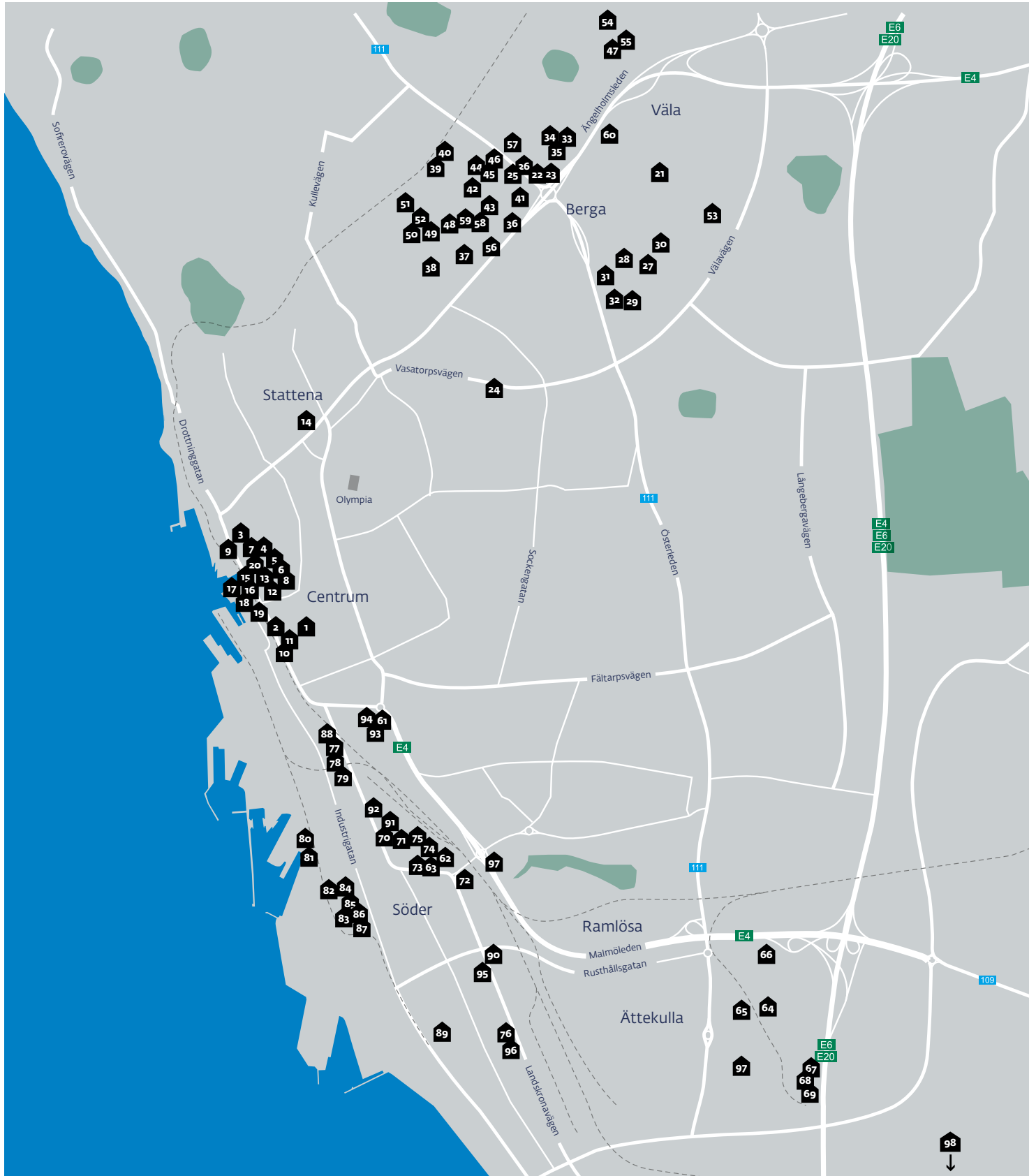
Fosie & Limhamn

Nr	Fastighets- beteckning	Adress	Kommun	Typ av fastighet	Taxv. Mkr	Tomt- rätt	Kontor m ²	Butiker m ²	Industri/ Lager, m ²	Utbildn/ Vård, m ²	Övrigt m ²	Totalt m ²
40	Balken 10	Ringugngsgatan 3	Malmö	Industri/Lager	21		0	0	3 725	0	0	3 725
41	Balken 7	Schaktugngsgatan 5	Malmö	Industri/Lager	8		618	0	1 202	0	0	1 820
42	Blocket 1	Limhammsg Allé/Krossverksg	Malmö	Industri/Lager	39		2 835	0	3 018	270	721	6 844
43	Boplatsen 3	Boplatsgatan 4 - 8	Malmö	Kontor/Butik	124		21 917	660	2 218	0	0	24 795
44	Bronsdolken 10	Stenyxegatan 27	Malmö	Industri/Lager	5		0	0	1 271	0	0	1 271
45	Bronsdolken 11	Stenyxegatan 29	Malmö	Industri/Lager	5		432	0	521	0	0	953
46	Bronsdolken 18	Stenyxegatan 17	Malmö	Industri/Lager	8		0	0	1 311	0	0	1 311
47	Bronsdolken 25	Stenyxegatan 33-35	Malmö	Kontor/Butik	38		480	6 872	2 881	0	0	10 233
48	Bronsdolken 3	Stenyxegatan 13-15	Malmö	Industri/Lager	53		176	4 242	7 458	0	0	11 876
49	Bronsspannen 13	Trehögsgatan 3	Malmö	Industri/Lager	7		0	0	1 765	0	0	1 765
50	Bronsspannen 5	Trehögsgatan 7	Malmö	Industri/Lager	3		0	0	735	0	0	735
51	Bronsspannen 8	Flintyxegatan 3	Malmö	Industri/Lager	6		0	0	1 067	0	0	1 067
52	Bronsspannen 9	Flintyxegatan 5	Malmö	Industri/Lager	9		351	0	1 718	0	0	2 069
53	Bronsåldern 2	Bronsåldersgatan 2	Malmö	Industri/Lager	57		2 145	0	10 162	0	0	12 307
54	Dubbelknappen 15	Kantyxegatan 23	Malmö	Kontor/Butik	9		1 555	0	78	0	0	1 633
55	Dubbelknappen 23	Risyxegatan 3	Malmö	Industri/Lager	26		0	0	4 027	0	0	4 027
56	Förbygeln 1	Ridspögatan/Skrittgatan	Malmö	Industri/Lager	21		0	0	5 146	0	0	5 146
57	Gjuteriet 18	Limhamnsvägen 109	Malmö	Projekt & Mark	13					0	0	0
58	Hindbygården 10	Ö Hindbyvägen	Malmö	Projekt & Mark	1					0	0	0
59	Hindbygården 7	Ö Hindbyvägen 70-72	Malmö	Projekt & Mark	4		0	0	0	0	0	0
60	Hindbygården 8	Ö Hindbyvägen 74	Malmö	Kontor/Butik	5		1 630	0	0	0	0	1 630
61	Hindbygården 9	Ö Hindbyvägen	Malmö	Projekt & Mark	2					0	0	0
62	Hundlokan 10	Cypressvägen 21 - 23	Malmö	Industri/Lager	20		0	0	5 985	0	0	5 985
63	Hällristningen 5	Boplatsgatan 5	Malmö	Projekt & Mark	3					0	0	0
64	Limhamn 156:90	Gejersgatan 2	Malmö	Projekt & Mark						0	0	0
65	Löplinan 7	Sporregatan 13	Malmö	Industri/Lager	8		0	0	2 489	0	0	2 489
66	Mandelblomman 5	Lönggatan 75	Malmö	Industri/Lager	7		640	0	1 995	0	0	2 635
67	Muren 5	Ringugngsgatan 8	Malmö	Industri/Lager	7		0	0	1 593	0	0	1 593
68	Olgård 8	Olgårdsgatan 3	Malmö	Industri/Lager	26		0	0	3 714	0	0	3 714
69	Revolversvarven 11	Jägershillgatan 20	Malmö	Kontor/Butik	8	T	0	1 170	480	0	0	1 650
70	Ringspännet 3	Kantyxegatan 5 och 3	Malmö	Industri/Lager	14		207	0	3 420	0	0	3 627
71	Rosengård 130:403	Agnesfridsvägen 113 B	Malmö	Kontor/Butik	44		7 801	415	0	0	0	8 216
72	Spännbucklan 9	Agnesfridsv 182/ Skivyxeg 7	Malmö	Industri/Lager	35		0	0	6 800	0	0	6 800
73	Stenyxan 20	Stenyxegatan 16	Malmö	Kontor/Butik	7		1 415	0	175	0	0	1 590
74	Stenåldern 7	Stenåldersgatan	Malmö	Projekt & Mark						0	0	0
75	Stridsyxan 4	Agnesfridsvägen 179	Malmö	Industri/Lager	26		564	87	5 933	0	0	6 584
76	Stångbettet 15	Ridbanegatan 6	Malmö	Industri/Lager	20		270	0	3 687	0	0	3 957
77	Sufflören 3	Axel Danielssons väg 259	Malmö	Industri/Lager	11		828	0	1 486	0	0	2 314
78	Trindyxan 3	Bronsyxegatan 9	Malmö	Industri/Lager	34		576	0	7 037	0	0	7 613
79	Urnes 3	Långhusgatan 4	Malmö	Kontor/Butik	39		4 600	0	0	0	0	4 600
80	Valvet 1	Krossverksgatan 5 A-M	Malmö	Industri/Lager	16		2 810	0	629	0	0	3 439
81	Vårbuketten 2	Husievägen 19	Malmö	Industri/Lager	15		0	0	2 837	0	0	2 837
82	Vårbuketten 4	Husievägen 17	Malmö	Projekt & Mark	4		0	0	0	0	0	0
Fosie & Limhamn Totalt					807		51 850	13 446	96 563	270	721	162 850

Norra Hamnen & Arlöv

Nr	Fastighets- beteckning	Adress	Kommun	Typ av fastighet	Taxv. Mkr	Tomt- rätt	Kontor m ²	Butiker m ²	Industri/ Lager, m ²	Utbildn/ Vård, m ²	Övrigt m ²	Totalt m ²
83	Finngrundet 4	Blidögatan/Bjurögatan	Malmö	Industri/Lager	17		1 469	0	2 152	0	0	3 621
84	Flintan 3	Borrgatan/Lodgatan	Malmö	Projekt & Mark	9		0	0	3 277	0	0	3 277
85	Flygledaren 9	Höjdrodergatan 16 & 24	Malmö	Industri/Lager	24		0	0	5 573	0	0	5 573
86	Flygvärdinnan 5	Höjdrodergatan 28	Malmö	Industri/Lager	24		5 230	0	0	0	0	5 230
87	Fältsippan 11	Källvattengatan 6	Malmö	Projekt & Mark	6		0	0	0	0	0	0
88	Grytan 3	Industrigatan 21	Malmö	Industri/Lager	10		1 263	0	1 100	0	0	2 363
89	Gulsippan 4	Källvattengatan 9	Malmö	Industri/Lager	16		735	0	2 662	0	0	3 397
90	Hanö 1	Hanögatan 2	Malmö	Industri/Lager	20		814	270	3 936	0	0	5 020
91	Höjdmätaren 1	Flygledaregatan 5	Malmö	Industri/Lager	10		1 010	0	887	0	0	1 897
92	Kirseberg 31:53	Strömgatan/Lundavägen	Malmö	Industri/Lager	155		1 790	300	22 808	0	0	24 898
93	Skevodret 2	Kabingatan 7	Malmö	Industri/Lager	6		0	0	1 830	0	0	1 830
94	Skjutsstallslyckan 11	Lundavägen 60	Malmö	Industri/Lager	9		0	692	3 073	0	0	3 765
95	Spillepengshagen 1	Ågatan 8	Malmö	Industri/Lager	7		115	0	1 915	0	0	2 030
96	Spillepengshagen 3	Lundavägen/Ågatan	Malmö	Kontor/Butik	15	T	2 412	1 916	0	0	0	4 328
97	Spillepengsmarken 8	Strömgatan 11	Malmö	Kontor/Butik	17		2 414	0	610	0	0	3 024
98	Stenshuvud 3	Hanög/Borrg/Brännögatan	Malmö	Industri/Lager	67		1 213	0	16 189	0	0	17 402
99	Stocken 2	Västkustvägen 17	Malmö	Industri/Lager	32		0	0	4 390	0	0	4 390
100	Syret 12	Scheelegatan/Industrigatan	Malmö	Industri/Lager	7	T	0	0	1 803	0	0	1 803
101	Syret 13	Industrigatan 31-33	Malmö	Industri/Lager	8		0	0	1 585	0	0	1 585
102	Utgrunden 8	Sturkögatan 8-10	Malmö	Industri/Lager	25	T	0	0	10 084	0	0	10 084
103	Vinkeln 8	Arlövsv/Vinkelg/ Hakeg	Malmö	Industri/Lager	39	T	1 777	0	6 249	0	0	8 026
104	Arlöv 17:4	Arlövsvägen 23	Burlöv	Industri/Lager	14	T	212	0	4 024	0	0	4 236
105	Arlöv 19:133	Hantverkaregatan 18	Burlöv	Kontor/Butik	11		1 674	0	0	0	0	1 674
106	Arlöv 19:58	Hantverkaregatan 4	Burlöv	Projekt & Mark	7		540	0	1 449	0	384	2 372
107	Sunnanå 12:2	Staffanstorpsvägen	Burlöv	Projekt & Mark	12		0	0	0	0	0	0
108	Sunnanå 12:27	Starrvägen 100-102	Burlöv	Industri/Lager	74		0	0	14 525	0	0	14 525
109	Tågarp 16:19	Hammarvägen 3	Burlöv	Industri/Lager	11		0	0	4 316	0	0	4 316
110	Tågarp 16:42	Företagsv/Hammarv	Burlöv	Industri/Lager	30		558	0	8 653	0	0	9 211
111	Åkarp 1:69	Tegelvägen 4	Burlöv	Industri/Lager			0	0	5 277	0	0	5 277
112	Borgeby 15:14 mfl	Norra Västkustvägen	Lomma	Projekt & Mark	3		0	0	0	0	0	0
Norra Hamnen & Arlöv Totalt					685		23 226	3 178	128 367	0	384	155 154
Malmö Totalt					5 606		306 893	47 615	246 102	49 465	15 618	665 692

Helsingborg



Helsingborg

Centrum

Nr	Fastighets- beteckning	Adress	Kommun	Typ av fastighet	Taxv. Mkr	Tomt- rätt	Kontor m ²	Butiker m ²	Industri/ Lager, m ²	Utbildn/ Vård, m ²	Övrigt m ²	Totalt m ²
1	Belgien Norra 19	Gasverksg/N.Eneborgsv	Helsingborg	Kontor/Butik	101		1 939	728	200	2 547	3 645	9 059
2	Kalifornien 10	Järnvägsgatan 35-37	Helsingborg	Kontor/Butik	77		5 831	0	0	0	77	5 908
3	Kullen Västra 19	Kullagatan 30	Helsingborg	Kontor/Butik	25		1 083	401	0	0	372	1 856
4	Kärnan Norra 21	Stortorget 17	Helsingborg	Kontor/Butik	31		2 330	303	138	0	0	2 771
5	Kärnan Södra 8	Södra Storgatan 7	Helsingborg	Kontor/Butik	25		1 524	0	0	166	0	1 690
6	Kärnan Södra 9	Södra Storgatan 11-13	Helsingborg	Kontor/Butik			382	1 002	8	1 336	3 543	6 271
7	Magnus Stenbock 7	Strömgränd/N Storgatan	Helsingborg	Kontor/Butik	8		403	200	0	0	0	603
8	Minerva 19	Södra Storgatan 31	Helsingborg	Kontor/Butik			1 181	0	0	0	0	1 181
9	Najaden 14	Drottninggatan/Sundstorg	Helsingborg	Kontor/Butik	171		8 669	1 552	589	2 724	42	13 576
10	Polisen 2	Nedre Holländaregatan 1	Helsingborg	Projekt & Mark							0	0
11	Polisen 3	Carl Krooks gata 24	Helsingborg	Kontor/Butik	136		12 033	0	16	1 457	0	13 506
12	Ruuth 23	Bruksgratan 29	Helsingborg	Kontor/Butik	23		3 885	295	0	0	0	4 180
13	Ruuth 35	Bruksgratan/ Prästgatan	Helsingborg	Kontor/Butik			457	589	136	1 273	0	2 455
14	Stattena 10	Stattena Cent, Nelly Krooks g	Helsingborg	Kontor/Butik	42		0	2 537	0	257	541	3 335
15	Svea 7	Järnvägsg7-11/Södra Strandg	Helsingborg	Kontor/Butik	119		5 056	1 859	0	108	313	7 336
16	Terminalen 1	Järnvg/Kungstorg/Terminalg	Helsingborg	Kontor/Butik		T	7 413	8 421	213	705	1 402	18 154
17	Terminalen 3	Järnvägsgatan 14	Helsingborg	Kontor/Butik	60	T	3 834	151	0	0	0	3 985
18	Terminalen 4	Järnvägsgatan 18	Helsingborg	Kontor/Butik	51	T	3 348	0	0	0	25	3 373
19	Terminalen 5	Järnvägsgatan 22-24	Helsingborg	Kontor/Butik	86	T	5 591	142	0	0	0	5 733
20	Vikingen 10	N Kyrkogatan/Mariagatan	Helsingborg	Kontor/Butik	22		229	831	0	182	615	1 857
Centrum Totalt					976		65 188	19 011	1 300	10 755	10 575	106 829

Berga

21	Ametisten 5	Porfyrgatan 1	Helsingborg	Industri/Lager	41		0	0	7 669	0	0	7 669
22	Armborstet 4	Lilla Garnisonsgatan 31	Helsingborg	Industri/Lager	12		880	1 970	0	0	0	2 850
23	Armborstet 6	Lilla Garnisonsgatan 41	Helsingborg	Industri/Lager	14		309	3 798	0	0	0	4 107
24	Barrikaden 3	Fyrverkaregatan	Helsingborg	Projekt & Mark								0
25	Floretten 3	Garnisonsgatan 25 A-C	Helsingborg	Kontor/Butik	40		5 248	44	444	0	0	5 736
26	Floretten 4	Garnisonsgatan 23	Helsingborg	Projekt & Mark								0
27	Grusbacken 1	Mogatan 12	Helsingborg	Industri/Lager	11		0	0	1 278	0	0	1 278
28	Grusgropen 3	Grustagsgatan 22	Helsingborg	Industri/Lager	24		531	0	4 200	0	0	4 731
29	Grushögen 2	Makadamgatan 1	Helsingborg	Industri/Lager	12		0	0	3 057	0	0	3 057
30	Grusplanen 2	Blockgatan 8	Helsingborg	Industri/Lager	10		3 352	0	0	0	0	3 352
31	Grustaget 1	Grustagsgatan 35-37	Helsingborg	Kontor/Butik	20		4 008	0	0	0	0	4 008
32	Grustaget 2	Grustagsgatan 11-15	Helsingborg	Industri/Lager	19		992	0	2 712	0	0	3 704
33	Hakebössan 1	Karbingatan 28-32	Helsingborg	Industri/Lager	22		997	0	3 885	0	0	4 882
34	Hakebössan 2	Karbingatan 10-20	Helsingborg	Industri/Lager	43		715	366	7 717	576	0	9 374
35	Hakebössan 3	Karbingatan 22, 26	Helsingborg	Industri/Lager	24		1 123	0	4 202	0	0	5 325
36	Hillebarden 1	Garnisonsgatan 16, 18 A-B	Helsingborg	Industri/Lager	39		2 416	2 321	4 294	0	0	9 031
37	Huggjärnet 12	Garnisonsgatan/ Kastellgatan	Helsingborg	Kontor/Butik	28		4 242	420	820	0	0	5 482
38	Huggjärnet 13	Kastellgatan 2	Helsingborg	Industri/Lager	16		454	163	3 842	0	0	4 459
39	Kniven 2	Mörsaregatan 17	Helsingborg	Projekt & Mark	15		0	0	3 515	0	0	3 515
40	Kniven 3	Mörsaregatan 19	Helsingborg	Industri/Lager	19		200	0	4 591	0	0	4 791
41	Kroksabeln 11	Muskötgatan/ Garnisonsgatan	Helsingborg	Industri/Lager	29		729	864	6 339	0	0	7 932
42	Kroksabeln 19	Florettgatan 14	Helsingborg	Industri/Lager	22		835	192	7 083	0	0	8 110
43	Kroksabeln 20	Florettgatan 16	Helsingborg	Kontor/Butik	27		972	2 463	842	0	0	4 277
44	Lansen 1	Florettgatan 15-29	Helsingborg	Industri/Lager	97		9 579	0	13 581	0	0	23 160
45	Lansen 2	Florettgatan 31-39	Helsingborg	Industri/Lager	23		1 818	0	3 855	0	30	5 703
46	Lansen 3	Florettgatan 29 A	Helsingborg	Kontor/Butik	5	T	0	0	1 340	0	0	1 340
47	Lövskogen 3	Ekvåndan	Helsingborg	Projekt & Mark	0							0
48	Musköten 13	Muskötgatan 8 B	Helsingborg	Kontor/Butik	13		2 308	0	0	0	0	2 308
49	Musköten 20	Muskötgatan 6-8	Helsingborg	Industri/Lager	12		0	0	1 881	0	0	1 881
50	Musköten 9	Muskötgatan 4	Helsingborg	Kontor/Butik	15		864	3 420	864	0	0	5 148

fortsättning på nästa sida

Berga fortsättning

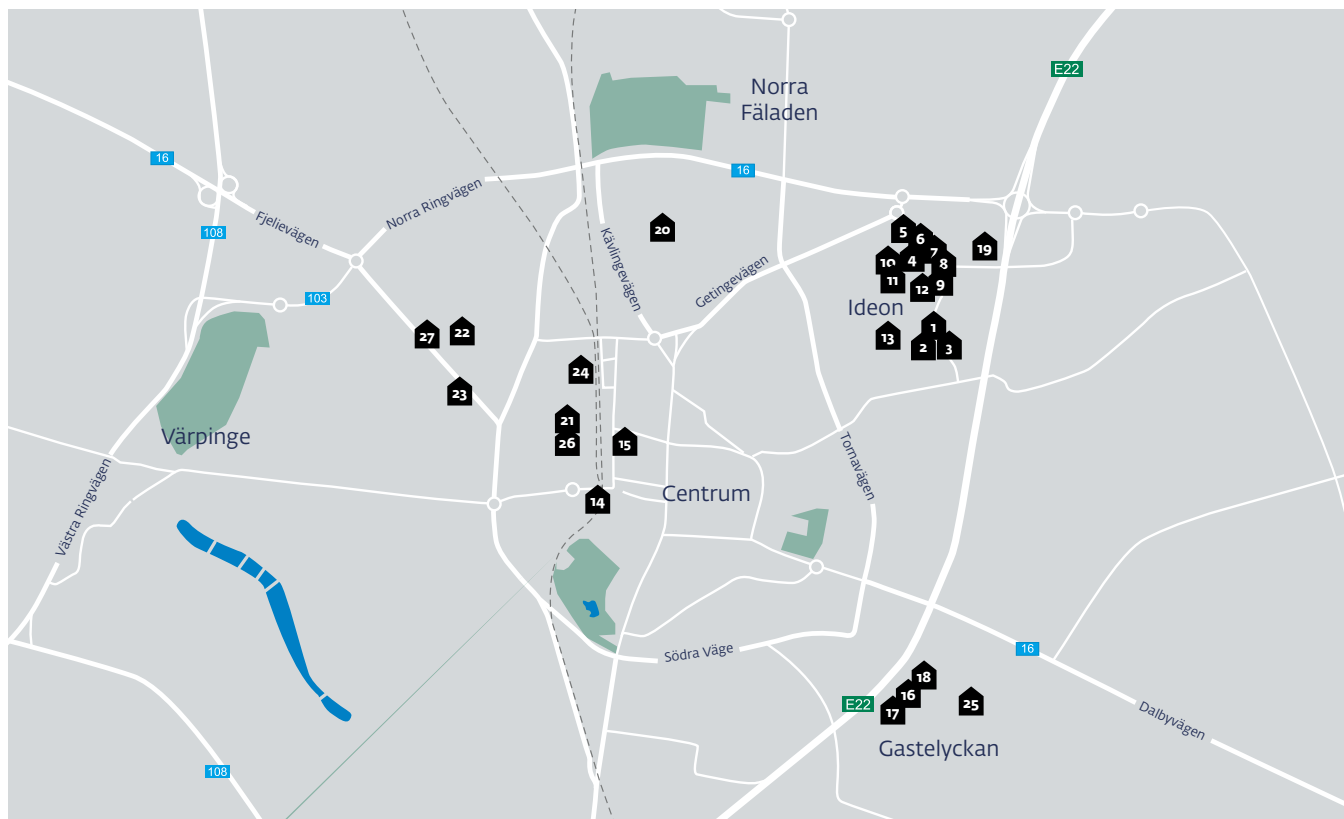
Nr	Fastighets- beteckning	Adress	Kommun	Typ av fastighet	Taxv. Mkr	Tomt- rätt	Kontor m ²	Butiker m ²	Industri/ Lager, m ²	Utbildn/ Vård, m ²	Övrigt m ²	Totalt m ²
51	Mörsaren Västra 13	Florettgatan 4	Helsingborg	Industri/Lager	16		404	0	3 566	0	0	3 970
52	Mörsaren Västra 5	Muskötgatan 5	Helsingborg	Industri/Lager	7		1 701	0	0	0	0	1 701
53	Rubinen 1	Basaltgatan 9	Helsingborg	Industri/Lager	37		0	0	11 202	0	0	11 202
54	Snårskogen 4	Ekvåndan 5	Helsingborg	Industri/Lager	11		0	0	2 276	0	0	2 276
55	Snårskogen 5	Ekvåndan	Helsingborg	Projekt & Mark	2							0
56	Spjutet 1	Garnisonsgatan 12	Helsingborg	Industri/Lager	13		168	1 328	1 512	0	0	3 008
57	Visiret 5	Garnisonsgatan 47 A	Helsingborg	Industri/Lager	8		0	0	1 800	0	0	1 800
58	Värjan 12	Muskötgatan 12	Helsingborg	Kontor/Butik	11		1 871	0	0	0	0	1 871
59	Värjan 13	Muskötgatan 10	Helsingborg	Industri/Lager	22		0	0	5 145	0	0	5 145
60	Zirkonen 2	Andesitgatan 16	Helsingborg	Industri/Lager	22		0	4 628	0	0	0	4 628
Berga Totalt					801		46 716	21 977	113 512	576	30	182 811

Söder

61	Afrika 18	Verkstadsgratan 13	Helsingborg	Industri/Lager	9		1 434	0	0	0	0	1 434
62	Brottaren 15	Kapplöpningsgatan 14, 16	Helsingborg	Industri/Lager	19		3 250	100	1 005	0	0	4 355
63	Brottaren 17	Hästhagsvägen 3	Helsingborg	Kontor/Butik	33		0	5 547	700	0	0	6 247
64	Bunkagården Mellersta 1	Bunkagårdsgatan 1	Helsingborg	Industri/Lager	11		0	0	2 463	0	0	2 463
65	Bunkagården Västra 8	Bunkalundsvägen 5	Helsingborg	Industri/Lager	35		30	0	10 345	0	0	10 375
66	Bunkalund Östra 8	Bunkagårdsgatan 13	Helsingborg	Industri/Lager	20		0	0	6 300	0	0	6 300
67	Flintyxan 1	Stenbrovägen 40-42	Helsingborg	Industri/Lager	11		0	0	3 115	0	0	3 115
68	Flintyxan 3	Stenbrovägen 36-38	Helsingborg	Industri/Lager	11		0	0	3 118	0	0	3 118
69	Flintyxan 5	Stenbrovägen 32-34	Helsingborg	Industri/Lager	18		436	0	4 086	0	0	4 522
70	Gymnasten 4	Planteringsvägen 11	Helsingborg	Kontor/Butik	28		65	2 020	3 740	0	60	5 885
71	Gymnasten 9	Kapplöpningsgatan 6	Helsingborg	Industri/Lager	39		2 714	0	16 329	0	0	19 043
72	Hästhagen 7	La Cours g/Landskronav	Helsingborg	Kontor/Butik	64		7 350	1 609	621	1 297	320	11 197
73	Manövern 3	Hästhagsvägen 1	Helsingborg	Kontor/Butik	18		240	4 739	0	0	0	4 979
74	Olympiaden 7	Kapplöpningsgatan 5	Helsingborg	Industri/Lager	8		812	0	890	0	0	1 702
75	Olympiaden 8	Kapplöpningsgatan 3	Helsingborg	Industri/Lager	18		1 190	0	5 910	0	0	7 100
76	Orkanen 5	Landskronavägen 18	Helsingborg	Industri/Lager	7		578	0	2 384	0	0	2 962
77	Persien 1	V Sandg/Cindersgatan	Helsingborg	Industri/Lager	7		104	0	3 235	0	515	3 854
78	Persien 14	Cindersgatan 13-15	Helsingborg	Industri/Lager	9		44	0	1 336	2 472	0	3 852
79	Persien 15	Cindersgatan 17-19	Helsingborg	Industri/Lager			0	0	0	4 026	0	4 026
80	Planteringen 1:8	V Tallgatan 32	Helsingborg	Industri/Lager	5		540	0	1 325	0	0	1 865
81	Planteringen 1:9	V Tallgatan 32	Helsingborg	Industri/Lager	16		1 191	0	4 882	0	0	6 073
82	Plåtförädlingen 11	Strandbadsvägen 19-21	Helsingborg	Industri/Lager	72		2 527	0	20 048	0	0	22 575
83	Plåtförädlingen 13	Strandbadsvägen 15-17	Helsingborg	Industri/Lager	67		1 674	0	15 193	0	0	16 867
84	Plåtförädlingen 15	Strandbadsvägen 7	Helsingborg	Industri/Lager	17		0	0	2 496	0	0	2 496
85	Plåtförädlingen 18	Strandbadsvägen 9	Helsingborg	Industri/Lager	5		170	0	862	0	0	1 032
86	Plåtförädlingen 7	Strandbadsvägen 11	Helsingborg	Industri/Lager	4		0	0	1 210	0	0	1 210
87	Plåtförädlingen 8	Strandbadsvägen 13	Helsingborg	Industri/Lager	43		2 451	0	9 365	0	0	11 816
88	Posten 1	Västra Sandgatan 7	Helsingborg	Kontor/Butik			3 074	0	2 949	0	0	6 023
89	Påfågeln 9	Frejagatan 8	Helsingborg	Projekt & Mark	3		0	0	797	0	0	797
90	Rausgård 21	Landskronavägen 9	Helsingborg	Industri/Lager	43		4 200	0	6 172	0	190	10 562
91	Sadelplatsen 10	Fäktmästaregatan 5	Helsingborg	Industri/Lager	7		485	0	2 725	0	0	3 210
92	Sadelplatsen 13	Planteringsv/Fäktmästareg	Helsingborg	Industri/Lager	52		109	706	13 551	0	520	14 886
93	Spanien 11	Kvarnsg/Motorg/Ö Sandg	Helsingborg	Industri/Lager	24		2 133	508	2 910	0	0	5 551
94	Spanien 5	Gåsebäcksvägen 6	Helsingborg	Projekt & Mark	0		0	0	0	0	0	0
95	Stormen 13	Landskronavägen 2-12	Helsingborg	Industri/Lager	16		0	0	4 303	0	0	4 303
96	Tyfonen 1	Landskronavägen 20	Helsingborg	Industri/Lager	16		370	0	3 365	0	700	4 435
97	Ättehögen Mellersta 6	Torbarnavägen 22	Helsingborg	Industri/Lager	11		729	0	1 888	0	0	2 617
98	Pedalen 16 mfl	Rattgatan 48	Landskrona	Projekt & Mark	3							0
Söder Totalt					768		37 900	15 229	159 618	7 795	2 305	222 847
Helsingborg Totalt					2 545		149 804	56 217	274 430	19 126	12 910	512 487

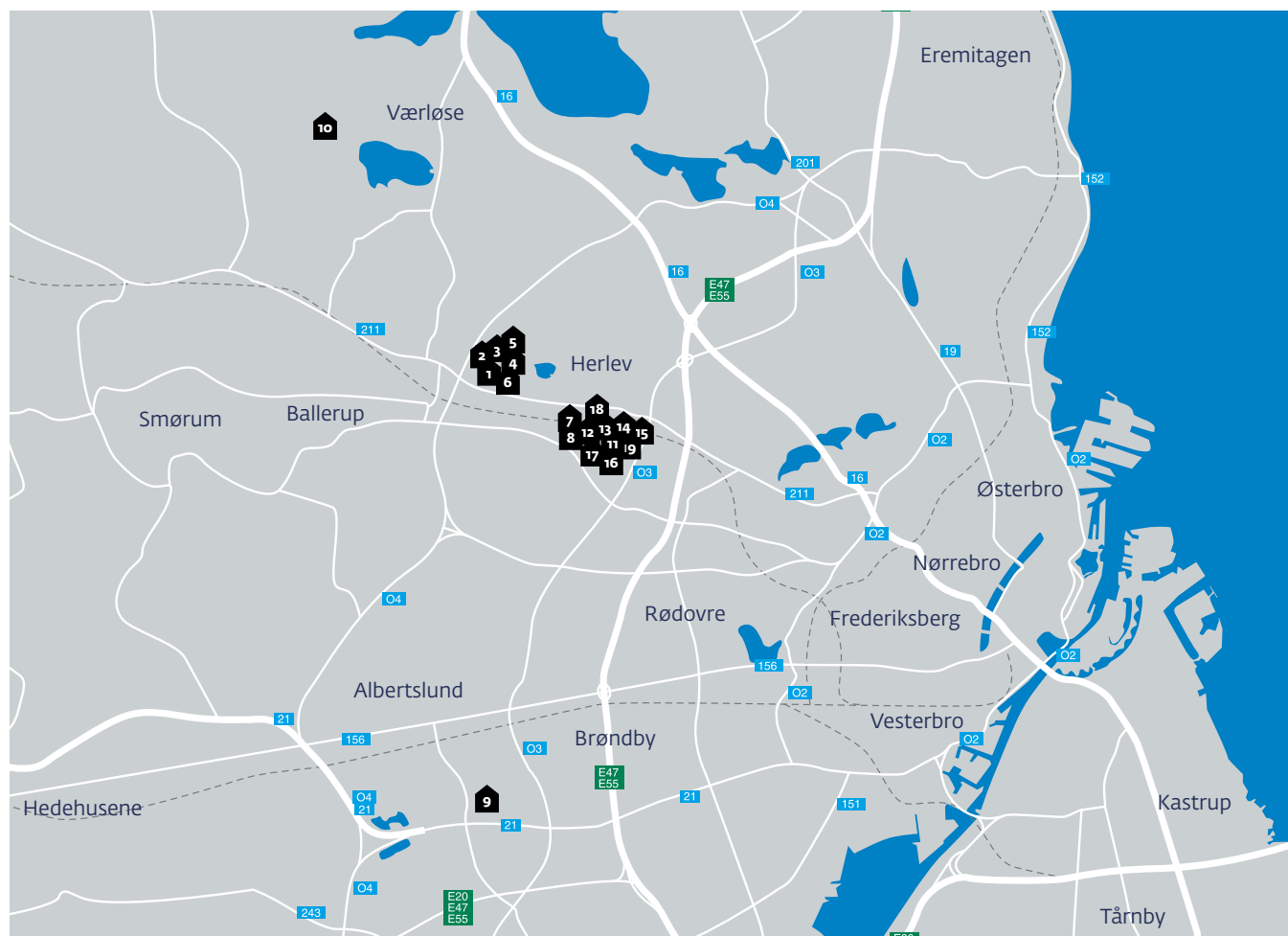


Fastigheten Våktaren 3 ligger intill en av nergångarna till Citytunneln i Malmö.



Lund

Nr	Fastighets-beteckning	Adress	Kommun	Typ av fastighet	Taxv. Mkr	Tomt-rätt	Kontor m ²	Butiker m ²	Industri/Lager, m ²	Utbildn/Vård, m ²	Övrigt m ²	Totalt m ²
1	Studentkåren 2	Scheelev 15/ Ole Römers v	Lund	Kontor/Butik	60		10 044	1 183	185	0	22	11 434
2	Studentkåren 5	Scheelevägen 15 B-D	Lund	Kontor/Butik			8 150	0	0	0	0	8 150
3	Studentkåren 6	Scheelevägen 15 A	Lund	Kontor/Butik	33		4 707	0	0	0	0	4 707
4	Syret 1 (Delta)	Molekylvägen 3	Lund	Kontor/Butik	20		0	0	0	0	0	0
5	Syret 3 (Gateway)	Scheelevägen 27	Lund	Kontor/Butik	277		9 114	0	251	0	8 217	17 582
6	Syret 4 (Delta 2)	Scheelevägen 25	Lund	Projekt & Mark		2						0
7	Syret 5 (Delta 3)	Scheelevägen 23	Lund	Kontor/Butik	37		3 545	0	2 448	0	0	5 993
8	Syret 6 (Delta 4)	Scheelevägen 21	Lund	Kontor/Butik	45		8 123	0	0	0	0	8 123
9	Syret 7 (Delta 5)	Scheelevägen 19	Lund	Kontor/Butik	40		5 875	0	227	0	0	6 102
10	Syret 8 (Gamma)	Sölvegatan 41	Lund	Kontor/Butik	43		9 549	0	330	0	0	9 879
11	Syret 9 (Delta 6)	Sölvegatan 43	Lund	Kontor/Butik	20		3 407	0	41	0	0	3 448
12	Vätet 1 (Beta)	Scheelevägen 17	Lund	Kontor/Butik	151		23 169	710	1 045	1 016	5	25 945
13	Vätet 3 (Minideon)	Ole Römers väg 5	Lund	Kontor/Butik			0	0	0	335	0	335
14	Armaturen 4	Trollebergsv 1/Gasverksg	Lund	Kontor/Butik	60		5 466	0	50	0	208	5 724
15	Bytarebacken 39	Bangatan/ Clemenstorget	Lund	Kontor/Butik	210		4 156	7 223	988	3 078	167	15 612
16	Diabasen 1	Skiffervägen 26	Lund	Industri/Lager	14		710	0	2 630	0	0	3 340
17	Diabasen 3	Skiffervägen 30-86	Lund	Kontor/Butik	39		1 825	0	6 392	0	0	8 217
18	Flintan 3	Skiffervägen 24	Lund	Industri/Lager	26		0	0	5 979	0	0	5 979
19	Forskaren 3	Scheelevägen 24-26	Lund	Kontor/Butik	221		11 253	0	0	0	0	11 253
20	Landsdomaren 6	Baravägen 1	Lund	Kontor/Butik			0	0	0	27 495	0	27 495
21	Landstinget 2	Byggmästaregatan 4	Lund	Projekt & Mark			3 069	0	0	0	0	3 069
22	Länsmannen 1	Måsvägen 23	Lund	Industri/Lager	32		27	0	7 740	0	0	7 767
23	Måsen 17	Starvägen/Grisslevägen	Lund	Kontor/Butik	49		3 829	0	452	0	0	4 281
24	Postterminalen 1	Fabriksgatan 1	Lund	Projekt & Mark			0	0	0	1 348	0	1 348
25	Skiffern 2	Skiffervägen/ Porfyrvägen	Lund	Industri/Lager	10		0	0	2 910	0	0	2 910
26	Spettet 11	Byggmästaregatan 5	Lund	Kontor/Butik	26		1 527	0	0	0	0	1 527
27	Töebacken 7	Bondev/ Fjeliev/ Åldermansg	Lund	Kontor/Butik	47		2 845	1 482	448	0	0	4 775
Lund Totalt					1 462		120 390	10 598	32 116	33 272	8 619	204 995



Köpenhamn

Nr	Fastighets- beteckning	Adress	Kommun	Typ av fastighet	Taxv. Mkr	Tomt- rätt	Kontor m ²	Butiker m ²	Industri/ Lager, m ²	Utbildn/ Vård, m ²	Övrigt m ²	Totalt m ²
1	Borupvang 5	Borupvang 5	Ballerup	Kontor/Butik			10 273	0	0	0	0	10 273
2	Industriparken 29	Industriparken 29	Ballerup	Kontor/Butik			3 118	0	0	0	0	3 118
3	Lautrupvang 1 A+B	Lautrupvang 1 A-B	Ballerup	Projekt & Mark			14 000	0	0	0	0	14 000
4	Lautrupvang 12	Lautrupvang 12	Ballerup	Kontor/Butik			9 396	0	0	0	0	9 396
5	Lautrupvang 3	Lautrupvang 3	Ballerup	Kontor/Butik			12 260	0	0	0	0	12 260
6	Lautrupvang 8	Lautrupvang 8	Ballerup	Kontor/Butik			8 542	0	0	0	0	8 542
7	Literbuen 16-18	Literbuen 16-18	Ballerup	Kontor/Butik			8 333	0	0	0	0	8 333
8	Literbuen 6-10	Literbuen 6-10	Ballerup	Kontor/Butik			11 932	0	0	0	0	11 932
9	Abildager 8-14	Abildager 8-14	Brøndby	Industri/Lager			0	0	14 512	0	0	14 512
10	Lejrvej 1	Lejrvej 1	Furesø	Industri/Lager			0	0	1 228	0	0	1 228
11	Ellekær 2-4	Ellekaer 2-4	Herlev	Kontor/Butik			4 828	0	0	0	0	4 828
12	Ellekær 6	Ellekaer 6	Herlev	Kontor/Butik			5 834	0	0	0	0	5 834
13	Ellekær 9	Ellekaer 9	Herlev	Kontor/Butik			7 149	0	0	0	0	7 149
14	Hørkær 14 & 26	Hörkaer 14, 26	Herlev	Kontor/Butik			5 379	0	0	0	0	5 379
15	Hørkær 16-28	Hörkaer 16-28	Herlev	Kontor/Butik			34 360	0	0	0	0	34 360
16	Marielundvej 28-30	Marielundvej 28-30	Herlev	Kontor/Butik			9 700	0	0	0	0	9 700
17	Marielundvej 29	Marielundvej 29	Herlev	Industri/Lager			4 442	0	0	0	0	4 442
18	Smedeholm 10	Smedeholm 10	Herlev	Kontor/Butik			3 206	0	0	0	0	3 206
19	Vasekær 9	Vasekaer 9	Herlev	Projekt & Mark			0	0	0	0	0	0
Köpenhamn Totalt					0		152 752	0	15 740	0	0	168 492
Wihlborgs Totalt					9 613		729 839	114 430	568 388	101 863	37 147	1 551 666

Siffrorna ljuger inte, men visar inte varifrån de kommer

Siffrorna talar sitt eget klarspråk.

Alla beräkningar vi gör följer vedertagna värderingsprinciper och lagar. Men siffrorna blir ännu mer värdefulla om man tittar bakom dem. Där finns alla de tusentals människor som arbetar i våra fastigheter och som ger liv åt siffrorna och förklarar varför de ser ut som de gör. Det finns inga genvägar, det finns inget putsande av siffror, det finns inget annat sätt att visa bra siffror än att tro på sin affärsidé och jobba målmedvetet på att förverkliga den.

Marknadsvärdering

Wihlborgs koncernredovisning upprättas i enlighet med International Financial Reporting Standards (IFRS) och vi har valt att redovisa våra fastigheter till verkligt värde, det vill säga marknadsvärdet. Vid tillgångsförvärv har rabatt för uppskjuten skatt minskat fastighetsvärdet. Vid värdering till verkligt värde efter förvärvstillfället justeras fastighetsvärdet med erhållen rabatt. Denna uppgår 2014-12-31 till 226 Mkr. Fastigheternas redovisade värde uppgick per den 31 december 2014 till 24 299 Mkr (22 584), värdeökningen var 642 Mkr (167) under året. För samtliga förändringsposter, se tabell nedan.

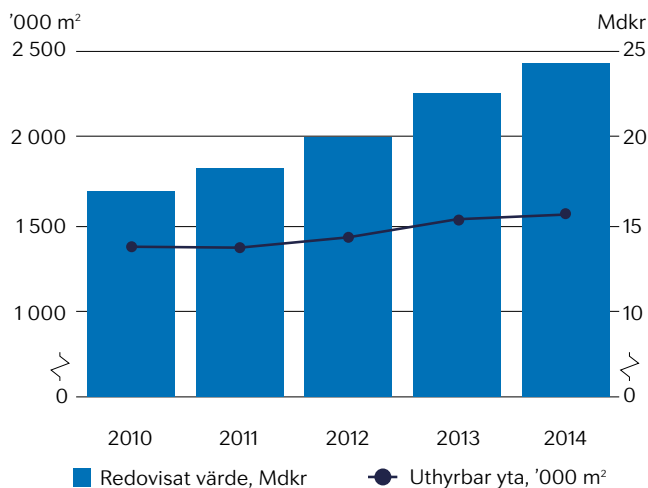
Förändring av fastigheternas redovisade värde 2014

Förändringspost	Koncernen totalt, Mkr
Redovisat värde 1 januari 2014	22 584
Omklassificering ¹	51
Förvärv	489
Investeringar	802
Avyttringar ²	-376
Värdeförändring	642
Valutaomräkningar	107
Redovisat värde 31 december 2014	24 299

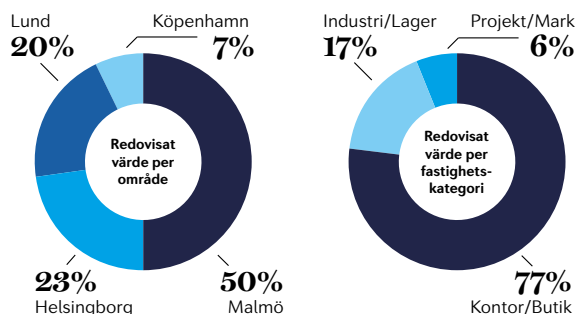
¹ Avser fastigheter och fastighetsvärde som tillkommit pga omklassificering av samarbetsarrangemang

² Inklusive preliminär försäkringsersättning totalskade fastighet

Förändring av fastigheternas redovisade värde samt uthyrbara yta 2010–2014



Redovisat värde per fastighetskategori samt per område 2014



Exklusive fastighetsadministration uppgår direktavkastningen för förvaltningsfastigheterna, exklusive projekt, till 6,2 procent (6,3). Nedbrutet per fastighetskategori blir den 5,9 procent (6,0) för kontorsfastigheterna och 7,9 procent (7,8) för industri- och lagerfastigheterna.

Extern marknadsvärdering

Wihlborgs har vid värdetidpunkten 2014-12-31 låtit göra en extern värdering av hela fastighetsbeståndet, där de individuella marknadsvärdena bedömts. Det svenska beståndet har värderats av Aspect-auktoriserade värderare på Malmöbyggnads Fastighetsekonomi AB och Savills Sweden AB, medan det danska beståndet är värderat av DTZ 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 2012–2014.

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 obebbyggda fastigheter och förädlingsobjekt uppskattas ett nybyggnadsvärde i en framtida markanvändning, med beaktande av sanerings- och exploateringskostnader, baserat på gällande planföresättningar och prisnivåer för liknande försålda objekt.



I centrala Malmö, intill Kanalen, ligger fastigheten Sparven 15.

Fastighetsvärdena påverkas av de antagna marknadsparametrarna som används. Genom att variera ett antal parametrar erhålls ett mått på känsligheten i värderingen. Till exempel ger en sänkning av direktavkastningskravet på 0,25 procent en höjning av avkastningsvärdet om 2,8 procent på de svenska bebyggda fastigheterna. En motsvarande höjning innebär en sänkning av avkastningsvärdet om 3,4 procent. Se tabell nedan för känslighetsanalys.

Aggregerad känslighetsanalys, bebyggda svenska fastigheter

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

Källa: Malmöbyggnadsfastighetsekonomi AB

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

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

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

■ Under kalkylperioden bedöms KPI bli 0,4 procent under 2015, i övrigt bedöms inflationen följa Riksbankens långsiktiga mål om två procent.

Bedömda kalkylräntor och direktavkastningskrav

Område	Kalkylränta för nuvärdesberäkning av driftnetton, %	Direktavkastningskrav för beräkning av restvärde, %
Västra Hamnen	5,25-7,7	5,0-6,0
Centrum Malmö	6,0-8,0	4,75-6,25
Fosie och Limhamn	7,2-8,7	5,75-7,5
Norra Hamnen och Arlöv	7,4-9,0	5,75-7,5
Centrum Helsingborg	5,5-7,7	5,5-6,0
Berga	7,4-9,1	6,0-7,75
Söder	7,3-9,0	6,0-7,75
Ideon	6,9-7,7	5,5-6,25
Övriga Lund	5,25-8,5	6,0-7,5
Köpenhamn	-	6,75-8,25

Att inte blunda för riskerna gör att vi ser möjligheterna

Det finns risker i all affärsverksamhet.

För vår del kan det handla om fastigheternas marknadsvärde, hyresintäkter, underhållskostnader, projektkostnader, finansiering, politiska beslut och skatter. Så har det alltid varit.

Men ser man bara riskerna står allting stilla och det passar inte oss. I stället försöker vi upptäcka förändringar som är på gång i god tid. Så vi kan parera i tid och omvandla riskerna till nya möjligheter.

I bästa fall innan någon annan gör det.

Risker i kassaflödet

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

Hyresintäkter

RISK FÖR FALLANDE HYRESNIVÅER

Beskrivning av risk

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

Riskhantering

Eftersom kontraktstiden på hyresavtalen vanligtvis ligger på mellan tre 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 normalt att hyrorna förändras med 85 procent av inflationstakten.

Utfall

Intäkterna i lika bestånd vid utgången av 2014 har ökat med 1,3 procent jämfört med samma tidpunkt föregående år trots ännu ett år med negativ KPI. Det beror dels på kontrakt med fast procentuell ökning per år men även på att hyresnivåerna ligger relativt stabilt trots den ökade konkurrensen i framför allt Malmö. Den genomsnittliga löptiden för Wihlborgs hyreskontrakt uppgick vid årsskiftet till 4,1 år. I nedanstående tabell visas avtalstidens slut för lokalhyreskontrakten.

Lokalhyreskontraktens löptider

	Antal avtal	Mkr	Andel, %
2015	813	357	20
2016	505	309	17
2017	417	337	19
2018	227	273	15
2019	78	154	8
2020	37	91	5
>2020	43	281	16
Summa	2 120	1 802	100

RISK FÖR VAKANSER

Beskrivning av risk

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

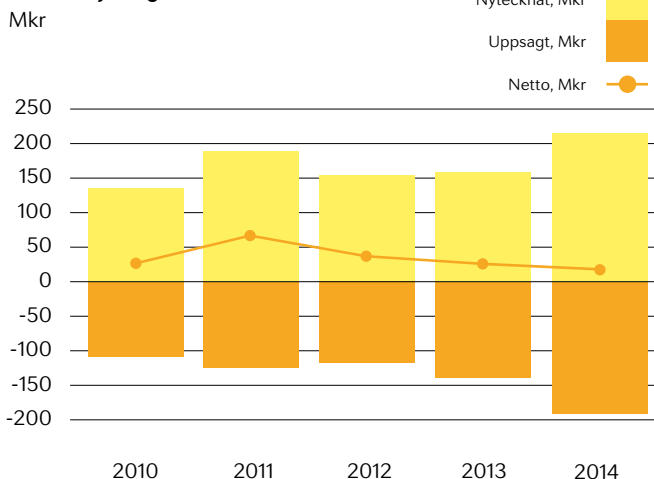
Riskhantering

Öresundsregionen bedöms som långsiktigt stark, avseende läge, befolkningstillväxt, sysselsättning och allmänna kommunikationer. Genom lokalkännedom, aktivt engagemang samt hög servicegrad hos personalen som sköter fastigheterna och kontakten med hyresgästerna, skapas långsiktiga hyresförhållanden och därigenom minskad risk för nya vakanser. En viss nivå av vakanser ger möjligheter i form av nyuthyrningar och flexibilitet gentemot befintliga hyresgäster. Ett exempel på detta är SAAB Kockums i Malmö som minskade sin yta genom att flytta från Gängtappen 1 till Skrovet 6, vilket i sin tur gav möjlighet för Länsförsäkringar att flytta till Gängtappen 1 och då lämna Uven 9 för andra nya eller befintliga hyresgäster. Under 2014 har även en NKI (Nöjd Kund Index) undersökning genomförts för att se vad som fungerar bra och vad som kan göras bättre.

Utfall

I 28 kvartal i rad har Wihlborgs visat positiv nettouthyrning. Detta trots ökad volym av uppsagda kontrakt under 2014, vilket i sin tur tyder på ökad aktivitet på marknaden. Uthyrningsgraden vid årsskiftet är oförändrat 91 procent och vakansen i kronor under 2014 uppgick till 199 Mkr (178). NKI ökade något jämfört med senaste undersökningen 2012. Framför allt ökade andelen mycket nöjda kunder från 11 till 17 procent och andelen hyresgäster som kan tänka sig att rekommendera Wihlborgs i hög eller mycket hög grad till ett annat företag har ökat från 69 till 75 procent.

Nettouthyrning



KUNDBEROENDE/KUNDFÖRLUSTER

Beskrivning av risk

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

Riskhantering

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

Utfall

Wihlborgs har cirka 2 100 lokalhyresavtal fördelat på kontor, butik, industri/lager, utbildning/vård samt hotell. De tio största enskilda kontrakten står för 20 procent av hyresintäkterna per 1 januari 2015. 19 procent av intäkterna vid samma tillfälle kommer från kommuner, landsting och myndigheter. Kundförlusterna för 2014 uppgick till 0,5 procent (0,4) av totala intäkterna, vilket motsvarar 9 Mkr (7). Av dessa avser största delen en hyresgäst som gått i konkurs.

Räntekostnader

RÄNTEBINDNINGSTID

Beskrivning av risk

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

Riskhantering

Wihlborgs använder sig av en kombination av rörliga räntor och utnyttjande av räntederivatinstrument för att anpassa räntebindningstid och räntenivå så att målen för finansieringsverksamheten nås med begränsad ränterisk och utan att lånen behöver omförhandlas. Räntederivaten värderas till verkligt värde. Om avtalad ränta för derivatet avviker från den framtida förväntade marknadsräntan under löptiden uppkommer en värdeförändring som påverkar företagets balans- och resultaträkning, men inte kassaflödet. Den minskade risken i ränteutbetalningarna genom långa räntebindningar ger ofta en större risk i derivatvärdet på grund av tidsfaktorn. När löptiden för derivaten gått ut är värdet på räntederivaten alltid noll.

Utfall

I december omvandlades två stängningsbara swappar om 1 500 Mkr till vanliga fasta swappar med längre löptid och sänkt betald ränta. Lånens genomsnittliga räntebindningstid uppgick till 6,0 år (5,0) vid årsskiftet. Den genomsnittliga räntan, inklusive kostnad för kreditavtal har minskat och uppgick till 3,20 procent (3,50).

Fastighetskostnader

Beskrivning av risk

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

Riskhantering

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

Utfall

Ökningen i fastighetskostnader är främst kopplat till ökat fastighetsbestånd. I jämförbart bestånd är kostnaderna lägre än föregående år, främst till följd av gynnsam väderlek. För en bild av arbetet med våra miljömål hänvisas till beskrivning och utfall på sid 26–27.

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	+/- 21
Hyresintäkter	+/- 1%	+/- 19
Fastighetskostnader	+/- 1%	+/- 5
Marknadsränta	+/- 1%-enhet	+/- 42

Risker i fastighetsvärderingen

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

Värdeförändringar fastigheter

Beskrivning av risk

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

Riskhantering

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

Utfall

Wihlborgs värdeförändringar 2014 uppgick till 642 Mkr varav 182 Mkr är hänförlig till projektutvecklingen. Värdeuppgången i förvaltningsfastigheterna uppgår till 460 Mkr. Avkastningskraven har sjunkit något under året. Tabellen nedan visar påverkan på Wihlborgs resultat och ställning om fastighetsvärdet skulle förändrats +/- 5-10 procent.

Känslighetsanalys värdeförändring fastigheter

	-10 %	-5 %	0	5 %	10 %
Resultat före skatt, Mkr	-1 938	-723	492	1 707	2 922
Soliditet, %	22,8	25,7	28,2	30,6	32,7
Belåningsgrad fastigheter, %	64,7	61,3	58,2	55,5	52,9

Risker i investeringar

Wihlborgs har som mål att fortsätta växa, vilket kräver investeringar i såväl nya som befintliga fastigheter.

Beskrivning av risk

Vid förvärv av fastigheter utgörs risken främst av oväntade vakanser eller kostnader som uppkommer i fastigheten efter förvärvet och som inte är reglerade i avtalet. Om förvärv sker via bolag finns även risker kopplade till bolaget, till exempel moms och skatter. Om ny-, till- eller ombyggnadsprojekt blir dyrare än beräknat, inte är uthyrat vid färdigställandet eller blir försenade påverkas såväl värdering som kassaflöde negativt.

Riskhantering

Vid alla nyförvärv samt investeringsprojekt görs kalkyler för beräknad kostnad samt avkastning som godkänns enligt fastställda interna rutiner. Projekt över 10 Mkr godkänns av styrelsen. Vid förvärv av fastigheter/bolag begränsas riskerna genom att due diligence genomförs med hjälp av personer såväl internt som externt med relevant kompetens. I de egna projekten som drivs av egna erfarna projektledare, begränsas riskerna för kostnadsökningar dels i avtal gentemot entreprenörer, dessutom görs regelbunden uppföljning internt mot budget för att upptäcka och hantera eventuella avvikelser i tid. I rådande konjunkturläge påbörjas inte några nybyggnationer utan att hyreskontrakt finns för merparten av de nya ytorna.

Utfall

Under året har tio fastigheter, varav det största var ett paket om fyra fastigheter i Köpenhamn, förvärvats. Ett större projekt har avslutats under året, Ruuth 23 i Helsingborg. Projektet färdigställdes enligt plan men blev något dyrare än beräknat till följd av problem med hussvamp som upptäcktes under arbetets gång. Ytterligare tre större projekt var pågående vid årsskiftet, ombyggnaden till Schneider Electrics i Köpenhamn som blir färdigställt under kvartal 1 2015, nybyggnation av 9-vånings kontorshus på Floretten 4 klart kvartal 2 2015 samt tillbyggnaden av 8 000 m² ovanpå Knutpunkten i Helsingborg som skall stå klart kvartal 1 2016. För mer information se avsnittet Projekt och utveckling, sid 51-55.

Risker i finansiering Övriga risker

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

Tillgång till kapital

Beskrivning av risk

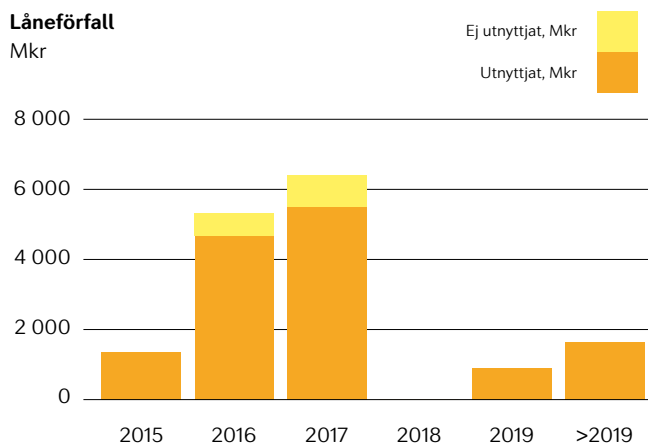
Oron på kreditmarknaderna under de senaste åren visar hur förutsättningarna för, och tillgången till, krediter snabbt kan förändras. Om Wihlborgs inte kan förlänga eller ta upp nya lån eller om villkoren är väldigt oförmånliga begränsas möjligheterna att kunna fullfölja åtaganden och genomföra affärer.

Riskhantering

Styrelsen fastställer årligen en finanspolicy som anger övergripande regler för finansfunktionen samt hur riskerna i finansverksamheten ska begränsas. Bland annat anges att fördelningen av lån mellan olika kreditinstitut ska vara sådan att det finns 4–6 huvudsakliga kreditgivare vars andel av totala lånestocken ej bör överstiga 30 procent vardera. Wihlborgs ska även eftersträva att slutförfalldatum på krediter sprids ut så långt det är marknadsmässigt möjligt. För att minska beroendet gentemot bankerna har Wihlborgs dels lånat pengar från det delägda bolaget Svensk FastighetsFinansiering och dels gett ut säkerställda obligationslån. I slutet av 2014 etablerades även ett Medium Term Note-program för att kunna emittera icke-säkerställda obligationer. För övriga finansiella mål och finansiell riskhantering hänvisas till not 2.

Utfall

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



Operationell risk

Beskrivning av risk

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

Riskhantering

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

Utfall

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

Miljö

Beskrivning av risk

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

Riskhantering

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

Utfall

På sidan 26 finns beskrivning av utfallet avseende miljömålen.

Skatter

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

Inkomstskatt

Den nominella bolagsskatten uppgår i Sverige till 22 procent (22) och i Danmark till 24,5 procent (25). Bolagsskatten i Danmark sänkts 2015 till 23,5 procent och från och med 2016 till 22 procent.

Företagsskattekommittén

Under det gångna året kom Företagsskattekommittén med sitt slutbetänkande. Förslaget innebär bland annat:

- * Ingen avdragsrätt för negativt finansnetto.
- * Halvering av underskottsavdrag uppkomna före förslagens ikrafttagande.
- * Finansieringsavdrag med 25 procent på det skattemässiga resultatet, vilket de facto innebär en sänkning av den nominella skattesatsen från 22 procent till 16,5 procent.
- * Vid leasing ska räntekomponenten särskiljas och ingå i finansiella intäkter/kostnader. Detta gäller dock inte för utyrning av fastighet.

För Wihlborgs skulle förslaget innebära en ökning av aktuell (betald) skatt med cirka 75 Mkr på årsbasis. Vid denna beräkning har bortsetts från kvarvarande underskottsavdrag och skattepliktiga vinster vid fastighetsförsäljningar.

Förslaget har mött kraftigt motstånd och det är i nuläget oklart om och när det kommer att genomföras. Föreslaget ikraftträdande är 1 januari 2016.

Aktuell skatt

Wihlborgs aktuella skatt uppgick 2014 till 5 Mkr (4). I det skattepliktiga underlaget ingår inte värdeförändringar på fastigheter och derivat. Resultat vid bolagsförsäljning ingår inte heller då detta normalt inte är skattepliktigt/avdragsgillt. Vidare finns möjlighet att skjuta upp beskattningen genom skattemässiga avskrivningar och direktavdrag. Utöver detta finns underskottsavdrag att nyttja. I not 14 på sid 112 framgår hur det skattepliktiga resultatet framräknats.

Uppskjuten skatt

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

Skattemässiga avskrivningar

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

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

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

I Danmark sker fördelningen på följande avskrivningsklasser:

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

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

Skattemässiga direktavdrag för mindre ombyggnationer

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

Försäljning fastigheter via bolag

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

Underskottsavdrag

De underskottsavdrag som har beaktats vid beräkning av uppskjuten skatt uppgår till 1 178 Mkr (1 469).

Fastighetsskatt

Fastighetsskatt betalas för nästan alla koncernens fastigheter. Skattefrihet gäller för specialbyggnader, till exempel kommunikationsbyggnad, utbildnings- och vårdbyggnader. För övriga fastigheter beror skattesatsen på typ av byggnad och mark. För kontorsfastigheter är skatten 1 procent av taxeringsvärdet och för industri och lager 0,5 procent. I Danmark varierar skattesatserna beroende på vilken kommun fastigheterna är belägna i. Erlagd fastighetsskatt uppgick för år 2014 till 87 Mkr (82).

Mervärdesskatt

Fastigheter är undantagna från obligatorisk momsplikt. Om uthyrning sker av lokal till hyresgäst som stadigvarande bedriver momspliktig verksamhet kan fastighetsägare frivilligt registrera sig för mervärdesskatt och på så sätt få avdrag för ingående moms på såväl driftskostnader som investering. För uthyrning till stat och kommun finns inget krav på momspliktig verksamhet. Inget avdrag kan ske av ingående mervärdesskatt avseende driftskostnader eller investeringar i lokaler som inte registrerats för frivillig skattskyldighet för moms. Ej avdragsgill ingående moms på driftskostnaderna uppgår för år 2014 till 6 Mkr (6), denna skatt redovisas som en driftskostnad i årsbokslutet. Ej avdragsgill ingående moms på investeringar uppgår för år 2014 till 24 Mkr (2) och redovisas som investering i fastighet.

Stämpelskatter

Vid omsättning av fastighet i Sverige utgår en stämpelskatt (lagfart) på 4,25 procent beräknat på det högsta av köpeskilling och taxeringsvärde. I Danmark är skatten 0,6 procent och beräknas på liknande sätt. Vid koncerninterna fastighetstransaktioner finns möjlighet att erhålla uppskov med stämpelskatten till dess fastigheten lämnar koncernen. Om fastigheter köps eller säljs via bolag (så kallad paketering) utgår ingen stämpelskatt. Under år 2014 erlades 7 Mkr (1) i stämpelskatt på de transaktioner Wihlborgs medverkade i. Utöver detta utgår även stämpelskatt med 2 procent (1,5 procent i Danmark) vid uttag av pantbrev i fastigheter. För 2014 uppgick denna skatt till 5 Mkr (32).

Energiskatter

Wihlborgs köpte år 2014 energi för 131 Mkr (134) att användas i fastigheterna främst för uppvärmning, kyla, ventilation och belysning. Av detta belopp avser 20 Mkr (19) energiskatter. Wihlborgs arbetar aktivt för att minska energiförbrukningen, vilket på sikt och med oförändrad skattesats och fastighetsbestånd innebär en lägre kostnad för energiskatter.

Sammanfattning

Wihlborgs verksamhet genererade 2014 sammanlagt 154 Mkr (146) i olika slag av skatter, vilka beskrivits ovan och specificeras nedan:

Specifikation betalda skatter (Mkr)	2014	2013
Inkomstskatt	5	4
Fastighetsskatt	87	82
Mervärdesskatt	30	8
Stämpelskatt	12	33
Energiskatt	20	19
Summa betalda skatter	154	146

Wihlborgs har, utöver betalda skatter, skulder avseende skatter vars betalning skjutits upp. Uppskjuten inkomstskatt uppgår till 1 627 Mkr (1 598) och stämpelskatt till 30 Mkr (30). Med en bibehållen expansionstakt bedöms de uppskjutna inkomstskatterna inte förfalla till betalning inom en överskådlig framtid.



Fastighetsvärd Magnus Leo byter ut en av flaggorna på Dockan.



Måsen 17 ligger i västra Lund och innehåller 4 000 m² kontorsyta.

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Wihlborgs Fastigheter AB (publ), org nr 556367-0230, får härmed avge redovisning för koncernen och moderbolaget 2014.

Verksamheten

Wihlborgs är ett fastighetsbolag med verksamheten koncentrerad till Öresundsregionen. Fastighetsbeståndet består av 269 (264) kommersiella fastigheter i främst Malmö, Helsingborg, Lund och Köpenhamn med ett redovisat värde på balansdagen om 24 299 Mkr (22 584). Det totala hyresvärdet per 1 januari 2015 uppgick till 2 058 Mkr (2 012) och de kontrakterade hyresintäkterna på årsbasis per samma datum var 1 863 Mkr (1 826), vilket ger en ekonomisk uthyrningsgrad, exklusive projekt och mark, om 91 procent som är oförändrad jämfört med föregående år.

Organisation

Wihlborgs operativa organisation består av Förvaltning och Projektutveckling. Förvaltningen har anpassats efter de lokala marknadsmässiga förutsättningarna och är organiserad i fyra regioner, som i sin tur är indelade i tio geografiskt fördelade delområden för att uppnå en effektiv och kundnära förvaltning. All förvaltning sker med egen personal. Projektavdelningen med egna projektledare ansvarar för ny- och ombyggnadsprojekt, upphandlingar och uppföljningar. På huvudkontoret finns centrala funktioner som Ekonomi/Finans, HR/CSR, Inköp, Kommunikation, Miljö och Customer Relations. Dessa funktioner driver koncerngemensam utveckling och stöttar förvaltningen med funktionell expertis. Huvudkontoret finns i egna lokaler på Dockanområdet i Malmö. Därutöver finns lokalkontor i Helsingborg, Lund samt Köpenhamn. Antalet heltidsanställda vid årsskiftet uppgår till 113 (111). Medelåldern ligger oförändrad på 45 år.

Resultat

Under 2014 ökade koncernens hyresintäkter med 9 procent till 1 856 Mkr (1 704) exklusive övriga intäkter som avser engångsersättningar för förtida lösen av hyreskontrakt och uppgick till 49 mkr (3). Ökningen är en följd av en fortsatt positiv nettouthyr-

ning, fastighetsförvärv samt färdigställda projekt. Wihlborgs kan nu uppvisa 28 kvartal i rad med positiv nettouthyrning, för helåret 2014 uppgick nettouthyrningen till 19 Mkr (21). Totala fastighetskostnaderna uppgick till 499 Mkr jämfört med 469 Mkr föregående år. Ökningen förklaras främst av fastighetsförvärv samt färdigställda projekt. För jämförbara fastigheter är kostnaderna lägre än föregående år, främst på grund av gynnsam väderlek. Driftsöverskottet inklusive övriga intäkter ökade med 168 Mkr till 1 406 Mkr (1 238). Exklusive ersättningar för förtida lösen av hyreskontrakt uppgick driftsöverskottet till 1 357 Mkr (1 235), vilket ger en oförändrad överskottsgrad om 73 procent jämfört med förra årsskiftet.

Ränteutäkterna uppgick till 11 Mkr (14). Till följd av en högre låneskuld jämfört med föregående år har räntekostnaderna ökat från 469 Mkr till 488 Mkr. Den genomsnittliga räntan var något lägre än föregående år och uppgick vid årsskiftet till 3,20 procent (3,50) inklusive kostnad för swapräntor samt kreditavtal.

Värdeökningen i fastighetsbeståndet uppgick till 642 Mkr (167), varav 182 Mkr (112) som ett resultat av projektutvecklingen, medan förvaltningsportföljen ökat med 460 Mkr (55). Avkastningskraven har under året sjunkit något. De låga marknadsräntorna har inneburit en negativ värdeförändring på räntederivatportföljen under året med 1 038 Mkr, föregående år var värdeförändring positiv med 449 Mkr.

Kassaflöde och finansiell ställning

Kassaflödet från den löpande verksamheten gav ett överskott om 945 Mkr jämfört med 770 Mkr föregående år, främst tack vare ett ökat driftsöverskott. Kassautflödet från investeringsverksamheten uppgick till 863 Mkr under året att jämföra med 2 476 Mkr föregående år då förvärvet av Ikanos fastigheter på Ideon i Lund genomfördes. Finansieringen av investeringar och förvärv sker till stor del via lån vilket innebär att lånen under året har ökat med 305 Mkr (1 902). Aktieägarna har erhållit 327 Mkr (307) i utdelning under 2014. Totalt kassaflöde för koncernen under året uppgick till 60 Mkr (-91).

Koncernens egna kapital ökade med 73 Mkr till 6 967 Mkr,

vilket gav en soliditet vid årets slut om 28,2 procent (29,7). De räntebärande skulderna uppgick vid årets slut till 14 148 Mkr (13 740) vilket innebär en belåningsgrad om 58,2 procent (60,8). Soliditetsmålet om 30 procent samt målet för avkastning på eget kapital har ej uppnåtts vilket beror på årets negativa värdeförändring av räntederivaten. Koncernens övriga finansiella mål avseende belåningsgrad samt räntetäckningsgrad var uppfyllda vid utgången av 2014.

Förvärv och försäljningar av fastigheter och dotterbolag

Årets största förvärv skedde i första kvartalet då 4 fastigheter i Ballerup, Köpenhamn förvärvades. I övrigt har 3 fastigheter förvärvats i Helsingborg, 2 i Lund och 1 i Malmö, varav fyra via bolagsförvärv. Totalt sett anskaffades 10 (14) fastigheter för 489 Mkr (2 010). 5 (2) fastigheter har avyttrats för 347 Mkr (25), samtliga i Helsingborg, varav ett via bolag. För ytterligare information om årets förändringar i fastighetsbeståndet, se avsnitt Förvärv och försäljningar sid 57-59.

Investeringar i befintliga fastigheter och pågående projekt

Totalt sett har 802 Mkr (548) investerats i fastigheterna under 2014. Under året har ett större projekt färdigställts; Ruuth 23 i Helsingborg. Vid årsskiftet finns 3 större pågående investeringar; Lautrupvang 1 i Köpenhamn där ombyggnad sker till Schneider Electric, nybyggnation av Floretten 4 på Berga i Helsingborg samt tillbyggnad av 8 000 m² kontor på Knutpunkten i Helsingborg. Beslutade investeringar i pågående projekt vid årsskiftet uppgick till 928 Mkr (367), varav 660 Mkr (162) var investerade. Se sid 51-55 för ytterligare beskrivning av projektverksamheten och kommande projekt.

Moderbolaget

Moderbolaget innehar inga egna fastigheter utan hanterar frågor kring aktiemarknaden och koncerngemensamma funktioner för administration, förvaltning och finans. Omsättningen uppgående till 119 Mkr (118) avser främst försäljning av tjänster till andra bolag inom koncernen. Resultatet efter skatt i moderbolaget uppgick till -52 Mkr (668). Minskningen mot föregående år är främst hänförlig till värdeförändring på derivaten som var negativ med -1 038 Mkr i år men positiv med 449 Mkr föregående år. Å andra sidan ökade resultat från andelar i koncernföretag 752 Mkr (376), erhållna koncernbidrag 256 Mkr (17 Mkr) och uppskjuten skatt 226 Mkr (-83) jämfört med föregående år. Årets kassaflöde var positivt med 29 Mkr (-71). Moderbolaget har under året investerat 444 Mkr (3 885) Mkr i främst dotterbolagsaktier, inklusive aktieägartillskott.

Aktien

Wihlborgsaktien är noterad på Nasdaq OMX Stockholms lista för Mid Cap. Aktiekapitalet uppgår till 192 Mkr och är fördelat på 76 856 728 aktier. Varje aktie har ett kvotvärde om 2,50 kronor. Samtliga aktier har lika rösträtt, en röst per aktie. Under året omsattes 27,1 miljoner aktier (22,6). Börsvärdet 31 december 2014 var 11,0 miljarder kronor jämfört med 8,9 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 2014 är Erik Paulsson med familj som äger 10,1 procent av såväl kapital som röster, vilket är oförändrat jämfört med föregående år. Andelen aktieägare registrerade i utlandet uppgår till 35,5 procent (38,6). De tio största svenska ägarna i Wihlborgs vid årets slut ägde 33,2 procent (29,6) av utestående aktier. Antalet aktieägare vid årsskiftet uppgick till 24 507 stycken (24 617).

Vinstandelsstiftelse

Anställdas aktieinnehav via Wihlborgs Vinstandelsstiftelse uppgår till 278 789 aktier per den 31 december 2014.

Bolagsstyrningsrapport

En särskild bolagsstyrningsrapport finns på sid 126-133.

Styrelse

Wihlborgs styrelse ska enligt bolagsordningen bestå av minst fyra och högst åtta ledamöter. Under 2014 har styrelsen bestått av sju ordinarie ledamöter. Ingen styrelseledamot har rätt till ersättning vid upphörande av uppdraget.

Ersättning till ledande befattningshavare

Till styrelsens ordförande och ledamöter utgår arvode enligt årsstämmans beslut. Till ledningen har årsstämman 2014 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 2014 se not 8. Övriga förmåner avser tjänstebil samt sjukvårdsförsäkring. Inga särskilda rörliga eller aktiekursrelaterade ersättningar utgår till koncernledningen. Pensionsåldern är 65 år. Kostnader för verkställande direktörens pension utgår med en premie om 35 procent av den pensions-

grundande lönen under anställningstiden. För andra ledande befattningshavare gäller ITP-plan eller motsvarande. Med andra ledande befattningshavare avses de tre personer (fyra personer under del av året) som tillsammans med verkställande direktören utgör koncernledningen. För koncernledningens sammansättning se sid 132.

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 ska möta dessa på kort och lång sikt kan de i många fall även ses som möjligheter.

Hysesintäkter

Efterfrågan på lokaler påverkas av allmänna konjunkturförändringar samt den lokala tillväxten på olika delmarknader. Wihlborgs verksamhet är koncentrerad till fastigheter i Öresundsregionen som bedöms som långsiktigt attraktiv med avseende på läge, befolkningstillväxt, sysselsättning och allmänna kommunikationer. Kontraktstiden på Wihlborgs lokalhyresavtal ligger i genomsnitt på 4,0 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, varav merparten är baserade på förändringar i konsumentprisindex medan en mindre del på en fast procentuell höjning. Genom en bred kontraktstock minskar risken för stora förändringar i vakanser. Wihlborgs har 2 120 lokalhyresavtal fördelat på kontor, butik, industri/lager, utbildning/vård samt hotell. Det enskilt största hyresavtalet motsvarar knappt 3 procent av de totala hyresintäkterna och de tio största hyresgästerna står för 20 procent av kontrakterade hyresintäkter per 31 december 2014. Uthyrningsgraden i Wihlborgs bestånd är till stor del beroende av bolagets egna insatser men påverkas även av konjunkturcykler och strukturella förändringar. I slutet av 2014 uppgick Wihlborgs uthyrningsgrad, exklusive projekt, till 91 procent (91). 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. För att minska beroendet gentemot bankerna har ytterligare en obligation lanserats under 2014 på totalt 785 Mkr, obligationen garanteras av Region Skåne som får en borgensavgift från Wihlborgs. I december etablerades även ett Medium Term Note-program för att kunna emittera icke-säkerställda obligationer. Vid årsskiftet var inga emissioner gjorda under programmet. Per den 31 december 2014 uppgick belåningsgraden till 58,2 procent (60,8). Upplåningen leder i sin tur till räntekostnader, inklusive kostnader för swapräntor, kreditavtal m m, 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 normalt omförhandlas årligen. Lånens genomsnittliga räntebindningstid inklusive effekter av räntederivat uppgick den 31 december 2014 till 6,0 år (5,0).

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 106-107.

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, dels på yttre faktorer som påverkar efterfrågan och utbudet på Wihlborgs fastighetsmarknader. Generellt är fastighetsvärdet 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 78-79 samt not 16.

Skatter

Koncernens aktuella skattekostnad är lägre än den nominella skatten på resultatet före skatt, vilket beror på högre skattemässiga avskrivningar på fastigheterna än i redovisningen i de juridiska personerna, 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 företagsbeskattning, 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 miljörisiker. På 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 är i princip avslutad vid utgången av 2014. 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 i januari förvärvat tomträten Kroksabeln 12 i Helsingborg för 151 Mkr. Fastigheten är belägen på Berga och har en yta på 15 000 m² kontor och lager samt en tomtyta på 30 000 m². I februari avyttrades fastigheten Bunkagården Mellersta 1 i Helsingborg för 22 Mkr via bolag.

I januari 2015 lanserades Nya Svensk FastighetsFinansiering AB, ett nybildat finansbolag med ett säkerställt MTN-program om 8 Mkr. Bolaget ägs av Catena AB, Diös Fastigheter AB, Fabege AB, Platzer Fastigheter Holding AB och Wihlborgs Fastigheter AB till 20 procent vardera. Syftet är att bredda basen för bolagets upplåningsstruktur i ett läge där kapitalmarknaden har stor efterfrågan på obligationer. Under februari gick bolaget ut med ett emissionserbjudande som fulltecknades. Sammantaget tecknades obligationer om 2 025 Mkr på löptider mellan två och fem år, till såväl fast som rörlig ränta, varav Wihlborgs del uppgick till 1 343 Mkr.

I mars förvärvades fastigheten Stationsalleen 40-46 i Danmark för 38 miljoner DKK. Dessutom tecknades avtal om försäljning av Högvakten 6 via bolag, försäljningspris 91 Mkr.

Utsikter inför 2015

Wihlborgs affärsmodell bygger på tillväxt genom projektutveckling och fastighetsförvaltning. Vi räknar med ett ökat driftsoverskott för 2015 och en ökning av projektportföljen. Men när det gäller nyproduktion är strategin att inte bygga på spekulation. Balansräkning är stark och förhoppningen är att förvärva fler fastigheter inom befintliga delområden. Nettouthyrningen har varit positiv 28 kvartal i rad och den kommer att vara i fokus även under 2015.

Förslag till vinstdisposition

Till årsstämman förfogande finns i moderbolaget följande vinstmedel:

Balanserat resultat	1 576 385 715
Årets resultat	-51 934 520
Summa, kr	1 524 451 195

Styrelsen föreslår att vinsten disponeras enligt följande:

Till aktieägarna utdelas 4,75 kr per aktie	365 069 458
I ny räkning balanseras	1 159 381 737
Summa, kr	1 524 451 195

Wihlborgs har registrerat 76 856 728 aktier. Om antalet utestående aktier ändras innan avstämningsdagen kommer utdelningsbeloppet om 365 069 458 kr att justeras.

Styrelsens yttrande avseende föreslagen vinstutdelning

Motivering

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

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

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

Finansiella rapporter

RESULTAT OCH TOTALRESULTAT FÖR KONCERNEN

Belopp i Mkr	Not	2014	2013
	1-3		
Hysesintäkter	4	1 856	1 704
Övriga intäkter	5	49	3
Fastighetskostnader	6-8	-499	-469
Driftsöverskott		1 406	1 238
Övriga intäkter	9	9	14
Central administration och marknadsföring	7-8,10-11	-50	-51
Ränteutäkter		11	14
Räntekostnader		-488	-469
Andel i joint ventures resultat		0	3
Förvaltningsresultat		888	749
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	12	642	167
Värdeförändring derivat	13	-1 038	449
Resultat före skatt		492	1 365
Aktuell skatt	14	-5	-4
Uppskjuten skatt	14	-92	-298
Årets resultat		395	1 063
Övrigt totalresultat	15		
Poster som kan komma att återföras till årets resultat			
Årets omräkningsdifferenser vid omräkning av utländska verksamheter		29	12
Årets säkring valutarisk i utlandsverksamheten		-29	-15
Skatt hänförligt till poster som kan komma att återföras till årets resultat		5	3
Årets övrigt totalresultat		5	0
Årets totalresultat		400	1 063
Årets resultat hänförligt till:			
Moderbolagets aktieägare		395	1 063
Innehav utan bestämmande inflytande		-	-
Årets totalresultat hänförligt till:			
Moderbolagets aktieägare		400	1 063
Innehav utan bestämmande inflytande		-	-
DATA PER AKTIE (UTSPÄDNINGSEFFEKT FINNS EJ, DÅ INGA POTENTIELLA AKTIER FÖREKOMMER)			
Vinst per aktie, kr		5,14	13,83
Utdelning per aktie (2014, föreslagen utdelning)		4,75	4,25
Antal aktier vid periodens utgång, miljoner		76,9	76,9
Genomsnittligt antal aktier, miljoner		76,9	76,9

FINANSIELL STÄLLNING FÖR KONCERNEN			
Belopp i Mkr	Not	2014	2013
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	16	24 299	22 584
Inventarier	17	7	7
Andelar i joint ventures	18	6	124
Fordringar hos joint ventures	19	–	51
Andra långfristiga värdepappersinnehav	20	1	1
Derivatinstrument	29	–	110
Andra långfristiga fordringar	21	183	176
Summa anläggningstillgångar		24 496	23 053
Omsättningstillgångar			
Kundfordringar	22	26	40
Övriga fordringar		17	22
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	23	68	64
Likvida medel	24	71	11
Summa omsättningstillgångar		182	137
Summa tillgångar		24 678	23 190
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
	25		
Aktiekapital		192	192
Övrigt tillskjutet kapital		2 178	2 178
Reserver	15	50	45
Balanserat resultat inklusive årets resultat		4 547	4 479
Eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare		6 967	6 894
Innehav utan bestämmande inflytande		–	–
Summa eget kapital		6 967	6 894
Långfristiga skulder			
Uppskjuten skatteskuld	26	1 627	1 598
Andra avsättningar	27	37	36
Långfristiga räntebärande skulder	28	14 148	13 078
Derivatinstrument	29	1 148	220
Övriga långfristiga skulder		16	16
Summa långfristiga skulder		16 976	14 948
Kortfristiga skulder			
Kortfristiga räntebärande skulder	28	–	662
Leverantörsskulder		96	80
Aktuella skatteskulder		5	18
Övriga skulder		182	168
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	30	452	420
Summa kortfristiga skulder		735	1 348
Summa eget kapital och skulder		24 678	23 190

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

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL FÖR KONCERNEN

Belopp i Mkr	Not	Aktie- kapital	Övrigt tillskjutet kapital	Reserver	Balanserat resultat	Totalt eget kapital	Innehav utan bestämmande inflytande	Summa eget kapital
	15, 25	┌───┐	hänförligt till moderbolagets aktieägare			└───┘		
Eget kapital 1 januari 2013		192	2 178	45	3 723	6 138	-	6 138
Årets totalresultat								
Årets resultat		-	-	-	1 063	1 063	-	1 063
Övrigt totalresultat		-	-	0	-	0	-	0
Årets totalresultat		-	-	0	1 063	1 063	-	1 063
Transaktioner med koncernens ägare								
Lämnad utdelning		-	-	-	-307	-307	-	-307
Summa transaktioner med koncernens ägare		-	-	-	-307	-307	-	-307
Eget kapital 31 december 2013		192	2 178	45	4 479	6 894	-	6 894
Årets totalresultat								
Årets resultat		-	-	-	395	395	-	395
Övrigt totalresultat		-	-	5	-	5	-	5
Årets totalresultat		-	-	5	395	400	-	400
Transaktioner med koncernens ägare								
Lämnad utdelning		-	-	-	-327	-327	-	-327
Summa transaktioner med koncernens ägare		-	-	-	-327	-327	-	-327
Eget kapital 31 december 2014		192	2 178	50	4 547	6 967	-	6 967

KASSAFLÖDESANALYS FÖR KONCERNEN

Belopp i Mkr	Not	2014	2013
LÖPANDE VERKSAMHETEN			
Driftsöverskott		1 406	1 238
Övriga intäkter		9	14
Central administration		-50	-51
Avskrivningar		1	1
Erhållen ränta		5	19
Erlagd ränta		-486	-466
Betald inkomstskatt		-18	-6
Kassaflöden före förändring av rörelsekapital		867	749
FÖRÄNDRING AV RÖRELSEKAPITAL			
Förändring av rörelsefordringar		22	-64
Förändring av rörelseskulder		56	85
Summa förändring av rörelsekapital		78	21
Kassaflöde från den löpande verksamheten		945	770
INVESTERINGSVERKSAMHETEN			
Förvärv av fastigheter		-489	-2 010
Investeringar i befintliga fastigheter		-802	-548
Avyttring av fastigheter		376	65
Förändring fordringar på joint ventures		-	22
Förändring övriga anläggningstillgångar		52	-5
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-863	-2 476
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN			
Lämnad utdelning		-327	-307
Lösen derivat		-	22
Upptagna lån		3 406	5 310
Amortering låneskuld		-3 101	-3 408
Förändring övriga långfristiga skulder		-	-2
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-22	1 615
Förändring likvida medel		60	-91
Likvida medel vid periodens början		11	102
Likvida medel vid periodens slut	24	71	11

Finansiella rapporter

RESULTATRÄKNING FÖR MODERBOLAGET

Belopp i Mkr	Not	2014	2013
	1-2		
Nettoomsättning	32	119	118
Rörelsekostnader	8,11,32	-122	-117
Rörelseresultat		-3	1
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag	33	752	376
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar	34	343	434
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	2
Räntekostnader och liknande resultatposter	35	-588	-528
Värdeförändring derivat	13	-1 038	449
Resultat efter finansiella poster		-534	734
Bokslutsdispositioner	36	256	17
Resultat före skatt		-278	751
Skatt på årets resultat	14	226	-83
Årets resultat		-52	668

RAPPORT ÖVER RESULTAT OCH ÖVRIGT TOTALRESULTAT FÖR MODERBOLAGET

Årets resultat	-52	668
Årets övrigt totalresultat	-	-
Årets totalresultat	-52	668

BALANSRÄKNING FÖR MODERBOLAGET			
Belopp i Mkr	Not	2014	2013
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Inventarier	17	3	4
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	37	8 029	7 626
Fordringar hos koncernföretag		9 028	8 998
Andelar i joint ventures	18	36	53
Fordringar hos joint ventures	19	45	51
Andra långfristiga värdepappersinnehav	20	1	1
Derivatinstrument	29	-	110
Andra långfristiga fordringar	21	176	169
Uppskjuten skattefordran	38	268	41
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		17 583	17 049
Summa anläggningstillgångar		17 586	17 053
Omsättningstillgångar			
Kundfordringar		1	4
Övriga fordringar		2	2
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	23	620	163
Kassa och bank	24	33	4
Summa omsättningstillgångar		656	173
Summa tillgångar		18 242	17 226
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	25		
<i>Eget kapital</i>			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		192	192
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 576	1 235
Årets totalresultat		-52	668
<i>Summa fritt eget kapital</i>		1 524	1 903
Summa eget kapital		1 716	2 095
Avsättningar			
Avsättningar till pensioner	27	7	6
Långfristiga skulder			
Långfristiga räntebärande skulder	28	12 152	11 626
Skulder till koncernföretag		3 061	3 133
Derivatinstrument	29	1 148	220
Summa långfristiga skulder		16 361	14 979
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		3	4
Övriga skulder		60	60
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	30	95	82
Summa kortfristiga skulder		158	146
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		18 242	17 226
Ställda säkerheter	31	13 930	12 840
Eventualförpliktelser/ansvarsförbindelser	31	2 108	1 436

FÖRÄNDRING I EGET KAPITAL FÖR MODERBOLAGET

Belopp i Mkr	Not	Aktie- kapital	Bundna reserver	Fritt eget kapital	Summa eget kapital
	25				
Eget kapital 1 januari 2013		192	0	1 542	1 734
Årets totalresultat		-	-	668	668
Lämnad utdelning		-	-	-307	-307
Eget kapital 31 december 2014		192	0	1 903	2 095
Eget kapital 1 januari 2014		192	0	1 903	2 095
Årets totalresultat		-	-	-52	-52
Lämnad utdelning		-	-	-327	-327
Eget kapital 31 december 2014		192	0	1 524	1 716

KASSAFLÖDESANALYS FÖR MODERBOLAGET

Belopp i Mkr	Not	2014	2013
LÖPANDE VERKSAMHETEN			
Rörelseresultat		-3	1
Avskrivningar		1	0
Erhållen ränta och utdelning		676	821
Erlagd ränta		-576	-529
Kassaflöden före förändring av rörelsekapital		98	293
FÖRÄNDRING AV RÖRELSEKAPITAL			
Förändring av rörelsefordringar		5	-5
Förändring av rörelseskulder		0	59
Summa förändring av rörelsekapital		5	54
Kassaflöde från den löpande verksamheten		103	347
INVESTERINGSVERKSAMHETEN			
Förvärv av anläggningstillgångar		0	-2
Lämnade aktieägartillskott		-116	-2 987
Förvärv av andelar i koncernföretag		-328	-896
Förändring fordringar på koncernföretag		-30	1 148
Förändring övriga finansiella anläggningstillgångar		16	24
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-458	-2 713
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN			
Lämnad utdelning		-327	-307
Avslut derivat		0	22
Upptagna lån		2 673	5 084
Amortering låneskuld		-2 147	-3 241
Förändring övriga långfristiga skulder och avsättningar		-71	720
Erhållna koncernbidrag		256	17
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		384	2 295
Förändring likvida medel		29	-71
Likvida medel vid periodens början		4	75
Likvida medel vid periodens slut	24	33	4

Noter

Belopp i Mkr om inget annat anges.

Not 1 - Väsentliga redovisningsprinciper

Allmän information

Koncernredovisningen och årsredovisningen för Wihlborgs Fastigheter AB (moderbolaget) för räkenskapsåret 2014 har godkänts av styrelsen och verkställande direktören för publicering den 19 mars 2015 och föreläggs årsstämman den 29 april 2015 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 sidan 78–79 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, det vill säga ingår ej i redovisade totala underskottsavdrag.

Väsentliga tillämpade redovisningsprinciper

De nedan angivna redovisningsprinciperna har tillämpats konsekvent på samtliga perioder som presenteras i koncernens finansiella rapporter, såvida inte något annat anges nedan.

Nya redovisningsregler

Ändringar från 1 januari 2014

Nedan beskrivs vilka ändrade redovisningsprinciper som koncernen tillämpar från och med 1 januari 2014. Övriga nya och ändrade standarder och tolkningar av IFRS med tillämpning från och med 2014 har inte haft någon påverkan på koncernens finansiella rapporter.

IFRS 11 Samarbetsarrangemang definierar skillnaden mellan gemensam verksamhet och joint venture beroende på om koncernen har direkt rätt till tillgångar och åtagande i skulder eller inte. Bedömningen utgår från strukturen på investeringen, den legala formen, avtalsmässiga överenskommelser samt övriga faktorer och omständigheter. Enligt tidigare regler gjordes bedömningen endast utifrån strukturen på investeringen. För Wihlborgs del innebär IFRS 11 att det innehav i Dockan Explorering AB samt Nyckel 0328 AB som tidigare klassificerades som Joint Venture, från och med 1 januari 2014 klassificeras som gemensam verksamhet. Joint Venture redovisas liksom tidigare i enlighet med kapitalandelsmetoden. För de bolag som klassificerats som gemensam verksamhet redovisas i koncernen dels den gemensamma verksamhetens tillgångar, skulder, intäkter och kostnader som är direkt hänförliga till Wihlborgs, och dels Wihlborgs andel av den gemensamma verksamhetens tillgångar, skulder, intäkter och kostnader som inte kan hänföras till någon av övriga delägare. Ovanstående ändring bedöms inte påverka vare sig resultat eller balansomslutning väsentligt, varmed föregående års siffror inte har omarbetats. För ytterligare information kring Joint Ventures och gemensamma verksamheter se not 18. Fastighets AB ML4 som tidigare redovisades som Joint Venture har klassificerats om till andra långfristiga värdepappersinnehav, ändring har även skett i föregående års siffror i rapporten över finansiell ställning. Ändringen har ingen effekt på varken resultat eller balansomslutning. Däremot innebär IFRS 12 ökade upplysningskrav för andelarna.

I moderbolaget redovisas koncernbidrag från och med 1 januari 2014 i enlighet med Alternativregeln vilket innebär att såväl erhållna som lämnade koncernbidrag redovisas som bok-

slutsdisposition. Föregående års erhållna koncernbidrag, som föregående år redovisades som en finansiell intäkt i enlighet med huvudregeln, har i årets årsredovisning redovisats som bokslustdisposition.

Nya standarder och tolkningar från 1 januari 2015

IFRIC 21 anger att statliga avgifter skall skuldföras i sin helhet när förpliktelsen uppstår och gäller från och med 1 januari 2015. Fastighetsskatt är en statlig avgift och uppstår för den som äger en fastighet den 1 januari respektive år. Wihlborgs har tillämpat IFRIC 21 i förtid sedan 1 januari 2014 vilket innebär att hela fastighetsskatteskulden redovisas i kvartal 1. Den nya tolkningen har en mindre påverkan på rapporten över finansiell ställning i kvartalsrapporteringarna men påverkar inte ställningen vid helårsrapporteringen. Tolkningen har ingen påverkan på resultaträkningen.

Nya och ändrade standarder och tolkningar som ännu inte trätt ikraft

De nya och ändrade standarder och tolkningar som har givits ut av International Accounting Standards Board (IASB) och IFRS Interpretation Committee, men som träder ikraft för räkenskapsår som börjar efter den 1 januari 2014, har ännu inte börjat tillämpas av koncernen. Nedan beskrivs de nya och ändrade standarder och tolkningar som bedöms få påverkan på koncernens finansiella rapporter den period de tillämpas för första gången.

IFRS 15 Intäkter av kundkontrakt kommer att träda ikraft tidigast för räkenskapsår som påbörjas den 1 januari 2017. Hur den bedöms påverka koncernen har därför inte utretts ännu. Företagsledningens bedömning är att tillämpningen av IFRS 9 Finansiella instrument, som träder ikraft 2018 eller senare, kan påverka de redovisade beloppen i de finansiella rapporterna vad gäller koncernens finansiella tillgångar och skulder. Företagsledningen har ännu inte genomfört en detaljerad analys av effekterna vid tillämpningen.

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

Definition av segment

Wihlborgs redovisar fyra geografiska marknadsområden; Malmö, Helsingborg, Lund och Köpenhamn. Varje marknadsområde motsvarar ett rörelsesegment vars intäkter och kostnader följs upp regelbundet genom rapportering till verkställande direktören som är koncernens högste verkställande beslutsfattare. Koncernledningen följer upp driftresultatet samt värdeförändringar fastigheter, övriga resultatposter fördelas 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 har ett bestämmande inflytande. Bestämmande inflytande innebär direkt eller indirekt en rätt att utforma ett företags finansiella och operativa strategier i syfte att erhålla ekonomiska fördelar. Koncernredovisningen bygger på redovisningshandlingar upprättade för samtliga koncernbolag per 31 december och har upprättats enligt förvärvsmetoden. De koncernbolag som förvärvats i december 2004 har i denna koncern dock upptagits till de värden de redovisats till i Fabegekoncernen enligt reglerna om gemensam kontroll.

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

Förvärv av fastigheter via bolag

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

Vid tillgångsförvärv redovisas ingen uppskjuten skatt på fastigheternas övervärde, eventuell rabatt hänförlig till den uppskjutna skatten minskar istället fastighetsvärdet. Vid värdering till verkligt värde efter förvärvstillfället justeras fastighetsvärdet med erhållen rabatt. Vid rörelseförvärv bokas däremot uppskjuten skatt upp med gällande nominell skatt på fastigheternas övervärde och andra temporära skillnader hänförliga till de förvärvade tillgångarna eller skulderna. De bolagsförvärv som skett efter koncernens bildande har behandlats som tillgångsförvärv.

Omräkning av utlandsverksamheter

Koncernens utlandsverksamheter har som funktionell valuta den valuta i vilken respektive koncernenhet bedriver sin affärsverksamhet. Koncernens finansiella rapporter presenteras i svenska kronor (SEK), vilken är moderbolagets funktionella valuta. Resultat- och balansräkningar för utlandsverksamheter omräknas till SEK, vilket innebär att balansräkningarna omräknas till 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.

Samarbetsarrangemang

Bolag där Wihlborgs har ett långsiktigt ägarengagemang, och tillsammans med en eller flera samarbetspartner har ett bestämmande inflytande delas från och med 2014 upp i antingen joint venture eller gemensamma verksamheter beroende på om koncernen har direkt rätt till tillgångar och åtagande i skulder (gemensam verksamhet) eller inte (joint venture). Bedömningen utgår från strukturen på investeringen, den legala formen, avtalsmässiga överenskommelser samt övriga faktorer och omständigheter.

Joint Venture redovisas i koncernens resultat- och balansräkningar enligt kapitalandelsmetoden vilket innebär att i koncernens resultaträkning redovisas årligen Wihlborgs andel av resultatet samt i förekommande fall förändring av över- eller undervärden. I balansräkningen justeras värdet av andelarna med resultatandelen samt med eventuella utdelningar. Justering sker i resultaträkningen för eventuella internvinster.

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

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

Säkring av nettoinvestering i en utlandsverksamhet

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

Intäkter

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

Leasing

Hyreskontrakt hänförliga till förvaltningsfastigheter är att betrakta som operationella leasingavtal. Dessa avtal redovisas i enlighet med principerna för intäktsredovisning ovan. Wihlborgs är leasetagare i tomträttsavtal som, sett ur ett redovisningsperspektiv, är ett operationellt leasingavtal. Tomträttsavgälden redovisas som kostnad för den period 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 förvaltningsfastigheterna. Detta inkluderar direkta fastighetskostnader såsom kostnader för drift, underhåll, tomträttsavgäld och fastighetsskatt. Begreppet inkluderar även indirekta fastighetskostnader såsom kostnader för uthyrning och fastighetsadministration. I begreppet central administration ingår kostnader för koncernledning samt kostnader för att vara ett publikt bolag och andra kostnader som sammanhänger med bolagsformen, inkluderande central annonsering och annan marknadsföring.

Ersättning till anställda

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

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

Förvaltningsresultat

I IAS 1 föreskrivs vilken information som ska redovisas i 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 fastighetsförvaltande företag i Sverige har utvecklats, och en ganska tydlig tendens kan ses. Med hänsyn till detta redovisas förvaltningsresultat i ett avsnitt i resultaträkningen, och värdeförändringar på fastigheter och derivat i ett eget avsnitt mellan förvaltningresultat och resultat före skatt.

Finansiella intäkter och kostnader

Finansiella intäkter avser ränteintäkter samt realiserade vinster på finansiella tillgångar som kan säljas. Ränteintäkter resultat-

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

I finansiella kostnader ingår ränta och andra kostnader hänförliga till finansieringen av verksamheten samt löpande ränta på räntederivat. Här ingår även nedskrivningar samt realiserade förluster på finansiella tillgångar som kan säljas. Ränteutgifterna har belastat resultatet för den period de avser, utom till den del de inräknats i ett byggprojekts anskaffningsvärde, och redovisas med tillämpning av effektivräntemetoden. Wihlborgs aktiverar ränteutgifter som är hänförliga till produktionen av större ny-, till- och ombyggnationer i koncernredovisningen. I enskilda bolags redovisning belastar samtliga lånekostnader resultatet för det år till vilket de hänförs. Vid beräkning av låneutgift att aktivera har låneportföljens genomsnittliga räntesats använts.

Utgifter för uttagna pantbrev kostnadsförs inte utan aktiveras som fastighetsinvestering.

Inkomstskatter

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

Vid beräkning av uppskjutna skatter tillämpas balansräkningsmetoden. Enligt denna redovisas uppskjutna skatteskulder och fordringar för alla temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden för tillgångar och skulder samt för övriga skattemässiga avdrag eller underskott. Uppskjutna skatteskulder och skattefordringar beräknas utifrån den förväntade skattesatsen vid tidpunkten för återföring av den temporära skillnaden. Vid värdering av skattemässiga underskottsavdrag görs en bedömning av sannolikheten att underskotten kan utnyttjas. I underlaget för uppskjutna skattefordringar 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 redovisas i resultaträkningen som intäkt eller kostnad utom i de fall då underliggande transaktion bokas i övrigt totalresultat. I dessa fall redovisas även skatten i övrigt totalresultat.

Bokslutsdispositioner och obeskattade reserver

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

Fastigheter

Samtliga fastigheter i koncernen klassificeras som förvaltningsfastigheter då de innehas i syfte att generera hyresintäkter eller värdeökning eller en kombination av dessa. Förvaltningsfastigheterna redovisas till verkligt värde i balansräkningen i enlighet med IAS 40. Värdeförändringen redovisas på särskild rad i resultaträkningen. Koncernens fastigheter redovisas i balansräkningen som anläggningstillgångar. I och med att fastigheterna redovisas till verkligt värde redovisas inte några avskrivningar i koncernredovisningen. Förvaltningsfastigheterna värderas kvartalsvis enligt en intern värderingsmodell. Värderingen av förvaltningsfastigheterna har kategoriserats som tillhörande nivå 3 i verkligtvärdehierarkin, då ej observerbara indata som använts i värderingen har en väsentlig påverkan på bedömt värde. Vid årsskiftet värderas samtliga fastigheter genom oberoende externa värderingsmän med erkända och relevanta kvalifikationer. 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 erhöll för den uppskjutna skatten vid förvärvstillfället.

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

På sid 78–79 samt not 16 finns ytterligare information om värderingen av fastighetsbeståndet och redogörelse för dess redovisade värden.

Finansiella instrument

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

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

Finansiella instrument redovisas antingen till upplupet anskaffningsvärde eller till verkligt värde beroende på kategoriseringen under IAS 39, se not 29 för klassificering.

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

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

Låneskulder redovisas till upplupet anskaffningsvärde.

Derivatinstrument värderas löpande till verkligt värde i enlighet med IAS 39. Värdeförändringarna redovisas i resultaträkningen. Principerna om säkringsredovisning i enlighet med IAS 39 har inte tillämpats avseende räntederivat. Värdering av derivatinstrumenten sker till nuvärdet av kommande kassaflöden. Vid fastställande av kommande kassaflöden har förväntade marknadsräntor under derivatportföljens återstående löptid använts. För de stängningsbara swapar som finns i portföljen har optionsmomentet inte åsatts något värde, då stängning endast kan ske till par och därmed inte ger upphov till någon resultat-effekt för Wihlborgs. Bankerna beslutar om stängning sker.

Leverantörsskulder har kort förväntad löptid och redovisas till anskaffningsvärde.

Inventarier

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

Eget kapital

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

Utdelningar redovisas som en minskning av eget kapital efter det att årsstämman fattat beslut.

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

Aktieägartillskott

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

Not 2 – Finansiell riskhantering

Finanspolicy

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

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

Hantering av finansiella risker

Likviditets- och finansieringsrisk

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

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

Uppplåningsrisk är risken för att finansiering saknas eller är mycket oförmånlig vid en viss tidpunkt. Enligt finanspolicyn sätts målet för kapitalstrukturen för att tillgodose avkastning på eget kapital, möjlighet att erhålla erforderlig lånefinansiering och säkerställa utrymme för investeringar. Wihlborgs mål för kapitalstrukturen är att uppvisa en soliditet om lägst 30 procent samt en belåningsgrad om högst 60 procent. Per den 31 december var soliditeten 28,2 procent (29,7) och belåningsgraden 58,2 procent (60,8). I syfte att begränsa finansieringsrisken ska 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 15 612 Mkr (14 049), varav 14 148 Mkr (13 740) var utnyttjat per 31 december 2014. Genom långfristiga kreditlöften har Wihlborgs tillgång till finansiering säkerställts.

Den genomsnittliga kapitalbindningstiden inklusive lånelöfte uppgick till 4,1 år (4,0). För låneförfall per år se tabell nedan.

RÄNTE- OCH LÅNEFÖRFALLOSTRUKTUR PER 31 DECEMBER 2014

	Ränteförfall		Kreditavtal, Mkr	Låneförfall	
	Lånebelopp, Mkr	Snittränta %		Utnyttjat, Mkr	Ej utnyttjat, Mkr
2015	4 238	1,48	1 350	1 350	0
2016	0	0	5 340	4 715	625
2017	0	0	6 390	5 551	839
2018	0	0	0	0	0
2019	1 000	3,24	906	906	0
Efter 2019	8 910	3,92	1 626	1 626	0
Summa	14 148	3,14	15 612	14 148	1 464

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 ska räntetäckningsgraden alltid överstiga 2,0 gånger, per årsskiftet var räntetäckningsgraden 2,8 gånger (2,6).

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. Wihlborgs har räntederivatportfölj består av sammanlagt 9,5 miljarder kronor fördelat på elva olika ränteswappar. För mer detaljerad information, se nedanstående tabell. Genom sänkta marknadsräntor har undervärdet på Wihlborgs räntederivatportfölj ökat till 1 148 mkr, vilket inneburit en negativ värdeförändring om 1 038 mkr under året. Värdeförändringen påverkar inte kassaflödet, när löptiden för derivaten gått ut är värdet alltid noll.

Räntederivatportföljen innehåller 11 ränteswappar

Belopp, Mkr	Ränta %	Kan stängas	Avslut
Stängningsbara swappar			
500	2,63	kvartalsvis	2026
500	2,52	kvartalsvis	2026
500	2,33	kvartalsvis	2026
500	2,58	kvartalsvis	2027
1 000	1,96	kvartalsvis	2021
Ränteswappar			
2 000	2,70		2021
1 000	2,04		2022
1 000	2,01		2022
1 000	3,40		2024
500	3,32		2024
Tröskelswap			
1 000	3,07	Tröskel 4,75 %	2021

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 ska 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. Enligt finanspolicyn ska 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 6 huvudsakliga kreditgivare, ingen av dessa översteg 30 procent av den totala lånestocken. Utöver dessa har Wihlborgs sedan tidigare gett ut egna säkerställda obligationer. I slutet av 2014 har även ett Medium Term Note-program etablerats för att kunna emittera icke-säkerställda obligationer.

Beträffande Wihlborgs kundfordringar genomförs sedvanliga kreditprövningar innan en ny hyresgäst accepteras och vid behov kompletteras hyresavtalet med borgen, hyresdeposition eller bankgaranti. Fordringar äldre än tre månader reserveras för i räkenskaper 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 i moderbolaget upptagit lån i danska kronor.

Operationell risk

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

Not 3 - Rörelsesegment

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

Redovisning av segment

Marknadsområden	Malmö		Helsingborg		Lund		Köpenhamn		Totalt	
	2014	2013	2014	2013	2014	2013	2014	2013	2014	2013
Poster fördelade per segment										
Hyresintäkter	895	862	494	498	356	261	111	83	1856	1 704
Övriga intäkter	0	2	2	0	47	1	0	0	49	3
Fastighetskostnader	-217	-220	-152	-148	-101	-76	-29	-25	-499	-469
Driftsöverskott	678	644	344	350	302	186	82	58	1 406	1 238
Värdeförändring fastigheter	299	49	130	23	191	110	22	-15	642	167
Segmentsresultat	977	693	474	373	493	296	104	43	2 048	1 405

POSTER EJ FÖRDELADE PER SEGMENT

Övriga intäkter	-	-	-	-	-	-	-	-	9	14
Central administration	-	-	-	-	-	-	-	-	-50	-51
Räntenetto m m	-	-	-	-	-	-	-	-	-477	-452
Värdeförändring derivat	-	-	-	-	-	-	-	-	-1038	449
Skatt på årets resultat	-	-	-	-	-	-	-	-	-97	-302
Nettoresultat	-	-	-	-	-	-	-	-	395	1 063

FASTIGHETSVÄRDEN OCH INVESTERINGAR PER SEGMENT

Fastigheter	12 096	11 586	5 518	5 249	4 832	4 433	1 853	1 316	24 299	22 584
Årets fastighetsförvärv	27	441	115	-	47	1 569	300	-	489	2 010
Övriga investeringar i fastigheter	139	263	394	164	161	107	108	14	802	548

Hyresintäkter och fastighetsvärde per land

	Hyresintäkter		Fastighetsvärde	
	2014	2013	2014	2013
Danmark	111	83	1 853	1 316
Sverige	1 745	1 621	22 446	21 268
	1 856	1 704	24 299	22 584

Not 4 - Hyresintäkter

	Koncernen	
	2014	2013
Hyresintäkter, brutto	2 055	1 882
Kostnad outhyrt	-199	-178
	1 856	1 704

I hyresintäkter, brutto ingår förutom kallhyra, vidaredebiterade tillägg för bland annat uppvärmning, elektricitet, VA och fastighetsskatt, samt avdrag för lämnade hyresrabatter. Av hyresintäkterna utgör 50 Mkr (43) omsättningsbaserade lokalyror. 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	
	2014	2013
Inom ett år	1 753	1 746
Mellan 1 och 5 år	3 668	3 462
Senare än 5 år	2 206	2 164
	7 627	7 372

Av ovan redovisade framtida icke uppsägningsbara hyresbetalningar avser 344 Mkr (238) hyreskontrakt vilka tecknats före årets utgång men med inflyttning vid ett senare tillfälle nästföljande år. På sidan 64–65 finns ytterligare information om hyror och hyreskontrakt.

Not 5 - Övriga intäkter

Avser engångsersättningar från hyresgäster i samband med förtida utflyttning.

Not 6 - Fastighetskostnader

	Koncernen	
	2014	2013
Värme, elektricitet och VA	141	143
Övriga driftskostnader	99	95
Reparation och underhåll	77	70
Fastighetsskatt	87	82
Tomträttsavgäld	5	6
Fastighetsadministration	90	73
	499	469

Not 7 - Avskrivningar

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

Inventarier	Koncernen	
	2014	2013
Fastighetsförvaltningen	1	1
Central administration och marknadsföring	–	–
	1	1

Not 8 - Anställda, personalkostnader och ledande befattningshavares ersättningar

Medelantalet anställda	2014		2013	
	2014	varav män	2013	varav män
Moderbolaget, Sverige	91	58	88	56
Dotterföretag, Sverige	6	0	6	2
Dotterföretag, Danmark	19	13	12	9
Koncernen totalt	116	71	106	67

Könsfördelning styrelse och ledande befattningshavare	Styrelse		Ledande befattningshavare	
	2014	2013	2014	2013
Män	4	5	3 ¹	3
Kvinnor	3	3	2	2
Totalt	7	8	5	5

¹ Från september 2014, 2 personer.

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader	Koncernen		Moderbolag	
	2014	2013	2014	2013
Styrelsearvode	0,9	1,0	0,9	1,0
Verkställande direktör				
Löner och andra ersättningar	3,9	3,7	3,9	3,7
Förmåner	0,1	0,1	0,1	0,1
Övriga ledande befattningshavare				
Löner och andra ersättningar	4,7	4,7	4,7	4,7
Förmåner	0,1	0,2	0,1	0,2
Övriga anställda	48,0	44,1	39,9	36,8
Summa	57,7	53,8	49,6	46,5

Pensionkostnader (exkl särskild löneskatt)	Koncernen		Moderbolag	
	2014	2013	2014	2013
Verkställande direktör	1,4	1,3	1,4	1,3
Övriga ledande befattningshavare	1,3	1,3	1,3	1,3
Övriga anställda	6,8	7,4	6,3	7,1
Övriga sociala kostnader	19	18,7	17,9	17,9
Summa	28,5	28,7	26,9	27,6

Ersättning till ledande befattningshavare

Principer

Till styrelsens ordförande och ledamöter utgår arvode enligt årsstämans beslut. Styrelsens ordförande har erhållit 230 tkr (230) och övriga ledamöter, förutom verkställande direktören, 135 tkr (125) vardera. Ersättning till verkställande direktören och andra ledande befattningshavare utgörs av grundlön, övriga förmåner och pension. Med andra ledande befattningshavare avses koncernledningen, som förutom VD består av ekonomi- och finanschef, informationschef, projekt- och utvecklingschef (till och med augusti) samt HR/CSR-chef från och med augusti 2013. Till koncernledningen utgår inga särskilda rörliga eller aktiekursrelaterade ersättningar.

Ersättningar och övriga förmåner under året

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

För ett antal tjänstemän i Sverige tryggas ITP 2-planens förmånsbestämda pensionsåtaganden för ålders- och familjepension genom en försäkring i Alecta. Enligt ett uttalande från Rådet för finansiell rapportering, UFR 3 Klassificering av ITPplaner som finansieras genom försäkring i Alecta, är detta en förmånsbestämd plan som omfattar flera arbetsgivare. För räkenskapsåret 2014 har bolaget inte haft tillgång till information för att kunna redovisa sin proportionella andel av planens förpliktelser, förvaltningstillgångar och kostnader vilket medfört att planen inte varit möjlig att redovisa som en förmånsbestämd plan. Pensionsplanen ITP 2 som tryggas genom en försäkring i Alecta redovisas därför som en avgiftsbestämd plan. Premien för den förmånsbestämda ålders- och familjepensionen är individuellt beräknad och är bland annat beroende av lön, tidigare intjänad pension och förväntad återstående tjänstgöringstid. Förväntade avgifter nästa rapportperiod för ITP2-försäkringar som är tecknade i Alecta uppgår till 165 tkr. Den kollektiva konsolideringsnivån utgörs av marknadsvärdet på Alectas tillgångar i procent av försäkringsåtagandena beräknade enligt Alectas försäkrings tekniska metoder och antaganden, vilka inte överensstämmer med IAS 19. Den kollektiva konsolideringsnivån ska normalt tillåtas variera mellan 125 och 155 procent. Om Alectas kollektiva konsolideringsnivå understiger 125 procent eller överstiger 155 procent ska åtgärder vidtas i syfte att skapa förutsättningar för att konsolideringsnivån återgår till normalintervallet. Vid låg konsolidering kan en åtgärd vara att höja det avtalade priset för nyteckning och utökning av befintliga förmåner. Vid hög konsolidering kan en åtgärd vara att införa premiereduktioner. Vid utgången av 2014 uppgick Alectas överskott i form av den kollektiva konsolideringsnivån till 144 procent (148 procent).

Avgångsvederlag

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

Beredningsunderlag

Ersättningar till verkställande direktören för verksamhetsåret 2014 har beslutats av styrelsen. Andra ledande befattningshavares ersättningar har beslutats av verkställande direktören.

Vinstandelsstiftelse

Wihlborgs har en vinstandelsstiftelse som omfattar samtliga anställda förutom verkställande direktören. Avsättningen till vinstandelsstiftelsen kan maximalt uppgå till ett prisbasbelopp per anställd och år och baseras på en kombination av Wihlborgs resultat exklusive värdeförändringar på fastigheter och derivat, avkastningskrav på eget kapital samt utdelning till aktieägare. Vinstandelsstiftelsen ska placera sina tillgångar i aktier i Wihlborgs Fastigheter AB. Utbetalning till de anställda sker i enlighet med fastställda stadgar i stiftelsen. I personalkostnader för 2014 ingår avsättning till vinstandelsstiftelsen med 4 040 tkr (3 770).

Not 9 - Övriga intäkter

Avser andra intäkter än intäkter hänförliga till egen fastighetsförvaltning.

Not 10 - Central administration och marknadsföring

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

Not 11 - Arvode och kostnadsersättning till revisorerna, tkr

	Koncernen		Moderbolag	
	2014	2013	2014	2013
Deloitte AB				
Revisionsuppdrag	2 200	2 055	2 200	2 055
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	435	400	435	400
Skatterådgivning	141	246	141	246
Andra uppdrag	-	-	-	-
Aaen & Co. statsautoriserade revisorer p/s				
Revisionsuppdrag	64	58	-	-
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	102	104	-	-
Skatterådgivning	70	64	-	-
Andra uppdrag	158	-	-	-

Arvoden för svenska dotterbolag faktureras moderbolaget.

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

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

Not 12 - Värdeförändring förvaltningsfastigheter

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

	Koncernen	
	2014	2013
Värdeförändring sålda fastigheter	24	2
Värdeförändring fastighetsbestånd 31 dec	618	165
	642	167

Realiserad värdeförändring, det vill säga skillnad mellan å ena sidan sålda fastigheters försäljningspris och å andra sidan totalt investerat kapital i dessa fastigheter, uppgår till 157 Mkr (6). Med totalt investerat kapital avses ursprunglig investering eller förvärv ökat med de investeringar som skett på respektive fastighet under återstående innehavstid.

För att fastställa varje periods värdeförändring värderas fastigheterna varje kvartalsskifte. Intern värdering sker per 31 mars, 30 juni och 30 september. För att säkerställa den interna värderingen vid dessa tidpunkter värderas ett mindre urval av fastigheterna externt. Urvalet av fastigheter görs med fokus på fastigheter med stora förändringar i hyresnivåer, vakansgrader eller med omfattande investeringar. Vid varje årsskifte värderas alla fastigheter externt. Malmöbyggnads Fastighetsekonomi AB och Savills Sweden AB har per 2014-12-31 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 A/S. Ytterligare information lämnas i not 16.

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

Not 13 - Värdeförändring derivat

Derivat är finansiella instrument som i enlighet med IAS 39 värderas till verkligt värde i balansräkningen. Värdeförändringar på räntederivat redovisas under rubriken "Värdeförändring derivat" i resultaträkningen. Principerna för värdering av derivat framgår av not 2.

Not 14 – Skatt på årets resultat

	Koncernen		Moderbolag	
	2014	2013	2014	2013
Aktuell skatt på årets resultat	-5	-3	-	-
Justering aktuell skatt tidigare år	-	-1	-	-
Summa aktuell skatt	-5	-4	0	0
Uppskjuten skatt	-92	-298	226	-83
Summa skatt	-97	-302	226	-83
Nominell skatt på resultat före skatt	-108	-300	61	-165
Skatteeffekter justeringsposter				
– Utdelning från koncernbolag	-	-	174	91
– Nedskrivning/reversering andelar i koncernbolag	-	-	-9	-8
– Försäljning fastighet via bolag	46	-	-	-
– Omstrukturering koncern	-14	-	-	-
– Skattefria intäkter	-	22	-	-
– Ej avdragsgilla kostnader	-27	-15	0	-1
– Resultatandelar joint ventures	-	-8	-	-
– Övriga justeringsposter	6	-	-	-
Summa skatt exkl. aktuell skatt tidigare år	-97	-301	226	-83
Justering aktuell skatt tidigare år	-	-1	-	-
	-97	-302	226	-83

Utöver vad som redovisats ovan finns i koncernen en skattekostnad hänförlig till komponenter i övrigt totalresultat uppgående till -5 (3).

Den nominella skattesatsen är 22 procent (22) i Sverige och 24,5 procent (25) i Danmark. Från och med 1 januari 2015 sänks bolagsskatten i Danmark till 23,5 procent, vilket enbart marginellt påverkat beräkningen av den uppskjutna skatten i årets bokslut.

Koncernen redovisar en aktuell skatt uppgående till -5 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

	2014	2013
Resultat före skatt	492	1 365
Värdeförändringar	396	-616
Skattemässiga avskrivningar fastigheter	-464	-635
Direktavdrag hyresgästpassningar och komponentbyten m m	-184	-202
Omstrukturering koncern	63	-
Skattepliktigt resultat fastighetsförsäljningar	6	26
Övrigt	6	8
Skattepliktigt resultat före underskottsavdrag	315	-54
Underskottsavdrag, ingående balans	-1 469	-1 400
Underskottsavdrag, utgående balans	1 178	1 469
Skattepliktigt resultat	24	15
Aktuell skatt på årets resultat	-5	-3

Not 15 – Redogörelse för övrigt totalresultat samt förändring reserver

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

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

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

2013	Ingående Balans	Årets förändring omräkningsreserv	Överfört till årets resultat	Utgående Balans
Omräkning netto-investeringar i utländska verksamheter	-8	12	-	4
Säkring av valutarisk i utlandsverksamheten	72	-15	-	57
Skatt hänförligt till säkring av valutarisk i utlandsverksamheten	-19	3	-	-16
	45	0	-	45

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

Not 16 - Förvaltningsfastigheter

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

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

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

Beslutade investeringar uppgår till 928 Mkr (367), varav 660 Mkr (162) var nedlagt vid årsskiftet.

Av fastigheternas redovisade värden beräknas 116 Mkr (108) avse aktiverade lånekostnader. Vid beräkning av lånekostnad att aktivera har en räntesats motsvarande den genomsnittliga räntan på låneportföljen använts. Per 2014-12-31 uppgick räntesatsen till 3,20 procent (3,50).

Fastighetsbeståndets skattemässiga restvärde uppgick vid årets slut till 11 818 Mkr (11 343).

	2014	2013
Taxeringsvärde svenska fastigheter	9 613	9 586
Redovisat värde svenska fastigheter	22 466	21 268

Verkligt värde har fastställts med en kombinerad tillämpning av ortsprismetod, utifrån redovisade jämförelseköp, och avkastningsmetod. Avkastningsmetoden är baserad på nuvärdesberäkning av framtida faktiska kassaflöden som successivt marknadsanpassats, under normalt 5 år, samt nuvärdet av

bedömt restvärde vid kalkylperiodens slut. Värderingen av förvaltningsfastigheterna har kategoriserats som tillhörande nivå 3 i verkligtvärdehierarkin, då ej observerbara indata som använts i värderingen har en väsentlig påverkan på bedömt värde. Fastigheternas värden är individuellt bedömda att motsvara verkligt värde för respektive fastighet.

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

Avstämning fastighetsvärdering

	Koncernen	
	2014	2013
Fastighetsvärde enligt externa värderingar	24 525	22 800
Justering för initial skatterabatt som erhållits vid tillgångsförvärv	-226	-216
Redovisat värde	24 299	22 584

Årets förändring av redovisat värde

	Koncernen	
	2014	2013
Redovisat värde årets ingång	22 584	19 876
Omklassificering ¹	51	-
Fastighetsförvärv	489	2 010
Investeringar	802	548
Avyttrade fastigheter ²	-376	-65
Värdeförändring	642	167
Valutaomräkningar	107	48
Redovisat värde	24 299	22 584

¹Avser fastigheter och fastighetsvärde som tillkommit pga omklassificering av samarbetsarrangemang

²Inklusive preliminär försäkringsersättning totalskada fastighet

Aggregerad känslighetsanalys, bebyggda svenska fastigheter

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

Källa: Malmöbryggan Fastighetsekonomi AB

Sammanfattning

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

Not 17 - Inventarier

	Koncernen		Moderbolag	
	2014	2013	2014	2013
Ingående anskaffningsvärde	43	34	10	8
Investeringar	1	11	0	2
Försäljningar och utrangeringar	-4	-2	-	-
Utgående anskaffningsvärden	40	43	10	10
Ingående avskrivningar	-36	-29	-6	-6
Avskrivningar i förvärvade bolag	-	-8	-	-
Försäljningar och utrangeringar	4	2	-	-
Årets avskrivning	-1	-1	-1	-
Utgående avskrivningar	-33	-36	-7	-6
Redovisat värde	7	7	3	4

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

IFRS 11 Samarbetsarrangemang tillämpas sedan 1 januari 2014. Det har inneburit att samarbetsarrangemang ska bedömas vara joint venture eller gemensam verksamhet beroende på om koncernen har direkt rätt till tillgångar och åtagande i skulder eller inte. Bedömningen utgår från strukturen på investeringen, den legala formen, avtalsmässiga överenskommelser samt övriga faktorer och omständigheter. För Wihlborgs del innebär förändringen att Dockan Exploatering AB samt Nyckel 0328 AB klassificeras som gemensamma verksamheter från 1 januari 2014 vilket inneburit att vissa tillgångar, skulder, intäkter och kostnader tillkommit samtidigt som tillgångar i form av kapitalandelar och resultatposter som resultatandelar

har reducerats. Siffror från föregående år har inte omarbetats då ingen väsentlig påverkan föreligger på var sig resultat eller balansomslutning.

Fastighets AB ML4 som äger forskningsanläggningen MAX IV i Lund och som tidigare redovisats som ett joint venture redovisas numera som ett icke-konsoliderat strukturerat företag.

	Koncernen		Moderbolag	
	2014	2013	2014	2013
Redovisat värde vid årets ingång	124	129	53	53
Omklassiferingar	-118	-	-	-
Resultatandel	-	3	-	-
Återbetalt aktieägartillskott	-	-	-17	-
Uppskjuten skatt	-	-8	-	-
Redovisat värde vid årets utgång	6	124	36	53

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

Beskrivning av andelar klassificerade som Joint Ventures

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

Beskrivning av innehav klassificerade som gemensam verksamhet

- Dockan Exploatering AB bedriver exploateringsverksamhet inom Dockanområdet i Malmö. Bolaget har till uppgift att förse delägarna med byggbar mark.
- Nyckel 0328 AB bedriver via sitt dotterbolag, Svensk FastighetsFinansiering AB, finansieringsverksamhet genom upptagande av lån på kapitalmarknaden och utlåningsverksamhet genom utgivande av kontantlån. Bolaget ägs gemensamt av Fabege, Wihlborgs och Peab. Wihlborgs ägarandel uppgår till 33,33 procent. Avsikten är att bredda basen i bolagets finansiering med en ny finansieringskälla. Under år 2011 lanserades ett obligationsprogram med en total ram om 5 Mdkr

Per 2014-12-31 var totalt 1 380 Mkr (2 320) av denna ram utnyttjad varav 690 Mkr (1 160) av Wihlborgs.

- I januari 2015 lanserades Nya Svensk FastighetsFinansiering AB, ett nybildat finansbolag med ett säkerställt MTN-program om 8 Mdkr. Bolaget ägs av Catena AB, Diös Fastigheter AB, Fabege AB, Platzer Fastigheter Holding AB och Wihlborgs Fastigheter AB till 20 procent vardera. Syftet är att bredda basen för bolagets upplåningsstruktur i ett läge där kapitalmarknaden har stor efterfrågan på obligationer. Under februari gick bolaget ut med ett emissionserbjudande som fulltecknades. Sammantaget tecknades obligationer om 2 025 Mkr på löptider mellan två och fem år, till såväl fast som rörlig ränta, varav Wihlborgs del uppgick till 1 343 Mkr.

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

Resultat	2014	2013
Intäkter	81	237
Kostnader	-81	-229
	0	8
Tillgångar		
Anläggningstillgångar	403	4 069
Omsättningstillgångar	12	532
	415	4 601
Skulder och eget kapital		
Eget kapital	17	188
Långfristiga skulder	382	4 079
Kortfristiga skulder	16	334
	415	4 601
Redovisat värde	6	124

Not 19 - Fordringar hos joint ventures

	Koncernen		Moderbolag	
	2014	2013	2014	2013
Förfallotidpunkt mellan 1-5 år från balansdagen	-	51	45	51
Förfallotidpunkt senare än 5 år från balansdagen	-	-	-	-
Redovisat värde	-	51	45	51

Not 20 - Andra långfristiga värdepappersinnehav

Redovisade värden	Koncernen		Moderbolag	
	2014	2013	2014	2013
Ingående/utgående värde	1	1	1	1
	1	1	1	1
Namn/Org nr	Säte	Kapitalandel, %	Redovisat värde	
Fastighets AB ML4 556786-2155	Malmö	50,0	1	

Fastighets AB ML4 ska utveckla, uppföra, äga och förvalta forskningsanläggningen MAX IV i Lund och ägs tillsammans med Peab Sverige AB. Anläggningen började byggas 2011 och kommer att vara klar sommaren 2015 då hyresgästen Lunds Universitet flyttar in, hyreskontraktet löper på 25 år. Investeringen beräknas till knappt 2 Mdkr och finansieras främst via lån från kreditinstitut, med möjlighet till förlängning av kreditavtalet till 2017. Lånet har garanterats 50 procent var av delägarna via borgen samt genom pantsättning av aktierna i bolaget. Vid årsskiftet uppgick Wihlborgs borgensåtagande till 659 Mkr. Wihlborgs har lånat 169 Mkr till bolaget vilket redovisas som långfristig fordran i koncernens rapport över finansiell ställning.

Not 21 - Andra långfristiga fordringar

	Koncernen		Moderbolag	
	2014	2013	2014	2013
Förfallotidpunkt mellan 1-5 år från balansdagen	178	172	171	165
Förfallotidpunkt senare än 5 år från balansdagen	5	4	5	4
Redovisat värde	183	176	176	169

Av fordringarna ovan är 176 Mkr (165) räntebärande fordringar.

Not 22 - Kundfordringar

Åldersfördelning – förfallna kundfordringar	Koncernen	
	2014	2013
Kundfordringar som är varken förfallna eller nedskrivna	5	23
Kundfordringar som är förfallna		
0–30 dagar	5	4
31–60 dagar	3	5
61–90 dagar	2	2
>90 dagar	32	21
Varav reserverat (exklusive moms)	-21	-15
Summa	26	40

Totalt uppgick årets kostnad för konstaterade och befarade kundförluster till till 9 Mkr (7).

Not 23 - Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	Koncernen		Moderbolag	
	2014	2013	2014	2013
Hysesintäkter	8	7	-	-
Försäkringsersättningar	40	39	-	-
Anteciperade utdelningar	-	-	612	152
Ränteintäkter	4	6	4	6
Övrigt	16	12	4	5
Summa	68	64	620	163

Not 24 - Likvida medel

Likvida medel utgörs av kassa och bank. Outnyttjade checkräkningskrediter som ej ingår i likvida medel uppgår till 114 Mkr (157), varav i moderbolaget 114 Mkr (157).

Not 25 - Eget kapital

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

Alla aktier har lika rösträtt, en röst per aktie. Kvotvärde per aktie är 2,50 kr (2,50). Under år 2014 har aktieägarna erhållit utdelning per aktie med 4,25 kr (4,00) eller totalt 327 Mkr (307).

Efter balansdagen har styrelsen föreslagit följande utdelning

Per aktie	4,75 kr
Totalt	365 Mkr

Utdelningen blir föremål för fastställelse på årstämman den 29 april 2015.

Den föreslagna utdelningen anknäver till utdelningspolicy och är baserad på:

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

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

	Mål 2014	Utfall 2014	Genomsnitt 2010–2014
Räntabilitet på eget kapital ska överstiga den riskfria räntan med minst sex procentenheter, %	>6,4	5,7	13,5
Soliditet, %	>30,0	28,2	29,7
Belåningsgrad, %	<60,0	58,2	59,2
Räntetäckningsgrad, ggr	>2,0	2,8	2,8

Till långgivarna har lämnats garantier (financial covenants) gällande soliditet och räntetäckningsgrad. Det finns en betryggande marginal mellan nivån på lämnade garantier och uppställda mål respektive utfall 2014. På sidan 14 och 135 finns ytterligare information om koncernens finansiella mål, utdelningspolicy med mera, samt definitioner till dessa.

Not 26 - Uppskjuten skatteskuld

	Koncernen	
	2014	2013
Uppskjuten skatt har beräknats på nettot av:		
- Underskottsavdrag	-259	-324
- Skillnad redovisat och skattemässigt värde avseende fastigheter	2 054	1 812
- Skillnad redovisat och skattemässigt värde avseende derivat	-253	-24
- Andra temporära skillnader	67	121
- Obeskattade reserver	18	13
	1 627	1 598

De underskottsavdrag som har beaktats vid beräkning av uppskjuten skatt uppgår till 1 178 Mkr (1 469). Av dessa är 5 Mkr (-) koncernbidrags- eller fusionsspärrade underskott.

Underskottsavdragen inkluderar underskott i det danska bolaget med 2 Mkr (20). Vid beräkning av uppskjuten skatt på outnyttjade underskottsavdrag, har underskott behäftade med betydande osäkerhet exkluderats.

Not 27 - Andra avsättningar

	Koncernen		Moderbolag	
	2014	2013	2014	2013
Stämpelskatt, fastighetsförvärv	30	30	-	-
Övriga avsättningar till pensioner	7	6	7	6
Redovisat värde	37	36	7	6

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

Not 28 - Räntebärande skulder

	Koncernen		Moderbolag	
	2014	2013	2014	2013
Förfallotidpunkt upp till				
1 år från balansdagen	1 350	970	1 000	250
Förfallotidpunkt mellan				
1 och 5 år från balansdagen	11 172	11 524	10 743	10 992
Förfallotidpunkt senare än				
5 år från balansdagen	1 626	1 246	409	384
	14 148	13 740	12 152	11 626
- varav långfristig del	14 148	13 078	12 152	11 626
- varav kortfristig del	-	662	-	-
	14 148	13 740	12 152	11 626

I belopp ovan ingår utnyttjad del av checkräkningskredit med 80 Mkr (39) för koncernen och för moderbolaget med 61 Mkr (18). Beviljad kreditlimit för checkräkningskredit uppgår för koncernen till 194 Mkr (196) och för moderbolaget till 175 Mkr (175). Kortfristig del av lån har helt eller delvis reducerats med utnyttjade långfristiga kreditavtal. I låneportföljen ingår förutom lån från banker och kreditinstitut även lån från finansbolaget Svensk FastighetsFinansiering AB, ett dotterbolag till Nyckel 0328 AB med 690 Mkr (1 160) och obligationslån om 1 785 Mkr (1 000).

Not 29 - Derivatinstrument

	Koncernen		Moderbolag	
	2014	2013	2014	2013
Fördelning värde utifrån derivatinstrumentens slutförfallotidpunkt				
Mindre än 1 år från balansdagen	-	-	-	-
Mellan 1 och 5 år från balansdagen	-	-	-	-
Senare än 5 år från balansdagen	1 148	110	1 148	110
	1 148	110	1 148	110
varav redovisas som				
Långfristig fordran				
- Räntederivat, övervärde	-	110	-	110
Långfristig skuld				
- Räntederivat, undervärde	1 148	220	1 148	220

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

Värdeförändringen på räntederivat redovisas i resultaträkningen på separat rad benämnd "Värdeförändring derivat". Årets värdeförändringar för räntederivat uppgår till -1 038 Mkr (449) som samtliga är orealiserade.

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

	Koncernen/ moderbolaget
Swappar värde IFRS 7, nivå 3	
Ingående verkligt värde 140101, skuld	183
Ändring från nivå 3 till nivå 2, ej längre stängningsbar	-125
Värdeförändringar, negativ	269
Förfall	-
Utgående verkligt värde 141231 skuld, nivå 3	327
Utgående verkligt värde 141231 skuld, nivå 2	821

Not 30 - Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	Koncernen		Moderbolag	
	2014	2013	2014	2013
Förskottsbetalda hyror	271	233	-	-
Räntekostnader	78	76	76	64
Tillkommande kostnader sålda fastigheter	15	25	-	-
Övrigt	88	86	19	18
	452	420	95	82

Not 31 - Ställda säkerheter och eventalförpliktelser/ansvarsförbindelser

	Koncernen		Moderbolag	
	2014	2013	2014	2013
Ställda säkerheter				
Fastighetsinteckningar	15 583	15 191	-	-
Andelar i koncernföretag	1 909	1 122	823	482
Andra andelar	1	1	1	1
Kapitalförsäkring	5	5	5	5
Reverser	-	-	13 100	12 351
Bankmedel	1	1	1	1
	17 499	16 320	13 930	12 840

Eventalförpliktelser/ansvarsförbindelser

Borgensåtagande för dotterbolag	-	-	1 327	971
Övriga ansvarsförbindelser	781	465	781	465
	781	465	2 108	1 436

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	2014	2013
Personalkostnader	83	80
Administrationskostnader	39	37
	122	117

Not 33 - Resultat från andelar i koncernföretag

	Moderbolaget	
	2014	2013
Utdelning på andelar	793	415
Nedskrivning andelar	-41	-85
Reversering andelar	-	46
	752	376

Nedskrivning av andelar i koncernföretag sker när redovisat värde i moderbolaget överstiger det verkliga värdet på ett enskilt koncernföretag. I de fall nedskrivna andelars värde ökat och överstiger redovisat värde i moderbolaget reverseras dessa nedskrivningar helt eller delvis. Under 2014 har nedskrivning av andelsvärdet skett i 6 koncernföretag.

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

	Moderbolaget	
	2014	2013
Ränteintäkter, koncernbolag	333	420
Ränteintäkter, övriga	10	14
	343	434

Not 35 - Räntekostnader och liknande resultatposter

	Moderbolaget	
	2014	2013
Räntekostnader, koncernbolag	123	87
Räntekostnader, övriga	465	441
	588	528

Not 36 - Bokslutsdispositioner

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

Not 37 - Andelar i koncernföretag

	Moderbolaget	
	2014	2013
Ingående anskaffningsvärde	9 261	5 378
Förvärv	328	896
Lämnade aktieägartillskott /nyemissioner	117	2 987
Försäljning	0	-
Utgående anskaffningsvärde	9 706	9 261
Ingående nedskrivningar	-1 635	-1 596
Årets nedskrivningar	-42	-85
Årets reverseringar	-	46
Utgående nedskrivningar	-1 677	-1 635
Redovisat värde	8 029	7 626

Dotterbolag Namn	Org nr	Redovisat värde
Balken 10 i Malmö AB	556705-3334	19
Bastionen Syd AB	556072-2042	115
Berga V5, AB	556742-9443	1
Bruksgatans Fastighets AB	556401-0675	21
Bunium Fastigheter AB	556700-5474	24
Exab Utvecklings AB	556353-2828	0
Fastighets AB Altimeter	556786-2213	5
Fastighets AB Bergakniven	556742-7454	11
Fastighets AB Flygvärdinnan 5	556708-8512	19
Fastighets AB Fortet	556090-5621	97
Fastighets AB Hundstjärnan	556824-7679	0
Fastighets AB Kastrullen	556754-8812	0
Fastighets AB Kvävet	556222-8071	7
Fastighets AB Oxigenium	556754-8820	207
Fastighets AB Plinius	556033-6538	23
Fastighets AB Rentabel	556252-6284	1
Fastighets AB Stillman	556082-1752	39
Fastighets AB Yxstenen	556691-4437	7
FR Förvaltning AB	556281-3559	0
Första Fastighets AB Ideon	556233-7765	842
Förvaltnings AB Haspen	556466-2533	17
Hilab Fastigheter AB	556112-0345	12
Hundlokan 10 i Malmö AB	556730-4489	31
Ishavet Malmö AB	556928-0737	15
Kalinehuset AB	556129-5824	127
Kniven 2 AB	556706-9355	15
Kolgafour AB	556627-7843	7
Lund Lagret 1 AB	556730-3820	35
Lunds Byggmästaregille, AB	556058-9888	1
M2 Fastigheter AB	556101-4332	389
Malmö Börshus AB	556115-8543	109
Medeon Fastigheter AB	556034-1140	31
Neptuninnan AB	556743-5465	96

Dotterbolag Namn	Org nr	Redovisat värde
Ringcentralen i Hälsingborg Fastighets AB	556115-9483	0
Ringcentralen i Tingsryd Fastighets AB	556100-7641	0
Spillepengen Fastighets AB	556107-5002	67
Studentkåren 6 Fastighets AB	556730-3499	129
Tågarp 16:19 Fastighets AB	556692-9336	8
Utvecklings AB Kranen	556286-9999	117
Weraco AB	556509-6418	58
Wihlborgs A/S	14 12 50 43	144
Wihlborgs Ametisten 5 AB	556686-0457	11
Wihlborgs Armborstet 6 AB	556966-7081	15
Wihlborgs Boplatsgatan 5 AB	556675-2449	0
Wihlborgs Borgeby AB	556675-2639	0
Wihlborgs Bronsdolken AB	556232-5919	4
Wihlborgs Bytarebacken AB	556822-0171	257
Wihlborgs Cinder AB	556518-5732	6
Wihlborgs Cityfastighet AB	556862-2848	0
Wihlborgs Erik Menved 37 AB	556704-3699	417
Wihlborgs Fastigheter i Helsingborg AB	556101-6295	424
Wihlborgs Fastigheter i Nordvästra Skåne AB	556271-3924	3
Wihlborgs Fisker 18 AB	556675-2357	145
Wihlborgs Flintan 3 AB	556675-2647	5
Wihlborgs Flounderone AB	556727-7909	20
Wihlborgs Forskaren 3 AB	556690-0667	128
Wihlborgs Fosieberg AB	556188-3223	50
Wihlborgs Fosiering AB	556721-4225	22
Wihlborgs Gallerian AB	556704-3632	181
Wihlborgs Gjuteriet 18 AB	556717-2282	118
Wihlborgs Gåseback AB	556303-1326	9
Wihlborgs Gäddan 6 AB	556704-3681	0
Wihlborgs Gångtappen 1 AB	556776-3585	324
Wihlborgs Gångtappen 2 AB	556813-3572	147
Wihlborgs Havskryssaren AB	556703-0613	54
Wihlborgs Holding AB	556701-2827	0
Wihlborgs Ideon Fastigheter AB	556239-8718	194
Wihlborgs Kirseberg AB	556691-4874	0
Wihlborgs Kranen 10 AB	556824-7703	33
Wihlborgs Kranen AB	556704-6387	112
Wihlborgs Kärnan Södra 9 AB	556824-7661	76
Wihlborgs Lönngatan AB	556704-3657	10
Wihlborgs Mauritzborg AB	556753-3483	339
Wihlborgs Mobergsgården Västra 8 AB	556831-9130	23
Wihlborgs Motorseglaren AB	556703-0605	0
Wihlborgs Måsen 17 AB	556627-7835	2
Wihlborgs N.Vallgat. 80-82 AB	556675-2613	56
Wihlborgs Nils 24 AB	556704-3731	0
Wihlborgs Olsgård 8 AB	556775-6019	10
Wihlborgs Poliset AB	556703-0589	87
Wihlborgs Rikken AB	556701-5028	202
Wihlborgs Ritaren 1 AB	556675-2605	1
Wihlborgs Rosengård AB	556699-7986	48
Wihlborgs Rubinen AB	556862-2855	10
Wihlborgs Sjöstaden AB	556831-0246	0
Wihlborgs Skrovet 3 AB	556468-5385	170

Dotterbolag Namn	Org nr	Redovisat värde
Wihlborgs Skrovet 4 AB	556173-9417	5
Wihlborgs Skrovet 5 AB	556237-6268	145
Wihlborgs Skrovet 6	556681-1898	281
Wihlborgs Spanien 5 AB	556710-4574	0
Wihlborgs Sparven 15 AB	556704-3624	292
Wihlborgs Spettet 11 AB	556761-9050	12
Wihlborgs Stenåldern 7 AB	556120-9759	0
Wihlborgs Stridsyxan 4 AB	556825-9948	4
Wihlborgs Stångbettet 15 AB	556683-1615	15
Wihlborgs Sufflören 3 AB	556704-3640	6
Wihlborgs Sunnanå 12:27 AB	556766-4098	50
Wihlborgs Sydporten AB	556726-0202	36
Wihlborgs Tegelvägen 4 AB	556824-7653	0
Wihlborgs Terminalen 1 AB	556726-1663	78
Wihlborgs Terminalen 3 AB	556962-9859	62
Wihlborgs Tyfonen 1 AB	556692-2570	0
Wihlborgs Uvenine AB	556695-2502	30
Wihlborgs Vikingen 10 AB	556675-3082	32
Wihlborgs Väktaren 3 AB	556743-6109	173
Wihlborgs Zirkonen 2 AB	556788-4852	17
Wihlborgs Östersjön 1 AB	556637-7361	138
Wihlborgsporten AB	556630-3797	87
Wihlodia AB	556301-8109	2
WJ Bygg AB	556060-0529	5
		8 029

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

Av ovan redovisade dotterbolag utgör 11 st moderbolag i underkoncerner. Samtliga dotterbolag är helägda bolag och alla har säte i Malmö utom Wihlborgs A/S som har säte i Köpenhamn. Totalt finns i koncernen 153 (150) bolag.

Not 38 - Uppskjuten skattefordran

	Moderbolaget	
	2014	2013
Uppskjuten skatt har beräknats på:		
- Underskottsavdrag	4	13
- Skillnad redovisat och skattemässigt värde avseende derivat	253	24
- Övriga temporära skillnader	11	4
	268	41

De underskottsavdrag som har beaktats vid beräkning av uppskjuten skatt uppgår till 18 Mkr (57).

Not 39 - Verkliga värden för finansiella tillgångar och skulder

Koncernen

	Finansiella tillgångar/skulder värderade till verkligt värde via resultatet		Finansiella tillgångar som kan säljas		Låne- och kundfordringar		Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	
	2014	2013	2014	2013	2014	2013	2014	2013
<i>Tillgångar</i>								
Långfristiga fordringar					183	228		
Finansiella placeringar			1	1				
Derivat		110						
Kundfordringar					26	40		
Övriga fordringar					33	22		
Kassa och bank					71	11		
<i>Skulder</i>								
Räntebärande skulder							-14 148	-13 740
Derivat	-1 148	-220						
Leverantörsskulder							-96	-80
Övriga skulder							-198	-184

Moderbolaget

	Finansiella tillgångar/skulder värderade till verkligt värde via resultatet		Finansiella tillgångar som kan säljas		Låne- och kundfordringar		Övriga skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	
	2014	2013	2014	2013	2014	2013	2014	2013
<i>Tillgångar</i>								
Långfristiga fordringar					221	220		
Derivat		110	1	1				
Kundfordringar					1	4		
Övriga fordringar					2	2		
Kassa och bank					33	4		
<i>Skulder</i>								
Räntebärande skulder							-15 213	-14 759
Derivat	-1 148	-220						
Leverantörsskulder							-3	-4
Övriga skulder							-60	-60

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

Not 40 - Närstående relationer

Samarbetsarrangemang

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

Koncernbolag

Moderbolaget har närståenderelation med i koncernen helägda bolag, se not 37

Ledande befattningshavare

Vad gäller styrelse, VDs och andra ledande befattningshavares löner och ersättningar, kostnader och förpliktelser som avser pensioner och liknande förmåner samt avtal avseende avgångsvederlag, se not 8.

Samtliga transaktioner med närstående är prissatta på marknadsmässiga villkor.

Sammanställning över närståendetransaktioner

TRANSAKTIONER MED SAMARBETSARRANGEMANG	Koncernen	
	2014	2013
Försäljning till samarbetsarrangemang	2	4
Fakturering från samarbetsarrangemang	10	24
Ränteintäkter från samarbetsarrangemang	2	2
Räntekostnader till samarbetsarrangemang	37	37
Fordran på samarbetsarrangemang per 31 december	45	51
Skuld till samarbetsarrangemang per 31 december	691	1 160

TRANSAKTIONER MED JOINT VENTURE FÖRETAG	Moderbolaget	
	2014	2013
Försäljning till samarbetsarrangemang	0	0
Fakturering från samarbetsarrangemang	0	0
Ränteintäkter från samarbetsarrangemang	2	2
Fordran på samarbetsarrangemang per 31 december	45	51

TRANSAKTIONER MED KONCERNBOLAG

Försäljning till koncernbolag	105	98
Inköp från koncernbolag	5	5
Ränteintäkter från koncernbolag	333	420
Utdelning från koncernbolag	793	415
Räntekostnader till koncernbolag	123	87
Fordran på koncernbolag per 31 december	9 028	8 998
Skuld till koncernbolag per 31 december	3 060	3 133

Årsredovisningens undertecknande

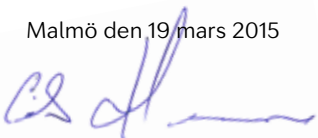
Koncernens rapport över resultat och rapport över finansiell ställning samt moderbolagets resultat- och balansräkning blir föremål för fastställelse på årsstämman den 29 april 2015.

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.

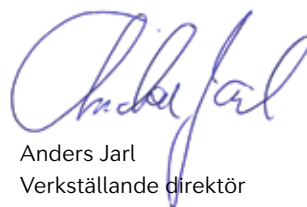
Malmö den 19 mars 2015



Erik Paulsson
Ordförande



Per-Ingemar Persson
Vice ordförande



Anders Jarl
Verkställande direktör



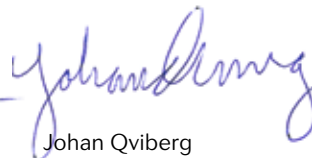
Tina Andersson
Styrelseledamot



Helen Olausson
Styrelseledamot



Sara Karlsson
Styrelseledamot



Johan Qviberg
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 20 mars 2015
Deloitte AB



Torbjörn Svensson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Wihlborgs Fastigheter AB (publ) för räkenskapsåret 2014-01-01 - 2014-12-31. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår i den tryckta versionen av detta dokument på sidorna 89-123.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar för årsredovisningen och koncernredovisningen

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

Revisorns ansvar

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

säkerhet 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 2014 och av dess finansiella resultat och kassaflöden för året enligt årsredovisningslagen. Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av koncernens finansiella ställning per den 31 december 2014 och av dess finansiella resultat och kassaflöden för året enligt International Financial Reporting Standards, såsom de antagits av EU, och

årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar. Vi tillstyrker därför att årsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget och koncernen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Wihlborgs Fastigheter AB (publ) för räkenskapsåret 2014-01-01 - 2014-12-31.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Uttalanden

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

Malmö den 20 mars 2015

Deloitte AB



Torbjörn Svensson
Auktoriserad revisor

Bolagsstyrningsrapport

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

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

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

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

Den största ägaren i Wihlborgs är Erik Paulsson med familj som äger 10,1 procent av de utestående aktierna. De tio största svenska ägarna ägde vid utgången av december 2014 33,2 procent. Antalet aktieägare uppgick till 24 507 vilket är i princip oförändrat jämfört med föregående år. Andelen juridiska personer av ägandet uppgår till 77 procent och fysiska personer till 23 procent.

Andelen utländska ägare uppgick vid utgången av december till 35,5 procent vilket är en minskning med 3,1 procentenheter sedan förra årsskiftet.

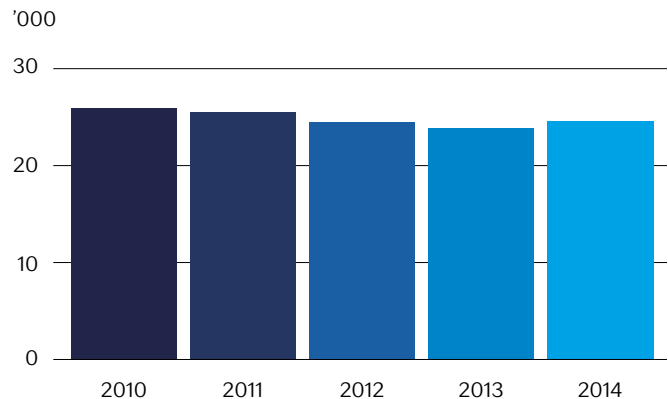
Ytterligare information om aktien och aktieägare kan utläsas på sid 29–31.



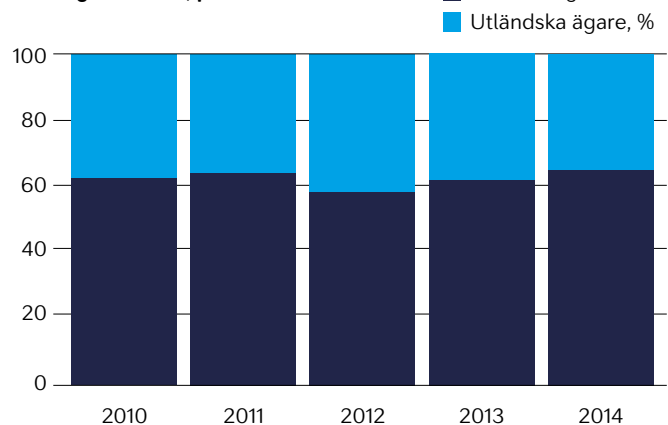
Aktieägare

Wihlborgsaktien noterades på Stockholmsbörsen den 23 maj 2005. Wihlborgs återfinns sedan 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 berättigar till en röst och varje röstberättigad får vid bolags-

Antal aktieägare, per 31 december



Aktieägarstruktur, per 31 december



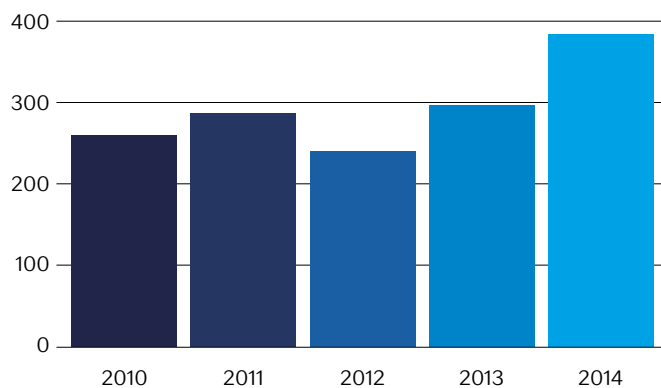
Bolagsordning

Wihlborgs bolagsordning ändrades senast vid årsstämman 2011. I bolagets verksamhet ingår att förvärva, förvalta, förädla och avyttra fastigheter i företrädesvis Öresundsregionen, samt att bedriva därmed förenlig verksamhet. Styrelsen ska ha sitt säte i Malmö. Bolagsordningen framgår i sin helhet på sidan 137.

Årsstämma 2014

Wihlborgs årsstämma ägde rum den 29 april 2014. På stämman deltog 384 aktieägare som företrädde 36,2 procent av antalet utestående aktier. Stämmoprotokollet finns tillgängligt på Wihlborgs hemsida, www.wihlborgs.se

Antal närvarande årsstämmor 2010–2014



De viktigaste besluten var i korthet:

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

Valberedningen – Beslutades att valberedningen ska bestå av företrädare för de tre största aktieägarna, som önskar delta jämte representant för de mindre aktieägarna, i bolaget sex månader före årsstämman 2015. 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 så att valberedningen kan fullgöra sitt uppdrag.

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

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

Valberedningen och förslag inför årsstämman 2015

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 2014. I valberedningen ingår Bo Forsén som företrädare Erik Paulsson, Per Trygg från SEB Fonder, Eva Gottfridsdotter-Nilsson från Länsförsäkringar Fonder och Krister Eurén som representant för de mindre aktieägarna. Ledamöterna för de tre största ägarna i valberedningen representerar 18,5 procent av rösterna i Wihlborgs. I valberedningen har Bo Forsén utsetts till ordförande.

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

Inför årsstämman den 29 april 2015 föreslår valberedningen att styrelsen består av sju ledamöter. Valberedningen föreslår vidare omval av styrelseledamöterna Anders Jarl, Sara Karlsson, Helen Olausson, Erik Paulsson, Per-Ingemar Persson, Johan Qviberg samt Tina Andersson. Till styrelsens ordförande föreslås Erik Paulsson. Arvodet till styrelsen föreslås utgå med totalt 905 000 kronor (905 000). Till styrelsens ordförande utgår ett arvode om 230 000 kronor (230 000) och till övriga ledamöter 135 000 kronor (135 000), förutom till VD Anders Jarl.

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

Valberedningen inför årsstämman 2015

Namn	Företrädare	Andel av Röster 2014-09-30	Andel av Röster 2014-12-31
Bo Forsén	Erik Paulsson med familj, privat och via bolag	10,1	10,1
Per Trygg	SEB Fonder	3,8	4,4
Eva Gottfridsdotter-Nilsson	Länsförsäkringar Fonder	4,2	4,0

Övriga beslut inför årsstämman 2015

Inför årsstämman den 29 april har styrelsen föreslagit:

- En utdelning om 4,75 kr per aktie med avstämningsdag den 4 maj
- Riktlinjer för ersättning till koncernledningen
- Bemyndigande för styrelsen att till nästa årsstämma förvärva och överlåta Wihlborgsaktier motsvarande maximalt tio procent av utestående aktier
- Bemyndigande för styrelsen att till nästa årsstämma besluta om nyemission, motsvarande maximalt tio procent av utestående aktier.

Styrelsen

Styrelsens övergripande uppgift är att för ägarnas räkning förvalta bolagets angelägenheter på ett sådant sätt att ägarnas intresse av långsiktigt god kapitalavkastning tillgodoses på bästa möjliga sätt enligt en fastställd arbetsordning. Enligt Wihlborgs bolagsordning ska styrelsen bestå av minst fyra och högst åtta ledamöter. Vid årsstämman i april 2014 omvaldes Erik Paulsson till ordförande i styrelsen och i det efterföljande styrelsemötet utsågs Per-Ingemar Persson till vice ordförande. Bolagets ekonomi- och finanschef, Arvid Liepe, har arbetat som styrelsens sekreterare.

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

Styrelsen uppfyller kodens och Stockholmsbörsens noteringskrav att högst en styrelseledamot får arbeta operativt i den löpande verksamheten. Verkställande direktören Anders Jarl ingår i styrelsen. Majoriteten av styrelsen är oberoende i förhållande till bolaget och bolagsledningen. Under 2014 har styrelsen haft elva styrelsemöten inklusive konstituerande- och per capsulam sammanträden. Av de elva styrelsesammanträdena har sju sammanträden varit ordinarie.

Styrelsens ledamöter, oberoende, antal sammanträden och närvaro

	Oberoende av företaget	Oberoende av större ägare	Antal s-möten/deltagande
Erik Paulsson, ordf	nej	nej	11 av 11
Per-Ingemar Persson, vice ordf	ja	ja	11 av 11
Tina Andersson**	ja	ja	7 av 11
Kerstin Fredriksson*	ja	ja	4 av 11
Anders Jarl	nej	ja	11 av 11
Sara Karlsson	ja	ja	11 av 11
Helen Olausson	ja	ja	11 av 11
Tommy Qvarfort*	ja	ja	4 av 11

* Ledamot i styrelsen fram till årsstämman 2014

** Ledamot i styrelsen från årsstämman 2014

Styrelsens arbete

februari	Nr 1	Obligationslån
februari	Nr 2	Bokslutskommuniké, slutrevision, finansrapport, förvärv, projekt, beslut inför årsstämman, efterkalkyler på färdigställda projekt
mars	Nr 3	Förvärv
april	Nr 4	Kvartalsrapport 1, finansrapport, projekt, förvärv och försäljningar, anställningsvillkor för VD och företagsledning
april	Nr 5	Konstituerande sammanträde
juni	Nr 6	Projekt, förvärv och försäljningar, räntor, marknadsanalys
september	Nr 7	Kvartalsrapport 2, projekt, förvärv och försäljningar, finansrapport, genomgång av arbetsordningen och etiska riktlinjer
november	Nr 8	Kvartalsrapport 3, förvärv, finansrapport, utvärdering av VDs prestationer, planering av revisionen
december	Nr 9	Obligationslån
december	Nr 10	Budget, strategi, finansiella- och miljömål, marknad, finansrapport, delårsrevision, förvärv och försäljningar, översyn finanspolicy, utvärdering av styrelsens arbete
december	Nr 11	Förvärv

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 varannan månad och lämnar fortlöpande förslag och rapporter till styrelsen. Ränterådet bestod fram till årsstämman 2014 av Sara Karlsson, Per-Ingemar Persson, Tommy Qvarfort, Anders Jarl samt ekonomi- och finanschefen Arvid Liepe. Efter årsstämman 2014 ersattes Tommy Qvarfort av Tina Andersson. Rådet saknar beslutanderätt i finansfrågor.

Arbetsordning och instruktioner

Styrelsen följer en arbetsordning innehållande instruktioner avseende arbetsfördelning och ekonomisk rapportering. Arbetsordningen, som utgör ett komplement till aktiebolagslagens 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 verk-

ställande direktören, blir föremål för uppdatering och översyn. Normalt ska fem ordinarie styrelsemöten hållas per kalenderår, utöver det konstituerande mötet. Sammanträdena behandlar bland annat ekonomiska rapporter, finansrapporter, försäljningar och investeringar, aktuella marknadsfrågor samt personalfrågor. Extra möten kan hållas för överläggning och beslut i ärenden som inte kan hänskjutas till ordinarie styrelsemöten.

Enligt arbetsordningen åligger det styrelsens ordförande att, genom kontakter med verkställande direktören, följa Wihlborgs utveckling och se till att styrelseledamöterna genom verkställande direktörens försorg får den information som behövs. Styrelsens ordförande ska även samråda med verkställande direktören i strategiska frågor samt tillse att handläggning av ärenden inte sker i strid med bestämmelserna i aktiebolagslagen, bolagsordningen eller koden för bolagsstyrning.

Koncernledningen

Verkställande direktören är ansvarig för bolagets löpande förvaltning och att leda verksamheten i enlighet med styrelsens riktlinjer, instruktioner och anvisningar. I Wihlborgs arbetsordning för styrelsen ingår en instruktion för verkställande direktören som har tillse att styrelsen erhåller erforderligt informations- och beslutsunderlag inför styrelsemötena, att styrelsen hålls informerad mellan styrelsemötena, samt att den ekonomiska rapporteringen fullföljs på ett sådant sätt att styrelsen kan göra en välgrundad bedömning. Vidare ingår en särskild rapporteringsinstruktion med angivande av tidplaner.

Koncernledningen utgörs av:

Anders Jarl, VD

Arvid Liepe, ekonomi- och finanschef

Iréne Johansson, informationschef

Anna Nambord, HR- och CSR-chef

Från februari 2015 ingår även Ulrika Hallengren, projekt- och utvecklingschef, i koncernledningen.

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 marknadsmissiga och konkurrenskraftiga. Ersättningen utgår med en fast lön för samtliga i koncernledningen. Eventuell ersättning utöver den fasta lönen ska vara maximerad och relaterad till den fasta lönen och ska utges i kontanter. I förekommande fall ska ersättning utöver den fasta lönen vara baserad på utfall i förhållande till uppsatta mål och sammanfalla med aktieägarnas intresse. Villkoren för övriga förmåner ska där de förekommer utgöra en begränsad del av ersättningarna och utgöras i huvudsak av bilförmån.

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

Pensionsåldern är 65 år för samtliga i koncernledningen. Kostnaden för verkställande direktörens pension utgår med en premie om 35 procent av den pensionsgrundande lönen per år under anställningstiden. För övriga i koncernledningen gäller ITP-planen eller motsvarande. För verkställande direktören och övriga i koncernledningen gäller en ömsesidig uppsägningstid om sex månader. Avgångsvederlag för VD uppgår till 18 månadslöner och för övriga i koncernledningen till upp till 12 månader. Avgångsvederlaget ska avräknas mot andra inkomster.

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

Ersättningar och övriga förmåner 2014, tkr

	Lön	Övriga förmåner	Pension	Summa
Verkställande direktör	3 916	68	1 367	5 352
Övriga i koncernledningen	4 688	140	1 331	6 159

Övriga förmåner utgörs av ersättning för bil och drivmedel.

Revision

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

Valberedningen lämnar förslag på revisorer till årsstämman.

Vid årsstämman 2014 omvaldes Deloitte AB med huvudansvarig revisor Torbjörn Svensson som Wihlborgs revisor för en period om ett år och nästa val blir därför i samband med årsstämman 2015. Han saknar uppdrag i bolag vilka är närstående till Wihlborgs större ägare eller verkställande direktör. Torbjörn Svensson är, vid sidan av Wihlborgs revisionsuppdrag, revisor i följande större uppdrag: Mellby Gård, Braganza, Fairford samt Skånemejerier.

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

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

Inför årsstämman 2015 har valberedningen föreslagit omval av Deloitte AB som revisor med Torbjörn Svensson som huvudansvarig revisor.

Styrelsen



Erik Paulsson

Styrelseordförande
Båstad, född 1942
Invald i styrelsen 2004

Övriga styrelseuppdrag
Styrelseordförande i Backahill AB,
Fabega AB och SkiStar AB.
Styrelseledamot i Catena AB.

Innehav i Wihlborgs
7 768 058 aktier i eget innehav
och bolag.



Helen Olausson

Styrelseledamot
Stockholm, född 1968
Invald i styrelsen 2007

Huvudsaklig sysselsättning
VD Ekonord Invest AB och Årehus AB.

Övriga styrelseuppdrag
Styrelseordförande i AB Jämtsol.
Styrelseledamot i Lantmäteriet,
Skärvångens Bymejeri AB, Böle Garveri AB, m fl.

Innehav i Wihlborgs
1 000



Tina Andersson

Styrelseledamot
Malmö, född 1969
Invald i styrelsen 2014

Huvudsaklig sysselsättning
Marknads- och kommunikationsdirektör
Duni AB.

Övriga styrelseuppdrag
Styrelseledamot i Midsona AB.

Innehav i Wihlborgs
- aktier



Per-Ingemar Persson

Vice styrelseordförande
Lund, född 1956
Invald i styrelsen 2010

Huvudsaklig sysselsättning
Koncerndirektör i Veidekke ASA

Övriga styrelseuppdrag
Styrelseordförande i Northern environmental
and water solutions.
Styrelseledamot i Sveriges Byggindustrier.

Innehav i Wihlborgs
2 000 aktier i privat kapitalförsäkring.



Anders Jarl

Styrelseledamot
Malmö, född 1956
Invald i styrelsen 2004

Huvudsaklig sysselsättning
Verkställande direktör i Wihlborgs.

Övriga styrelseuppdrag
Styrelseledamot i Platzer Fastigheter AB.

Innehav i Wihlborgs
477 530 aktier i eget innehav
och bolag.



Johan Qviberg

Styrelseledamot
Stockholm, född 1981
Invald i styrelsen 2004

Huvudsaklig sysselsättning
VD Quinary Investment AB.

Övriga styrelseuppdrag
Styrelseordförande i Ingager AB.
Styrelseledamot i eWork AB, Nattaro Labs
AB, Svolder AB och Virtusize.

Innehav i Wihlborgs
780 000 aktier



Sara Karlsson

Styrelseledamot
Båstad, född 1969
Invald i styrelsen 2007

Huvudsaklig sysselsättning
Entreprenör Båstad Företagsby

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

Innehav i Wihlborgs
21 880 aktier med familj

Arvode och kostnadsersättning till revisorerna, tkr		
Koncernen	2014	2013
Deloitte AB		
Revisionsuppdrag	2 200	2 055
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	435	400
Skatterådgivning	141	246
Andra uppdrag	–	–
Aaen & Co. statsautoriserade revisorer p/s		
Revisionsuppdrag	64	58
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	102	104
Skatterådgivning	70	64
Andra uppdrag	158	–

Koden för bolagsstyrning

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

Wihlborgs avvikelser har varit följande:

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

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

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

Intern kontroll avseende den finansiella rapporteringen

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

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

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

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

Styrelsen har i sin arbetsordning klarlagt beslutsdelegeringen till ledningen för den finansiella rapporteringen. Organisationsstrukturen hos Wihlborgs möjliggör en effektiv intern kontroll. Bolagets organisation i förvaltningsområden med en fastighetschef i ledningen har ett definierat ansvar med befogenheter. Detta har beskrivits i en instruktion för tecknande av hyresavtal, attestregler och projektanmälningar. Koncernrapporteringen för Wihlborgs cirka 150 dotterbolag är standardiserad. Internredovisningen stäms av mot den externa redovisningen vid varje rapporttillfälle. I enlighet med Wihlborgs personalpolicy har medarbetare som jobbar med ekonomiska frågor individuella utbildningsplaner för att säkerställa kompetensen inom området.

Övergripande policies finns för finans, IT, information, inköp, jämställdhet och personal.

Wihlborgs har signerat Global Compact till FN vilket innebär att bolaget skrivit under tio principer inom områdena mänskliga rättigheter, arbetsrätt, miljö och bekämpning av korruption. Signeringen innebär att bolaget årligen kommer att rapportera om nuläget i den så kallade Communication On Progress. Wihlborgs har valt att hållbarhetsredovisa enligt GRI (Global Reporting Initiative). Hållbarhetsredovisningen sker på tillämpningsnivån B+ och lämnas för fjärde gången avseende verksamhetsåret 2014. Redovisningen är integrerad med den redovisning som krävs för Global Compact.

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

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

I samråd med ledningen och revisorerna bedöms riskerna årligen.

Koncernledning



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

Innehav i Wihlborgs
477 530 aktier i eget innehav och bolag.



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

Innehav i Wihlborgs
13 263 aktier i eget innehav
och via bolag.



Arvid Liepe
Ekonomi- och finanschef
Falsterbo, född 1967
Anställd i Wihlborgs sedan 2013

Innehav i Wihlborgs
11 803 aktier via bolag.



Anna Nambord
HR- och CSR-chef
Lomma, född 1973
Anställd i Wihlborgs sedan 2013

Innehav i Wihlborgs
-



Ulrika Hallengren*
Projekt- och utvecklingschef
Lomma, född 1970
Anställd i Wihlborgs sedan 2010

Innehav i Wihlborgs
11 803 aktier via bolag.

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

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

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

Information och kommunikation – 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 för att anpassa och förbättra den externa informationsgivningen till marknadens krav.

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

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

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

* Ingår i koncernledningen fr o m 1 februari 2015

Malmö den 17 mars 2014



Erik Paulsson
Ordförande



Anders Jarl
Verkställande direktör



Sara Karlsson



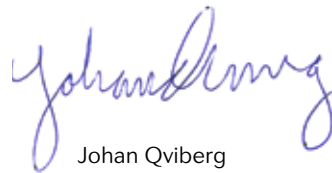
Tina Andersson



Helen Olausson



Per-Ingemar Persson



Johan Qviberg

Revisors yttrande om bolagsstyrningsrapporten

Till årsstämman i Wihlborgs Fastigheter AB,
org nr 556367-0230

Det är styrelsen som har ansvaret för bolagsstyrningsrapporten för år 2014, som ingår i den tryckta versionen av detta dokument på sidorna 126-133 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

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

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

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

Malmö den 20 mars 2015

Deloitte AB



Torbjörn Svensson
Auktoriserad revisor

Flerårsöversikt

	2014	2013	2012	2011	2010
Totalresultat, Mkr					
Hysesintäkter	1 856	1 704	1 497	1 428	1 290
Driftsöverskott	1 406	1 238	1 099	1 042	921
Förvaltningsresultat	888	749	685	656	604
Värdeförändringar	-396	616	4	179	603
Skatt	-97	-302	134	-170	-285
Årets resultat	395	1 063	823	665	922
Årets totalresultat	400	1 063	826	663	906
Finansiell ställning, Mkr					
Förvaltningsfastigheter	24 299	22 584	19 876	18 046	16 678
Övriga anläggningstillgångar	197	469	382	234	160
Kortfristiga fordringar	111	126	89	97	75
Likvida medel	71	11	102	206	175
S:a tillgångar	24 678	23 190	20 449	18 583	17 088
Eget kapital	6 967	6 894	6 138	5 600	5 206
Uppskjuten skatteskuld	1 627	1 598	1 314	1 459	1 321
Övriga långfristiga skulder	15 349	13 350	12 412	10 974	8 263
Kortfristiga skulder	735	1 348	585	550	2 298
S:a eget kapital och skulder	24 678	23 190	20 449	18 583	17 088
Finansiella nyckeltal					
Avkastning på eget kapital, %	5,7	16,3	14,0	12,3	19,0
Avkastning på totalt kapital, %	8,4	6,4	6,2	8,6	9,0
Soliditet, %	28,2	29,7	30,0	30,1	30,5
Räntetäckningsgrad, ggr	2,8	2,6	2,7	2,8	3,1
Belåningsgrad fastigheter, %	58,2	60,8	59,3	58,1	59,6
Skuldsättningsgrad, ggr	2,0	2,0	1,9	1,9	1,9
Aktierelaterade nyckeltal					
Resultat per aktie, kr	5,14	13,83	10,71	8,65	12,05
Resultat före skatt per aktie, kr	6,40	17,76	8,96	10,86	15,78
Förvaltningsresultat per aktie, kr	11,55	9,75	8,91	8,54	7,90
Kassaflöde från löpande verksamhet per aktie, kr	12,30	10,02	9,72	8,94	8,28
Eget kapital per aktie I, kr	90,65	89,7	79,86	72,86	67,74
Eget kapital per aktie II, kr	111,82	110,49	96,96	91,85	84,92
Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV) per aktie, kr	126,76	111,92	104,23	97,32	86,03
Börskurs per aktie, kr	142,75	115,25	101,50	91,00	97,50
Utdelning per aktie, kr (år 2014 = föreslagen utdelning)	4,75	4,25	4,00	3,75	3,50
Aktiens direktavkastning, %	3,3	3,7	3,9	4,1	3,6
Aktiens totalavkastning, %	27,5	17,5	15,7	-3,1	52,3
P/E-tal I, ggr	27,8	8,3	9,5	10,5	8,1
P/E-tal II, ggr	15,8	15,2	15,5	14,5	16,7
Antal aktier vid periodens slut, tusental	76 857	76 857	76 857	76 857	76 857
Genomsnittligt antal aktier, tusental	76 857	76 857	76 857	76 857	76 492
Fastighetsrelaterade nyckeltal					
Antal fastigheter	269	264	253	247	249
Fastigheternas redovisade värde, Mkr	24 299	22 584	19 876	18 046	16 678
Direktavkastning, % – Alla fastigheter	5,6	5,9	5,6	5,8	6,1
Direktavkastning, % – Exkl projektfastigheter	5,9	6,0	6,1	6,2	6,3
Uthyrbar yta, m ²	1 551 666	1 523 125	1 425 072	1 365 170	1 369 064
Hysesintäkter, kr per m ²	1 201	1 199	1 085	1 057	1 034
Driftsöverskott, kr per m ²	876	876	786	760	741
Ekonomisk uthyrningsgrad, % – Alla fastigheter	91	91	92	91	93
Ekonomisk uthyrningsgrad, % – Exkl projektfastigheter	91	91	92	92	94
Överskottsgrad, %	73	73	72	72	72
Medarbetare					
Antal anställda vid periodens slut	113	111	87	87	86

Definitioner

Finansiella nyckeltal

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

Avkastning på eget kapital

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

Avkastning på totalt kapital

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

Soliditet

Eget kapital i procent av balansomslutningen.

Räntetäckningsgrad

Förvaltningsresultat ökat med räntekostnader dividerat med räntekostnader.

Belåningsgrad fastigheter

Räntebärande skulder i procent av fastigheternas redovisade värde.

Skuldsättningsgrad

Räntebärande skulder dividerat med eget kapital.

Aktierelaterade nyckeltal

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

Resultat per aktie

Resultat dividerat med genomsnittligt antal utestående aktier.

Resultat före skatt per aktie

Resultat före skatt dividerat med genomsnittligt antal utestående aktier.

Förvaltningsresultat per aktie

Förvaltningsresultat dividerat med genomsnittligt antal utestående aktier.

Kassaflöde från löpande verksamhet per aktie

Kassaflöde från den löpande verksamheten (efter förändring av rörelsekapital) dividerat med genomsnittligt antal utestående aktier.

Eget kapital per aktie I

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

Eget kapital per aktie II

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

Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV) per aktie

Eget kapital per aktie med återläggning av räntederivat och uppskjuten skatt enligt balansräkningen.

Aktiens direktavkastning

Föreslagen utdelning i procent av börskursen vid årets slut.

Aktiens totalavkastning

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

P/E-tal I, ggr

Börskurs per aktie dividerat med resultat per aktie.

P/E-tal II, ggr

Börskurs per aktie dividerat med förvaltningsresultat, belastat med nominell skatt), per aktie.

Fastighetsrelaterade nyckeltal

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

Antal fastigheter

Totalt antal fastigheter i Wihlborgs ägo vid periodens slut.

Fastigheternas redovisade värde

Redovisat värde för koncernens fastighetsbestånd vid periodens slut.

Hyresvärde

Hyresintäkter plus bedömd marknadshyra på outhyrda ytor.

Direktavkastning

Driftsöverskott i procent av fastigheternas redovisade värde vid periodens slut.

Uthyrbar yta

Total yta som är tillgänglig för uthyrning.

Hyresintäkter per m²

Hyresintäkter på årsbasis dividerat med uthyrbar yta.

Driftsöverskott per m²

Driftsöverskott dividerat med uthyrbar yta.

Ekonomisk uthyrningsgrad

Hyresintäkter i procent av hyresvärde.

Överskottsgrad

Driftsöverskott i procent av hyresintäkter.



Wihlborgs kund- och marknadschef Hans Andersson samtalar med Dennis Rosinder, VD för Magisty och hyresgäst på Media Evolution City i Malmö. Magisty utvecklar mobilapplikationer.

Bolagsordning

- § 1 Bolagets firma är Wihlborgs Fastigheter AB. Bolaget är publikt (publ).
- § 2 Bolaget skall ha till föremål för sin verksamhet att förvärva, förvalta, förädla och avyttra fastigheter i företrädesvis Öresundsregionen samt att bedriva därmed förenlig verksamhet.
- § 3 Styrelsen har sitt säte i Malmö.
- § 4 Aktiekapital skall utgöra lägst 155 000 000 och högst 620 000 000 kronor.
- § 5 Antalet aktier skall vara lägst 21 500 000 och högst 86 000 000 stycken.
- § 6 Styrelsen skall bestå av minst 4 och högst 8 ledamöter.
- § 7 Minst en revisor jämte minst en revisorssuppleant, varav minst en revisor jämte suppleant för denne skall vara auktoriserade revisorer, eller ett registrerat revisionsbolag skall utses.
- § 8 Bolagets räkenskapsår skall vara 1 januari till 31 december.
- § 9 Årsstämma skall hållas årligen inom sex månader efter räkenskapsårets utgång. Årsstämman skall hållas i Malmö. På årsstämman skall följande ärenden förekomma:
1. Val av ordförande vid stämman.
 2. Upprättande och godkännande av röstlängd.
 3. Val av en eller två justerare.
 4. Godkännande av dagordning.
 5. Prövning av om stämman blivit behörigen sammankallad.
 6. Framläggande av årsredovisning och revisionsberättelse samt, i förekommande fall, koncernredovisningen och koncernrevisionsberättelsen.
 7. Beslut
 - a) om fastställelse av resultaträkningen och balansräkningen samt, i förekommande fall, koncernresultaträkningen och koncernbalansräkningen,
 - b) om dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen,
 - c) om ansvarsfrihet åt styrelseledamöterna och verkställande direktören, och
 - d) avstämningsdag för det fall bolagsstämman beslutar om vinstutdelning.
 8. Beslut om antal styrelseledamöter och, i förekommande fall, revisorer och revisorssuppleanter.
 9. Fastställande av styrelse- och, i förekommande fall, revisorsarvoden.
 10. Val av styrelse.
 11. I förekommande fall val av revisorer och revisorssuppleanter.
 12. Val av valberedning.
 13. Annat ärende, som ankommer på stämman enligt aktiebolslagen 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
Hørkær 26, 1 sal
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