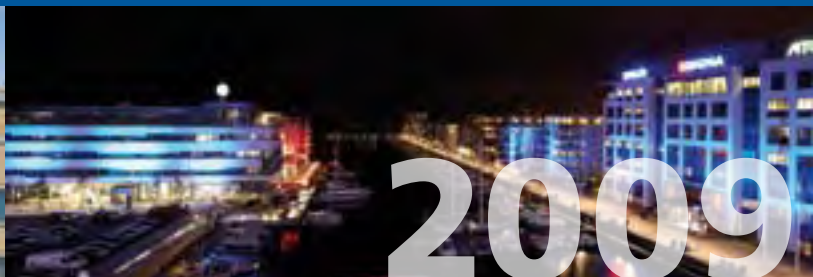




WIHLBORGS FASTIGHETER AB • ÅRSREDOVISNING • JANUARI-DECEMBER



Wihlborgs är det ledande fastighetsbolaget i Öresund med fastigheter till ett samlat marknadsvärde om 14,4 miljarder kronor. Den uthyrningsbara ytan uppgår till 1,3 miljoner kvadratmeter med ett sammanlagt hyresvärde om 1,4 miljarder kronor. Fastighetsbeståndet består i huvudsak av kommersiella lokaler.

Bolaget är noterat på OMX Nordiska listan, Mid Cap.

INBJUDAN

Inbjudan till Årsstämma

Årsstämma i Wihlborgs Fastigheter AB (publ) äger rum onsdagen den 21 april 2010 klockan 17.00 på Slagthuset, Jörgen Kocksgatan 7A i Malmö. Aktieägare som önskar delta i stämman skall dels vara införda i den av Euroclear Sweden AB (tidigare VPC AB) förda aktieboken senast torsdagen den 15 april 2010, dels anmäla sitt deltagande per brev till Wihlborgs Fastigheter AB, Box 97, 201 20 Malmö, eller per telefon 040-690 57 70, telefax 040-23 45 52 eller e-post till annika.lindvall@wihlborgs.se. Anmälan skall vara Wihlborgs tillhanda senast torsdagen den 15 april 2010 klockan 16.00.

Vid anmälan skall aktieägare uppge namn, personnummer/registeringsnummer, 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 15 april 2010.

Ekonomisk information 2010

Delårsrapport januari-mars: 21 april

Halvårsrapport januari-juni: 7 juli

Delårsrapport januari-september: 28 oktober



Året i sammandrag

- Årets resultat ökade med 536 Mkr till 487 Mkr (-49 Mkr), per aktie 13,43 kr (-1,32 kr)
- Hyresintäkterna ökade med 6 procent till 1 236 Mkr (1 168 Mkr)
- Driftsöverskottet ökade med 7 procent till 888 Mkr (832 Mkr)
- Förvaltningsresultatet ökade med 20 procent till 541 Mkr (450 Mkr)
- Styrelsen föreslår en utdelning om 6,75 kr (6,50 kr) per aktie

Nyckeltal ¹	2009	2008
Hyresintäkter, Mkr	1 236	1 168
Driftsöverskott, Mkr	888	832
Förvaltningsresultat, Mkr	541	450
Avkastning på eget kapital, %	11,8	-1,2
Soliditet, %	29,6	29,4
Räntetäckningsgrad, ggr	2,7	2,2
Resultat per aktie, kr	13,43	-1,32
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital, per aktie, kr	14,86	12,04
Utdelning per aktie, kr ²	6,75	6,50

¹ För definitioner se sid 88.

² För år 2009 avses styrelsens förslag till utdelning.

INNEHÅLL

1 Året i sammandrag	21 Fastighetsbestånd	FINANSIELLA RAPPORTER Koncernen 59 Resultaträkning 60 Balansräkning 61 Förändring i eget kapital 61 Kassaflödesanalys Moderbolaget 62 Resultaträkning 63 Balansräkning 64 Förändring i eget kapital 64 Kassaflödesanalys 65 Noter, Koncernen & Moderbolaget	77 Årsredovisningens undertecknande
2 VD har ordet	38 Projekt och utveckling		78 Revisionsberättelse
4 Historik	40 Värderingsprinciper		80 Bolagsstyrning
6 Affärsidé, mål och strategi	42 Förteckning över fastighetsförvärv och försäljningar		88 Flerårsöversikt och definitioner
8 Organisation och medarbetare	45 Fastighetsförteckning		89 Bolagsordning
11 Hållbart företagande	52 Risker och skattesituation		
16 Aktien	55 Förvaltningsberättelse		
18 Öresundsmarknaden			



2009 blev ytterligare ett framgångsrikt år för Wihlborgs. Årets resultat ökade med hela 536 miljoner till 487 miljoner. Då ingår även i år nedskrivningar av förvaltningsfastigheter till följd av ökade direktavkastningskrav. Dessa balanseras dock till största delen av att vi i enlighet med nya IFRS-regler skrivit upp värdet på vår projektportfölj. Nettot blev en värdeökning med 16 miljoner.

Årets resultat tycker jag att vi, i tider med kreditåttstramningar och en konjunktur som har jämförts med 1930-talets depression, har all anledning att vara nöjda med.

Femte året i rad med förbättrat förvaltningsresultat

Det som vi kanske är mest nöjda med är att vi för femte året i rad kan leverera ett bättre förvaltningsresultat, vilket 2009 blev drygt 20 procent bättre än 2008.

Visserligen har fastighetsbolagen, trots den hotfulla marknadsbilden under 2009, haft en gynnsam situation med relativt låg arbetslöshet och låga räntor. Det senare gagnar naturligtvis särskilt oss som i huvudsak finansierar verksamheten med rörliga räntor.

Koncentration till en växande marknad

Vi koncentrerar sedan länge verksamheten på kommersiella fastigheter i Öresundsregionen. En region som har klarat lågkonjunkturen bra. Framtiden ter sig också ljus med en rad intressanta projekt.

Uthyrningsgraden i Wihlborgs förvaltningsbestånd är oförändrad 94 procent. Hyresnivåerna är också stabila på nivåer över 2 000 kronor för bästa lägen som Västra hamnen.

Vår ledande position ger oss konkurrens- och marknadsfördelar

Vi är marknadsledande när det gäller kommersiella lokaler i Öresundsregionen. Det, tillsammans med att vi primärt arbetar på några väl utvalda områden

i regionens viktigare städer, gör att vi oftast är första valet för såväl nya som befintliga kunder. Vår ledande position ger oss också skalfördelar som förbättrar såväl våra marginaler som vår konkurrenskraft.

Aktiv utveckling är grunden för vår framgång

Bakom våra framgångar ligger också en långsiktig och aktiv utveckling av attraktiva kontorsytor på områden som Centrum och Berga i Helsingborg, Ideon i Lund, Herlev i Köpenhamn samt i Malmö Centrum, Medeon och inte minst på Dockan. Det senare ansett som ett av landets bästa kontorslägen.

Utveckling innebär att vi ibland väljer att, på ett ansvarsfullt sätt, sälja fastigheter som inte passar vår strategi. På så sätt skapar vi utrymme för att utveckla nya områden och lokaler. Förvisso var antalet transaktioner, primärt beroende på restriktivare banker, få under 2009. Vi sålde dock 18 000 kvm, fördelat på tio olika fastigheter varav fem fanns i Malmö. Den totala köpeskillingen översteg värderingen från föregående årsskifte med 54 miljoner.

Nya kreativa projekt

Vi fortsätter att bygga ut Dockan i Malmö. Region Skåne flyttar in i sina nya lokaler till hösten 2010. Därefter räknar vi med att fortsätta utbyggnaden med ett nytt kontorsprojekt.

Vi har under året också förvärvat två fastigheter om totalt 21 000 kvm som kompletterar och förstärker vår redan intressanta projektportfölj i och vid Dockan.

Vi förvärvade under 2009 Kockums huvudkontor, den så kallade Gängtappen, ett av Malmös mest kända hus. På tillhörande tomt har vi utökat byggrätten med nästan 15 000 kvm.

I december förvärvade vi 5 300 kvm nybyggda lokaler i Varvsstaden beläget intill Dockan. Där har Sveriges Television flyttat in. I affären ingår också en byggrätt

”Kreativ och ansvarsfull utveckling.”

om 8 800 kvm. Där planerar vi för Media Evolution City (MEC) – en byggnad avsedd för mediarelaterade företag. Det finns ett färdigprojekterat hus klart att bygga så snart vi har hyresgäster på plats. Med MEC, går vi in i ett nytt framtidssegment för Malmö.

För att ytterligare öka Dockans attraktionskraft driver vi på arbetet med detaljplanen för att här kunna bygga ett hotell. Med läget intill havet och närheten till Centralstationen/Citytunneln tror vi att det blir Malmö mest attraktiva hotell.

I Lund förstärker arbetet med att utveckla Ideon, som blir allt intressantare med närheten till Max Lab IV och ESS. Dessutom kan vi, så snart medarbetarna flyttat in i sina nya lokaler på Dockan, börja utveckla Region Skånes nuvarande lokaler i Lund. Det är i sig en utmaning, men vi har en rad uppslag att arbeta med.

Ansvarsfull utveckling

Dessa utvecklingsprojekt kan och får vi driva eftersom våra intressenter som till exempel kunder, finansiärer och myndigheter vet att vi levererar det vi lovat. Kort sagt – vi tar ansvar för våra åtaganden oavsett om det gäller en läckande kran eller utvecklingen av ett nytt område. Det är nödvändigt för oss som skall vara det prioriterade fastighetsbolaget för alla våra intressenter – som vi på hemmaplan möter nästan dagligen.

Vi tar också ansvar för en hållbar utveckling genom en rad långsiktiga aktiviteter för att minimera belastningen på vår miljö. Dit hör våra tydliga och krävande mål, sanering av fastigheter och minskad energiförbrukning. Men också investeringar som till exempel akvifär-anläggningen som reducerar CO₂-utsläppen från våra fastigheter på Dockan till noll. En annan är våra gasdrivna servicebilar. Miljöarbetet fortsätter nu genom en kartläggning av en rad processers miljöpåverkan. Vi har bland annat initierat ett projekt för att mäta CO₂-utsläpp per arbetsplats. Det blir grunden för fler åtgärder.

Kapacitet att vara kreativ och ansvarsfull

Ambitioner är bra. Vi har emellertid också finansiell och personell kapacitet att leverera kreativa lösningar på ett ansvarsfullt sätt i såväl goda som mer osäkra tider.

Vi har en stabil balansräkning med löpande kassaflöden som medger nya intressanta affärer. Vi har en decentraliserad organisation med kompetenta, engagerade och inte minst kreativa och ansvarsfulla medarbetare som kan driva dessa affärer.

Medarbetare som jag vill tacka för synnerligen goda insatser under 2009 och som jag är övertygad om presterar lika väl under 2010. På så sätt skapar vi värden för våra aktieägare och alla andra intressenter.

Malmö i mars 2010



Anders Jarl
Verkställande direktör

Historik

Den ordinarie bolagstämman den 9 maj år 2005 beslutade i enlighet med styrelsens förslag att ändra firma från Wihlborgs Fastigheter AB till Fabege AB. Detta skedde som en följd av förestående utdelning av bolagets fastighetsbestånd i Öresundsregionen under firma Wihlborgs Fastigheter AB. Nedan presenteras historiken bakom utvecklingen av fastighetsbeståndet i Öresundsregionen. Det bolag som nedan fram till och med år 2004 benämns Wihlborgs Fastigheter AB avser nuvarande Fabege AB.

- 1924** Byggmästare O P Wihlborg grundade 1924 ett byggnadsbolag i Malmö som givit namn åt Wihlborgs Fastigheter AB. Under många år var bolaget verksamt som byggare, ägare och förvaltare av fastigheter i Malmö.
- 1985** Byggverksamheten avyttras, bolaget blir ett traditionellt fastighetsbolag och Activekoncernen blir huvudägare.
- 1990** Wihlborgs noteras på Stockholmsbörsens O-lista. Peab blir ny huvudägare.
- 1993** I samband med en nyemission om 371 Mkr förvärvar Wihlborgs 33 fastigheter i Sverige, varav 22 fastigheter i Malmö och Helsingborg. Bergaliden blir ny huvudägare i Wihlborgs.

- 1995** Fastighets AB Stillman förvärvas.
- 1996** Wihlborgs förvärvar 76 fastigheter från Retrieva (numera Kungsleden). Wihlborgs och Fastighets AB Storheden genomför en bytesaffär. Styrelsen i Wihlborgs avger ett offentligt erbjudande om förvärv av M2 Fastigheter. Bolaget etableras i Danmark genom förvärv av två fastigheter.
- 1997** Under våren slutför Wihlborgs förvärvet av M2 Fastigheter.
- 1998** Wihlborgs slutför förvärvet av Klöver och tillförs fastigheter i Malmö, Helsingborg, Stockholm och Holland. Wihlborgs avger ett bud på Fastighets AB Storheden. Stockholmsområdet blir därmed en viktig del av bolagets verksamhet.
- 2000** JM, Peab och Wihlborgs bildar ett gemensamt exploateringsbolag för utveckling av Dockan, Västra Hamnen i Malmö.
- 2004** Wihlborgs förvärvar det Stockholmsbaserade fastighetsbolaget Fabege. I december föreslår styrelsen i Wihlborgs att på den ordinarie bolagsstämman den 9 maj 2005 genom Lex ASEA dela ut och särnotera fastighetsbeståndet i Öresundsregionen.



- 2005** Det utdelade bolaget får namnet Wihlborgs Fastigheter AB och det utdelande bolaget namnändrar till Fabege AB. Den 23 maj 2005 noteras Wihlborgs Fastigheter AB på Stockholmsbörsens O-lista.
- 2006** Wihlborgs förvärvar 14 fastigheter i Malmö från Tornet med en total uthyrningsbar yta om 182 000 kvm. Under juni förvärvas Ideon AB i Lund, varvid Wihlborgs tillträder 40 procent av aktierna i Ideon AB. Resterande 60 procent tillträdde i april 2009. I förvärvet ingår fastigheten Betahuset om totalt 24 000 kvm. Under maj genomförs en aktiesplit 2:1, varvid en gammal aktie ersätts med två nya aktier.
- 2007** Wihlborgs fortsätter investera i Lund på Ideonområdet och öppnar sitt fjärde lokalkontor här. Wihlborgs tecknar avtal med Mercedes om nybyggnad av nordiskt huvudkontor på Dockan. Wihlborgs inleder ett återköpsprogram av egna aktier.
- 2008** Wihlborgs lämnar Tyskland i och med försäljningen av den kvarvarande kontorfastigheten Lippeltstrasse i Hamburg. Avtal tecknas med ÅF och Region Skåne om två nya kontorsfastigheter på Dockan. Avtal tecknas med Honda om nybyggnad av nordiskt huvudkontor på Svågertorp. Wihlborgs förvärvar fastigheten Scandinavian Center i Malmö om 8 000 kvm. Wihlborgs fortsätter med återköp av egna aktier och förvärvar 1 217 000 egna aktier och innehar per årsskiftet 2 214 350 stycken.
- 2009** Wihlborgs förvärvar Gängtappen på Dockan och SVT-huset på det intilliggande Varvsstaden. Avtal tecknas med Comfort Hotel för om- och tillbyggnad av Europas största Comfort Hotel vid Slagthuset i Malmö. Wihlborgs förvärvar resterande 60 procent av aktierna i Ideon. Wihlborgs avyttrar 1 250 000 egna aktier till en kurs om 128,50 kronor per aktie. Aktierna förvärvades tidigare till en snittkurs om 98 kronor per aktie.

Affärsidé, mål och strategi

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

Affärsidé

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

Övergripande mål och strategi

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

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

- Aktivt bearbeta hyresmarknaden för att nå nya kunder samt stärka varumärket för att bli kundernas förstahandsval.

Finansiella mål

Wihlborgs skall uppvisa:

- Räntabilitet på eget kapital som överstiger den riskfria räntan med minst fyra procentenheter.¹ Från och med 2010 är målet ändrat till sex procentenheter.
- Soliditet om lägst 25 procent och högst 35 procent.
- Räntetäckningsgrad uppgående till minst 2,0.

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

Utdelningspolicy

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

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

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

² Förvaltningsresultat belastat med 26,3 procent schablonskatt.

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



Organisation och medarbetare

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

Legal struktur

Wihlborgs Fastigheter AB (publ), organisationsnummer 556367-0230, är moderbolag i en koncern med totalt 125 koncernbolag och sex joint ventures.

Joint ventures

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

Wihlborgs och Ikano Fastighets AB äger 50 procent vardera av Ideon Center AB. Bolaget svarar för marknadsföring av Ideon samt tillhandahåller gemensamma funktioner.

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

Under 2009 investerade Wihlborgs, Peab och Region Skåne lika stor del var i Hälsostaden Ängelholm Holding AB, som i sin tur äger samtliga andelar i Hälsostaden Ängelholm AB. Dotterbolaget förvärvade i slutet av december 2009 fastigheterna tillhörande Ängelholms sjukhus och skall verka för att utveckla sjukhusområdet och skapa förutsättningar för en Hälsostad med stort utbud av sjukvårdstjänster och hälsofrämjande verksamheter. Övriga joint ventures är vilande eller bedriver ingen verksamhet.

Operativ struktur

Den operativa organisationen består av Förvaltning och Affärsutveckling. Förvaltningen har anpassats efter de lokala marknadsmässiga förutsättningarna och organiserats i åtta geografiskt fördelade förvaltningsenheter. Avsikten är att skapa förutsättningar för en effektiv och kundnära förvaltning.

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

förväntningar och krav. Det är viktigt att medarbetarna känner sin kundkrets och finns tillgängliga. Varje förvaltningsenhet har en förvaltningschef med tydligt resultatansvar. Förvaltningschefen lägger upp riktlinjerna för sin verksamhet i nära samarbete med koncernledningen.

Affärsutveckling består av två delar, Projekt och Utveckling samt Transaktioner. Projekt och Utveckling har en central roll när det gäller förbättringar i fastighetsportföljen och ansvarar för ny- och ombyggnadsprojekt samt upphandlingar och uppföljningar. Investeringar i fastigheter bereds och utvärderas av respektive förvaltningschef tillsammans med en projektledare. Investeringar överstigande 10 Mkr skall godkännas av styrelsen.

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

Utöver den operativa organisationen finns de koncerngemensamma funktionerna Ekonomi/Finans, Inköp, Miljö samt Kommunikation/IT.

Wihlborgs koncernledning består av verkställande direktör, ekonomi- och finanschef, fastighetschef, informationschef samt affärsutvecklare. Koncernledningen har det övergripande samordningsansvaret för bolagets verksamhet.

Wihlborgs ledningsgrupp utgörs av samtliga åtta förvaltningschefer och koncernledningen som har det övergripande ansvaret för viktiga strategiska frågor för bolaget inom affärsutveckling, transaktioner, information och policys.

Systemstöd

För att effektivisera verksamheten använder Wihlborgs olika systemstöd. Hyressystemet Vitec Nova används inom hyresadministrationen. Här är alla hyreskontrakt registrerade och all administration som gäller hyresgästerna sköts från Vitec. Ekonomisystemet Visma Control används för den löpande redovisningen och



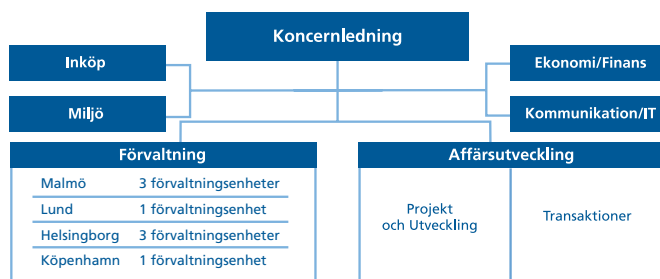
Ocra till koncernredovisningen. All fakturahantering sker digitalt med inscannade fakturor i det elektroniska fakturahanteringssystemet Baltzar.

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

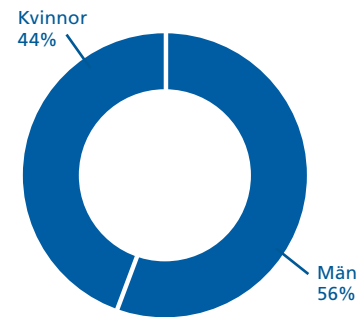
Genom att all information är samlad på ett ställe är den lättåtkomlig för hela organisationen. Hemborgen innehåller bland annat moduler för avräkning av driftskostnader mot bolagets hyresgäster, resultatrapporter och analys av hyreskontrakt. I Hemborgen finns också ett arkiv över alla dokument som rör fastigheterna och ett arkiv för dokument som rör bolagen. Här kan man lägga till information för att bevaka och följa upp förfallodagar och uppdateringar.

Medarbetare

Per den 31 december 2009 uppgick antalet anställda medarbetare till 80 personer. Andelen medarbetare med akademisk utbildning var 30 procent. Medelåldern bland de anställda var 49 år och andelen kvinnor 33 procent. Bolagets personalomsättning uppgick under 2009 till 8,7 procent. Organisationen består av 16 chefer, varav 9 är män och 7 kvinnor.



KVINNLIGA RESPEKTIVE MANLIGA CHEFER (TOTALT 16 STYCKEN)



Sjukfrånvaro

Wihlborgs har en låg sjukfrånvaro och under 2009 var den 2,82 (2,01) procent. Andelen långtidssjukvaro av den totala sjukfrånvaron var för 2009 61,31 procent (37,40). Samtliga anställda omfattas av en sjukvårdsförsäkring.

Incitamentsprogram

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

En hel andel vid maximal avsättning motsvarar aktier i Wihlborgs till ett värde om ett basbelopp, för närvarande 42 400 kronor. Samtliga heltidsanställda får lika delar i stiftelsen, oberoende av position i bolaget. För deltidsanställda eller anställda endast under del av året justeras andelstalet.

Samtliga medel som avsatts till vinstandelsstiftelsen skall investeras i aktier i Wihlborgs. Även utdelningen återinvesteras i Wihlborgsaktier. Per 31 december var aktieinnehavet 103 200 stycken. Stiftelsen förvaltar aktierna i minst fem år innan utskiftning får ske av vinstandelarna.

Kv Polisen 3
Helsingborg Centrum



Hållbart företagande

Hållbart företagande

Vad är det egentligen som gör ett företag mer hållbart än ett annat? Svaret är, tror vi, att det är viktigt att höja ribban och försöka gå steget längre än vad lagen kräver för att kunna vara en bra hyresvärd, arbetsgivare och aktör i samhället. Att helt enkelt förekomma istället för att förekommas är självklart för Wihlborgs Fastigheter.

Hållbart för medarbetare

Wihlborgs är det ledande kommersiella börsnoterade fastighetsbolaget i Öresundsregionen. Inte bara marknadsledande – att vara ledande betyder också att vi har ett ledande förhållningssätt gentemot våra medarbetare. Detta förhållningssätt bygger på våra värdeord, som alla medarbetare varit med och identifierat. Så skapar vi gemenskap, trivsel, engagemang och riktning i vårt dagliga arbete – och blir en attraktiv arbetsgivare.

Att Wihlborgs samtliga 80 medarbetare trivs på jobbet är grunden för Wihlborgs långsiktiga framgång.

Gemensamma värdeord

Våra värdeord tog vi fram under 2007, i en process som engagerade alla Wihlborgs medarbetare. Processen ledde fram till fyra värderingar som genomsyrar allt vi gör. Värdeorden är:

- Handlingskraft
- Ärlighet
- Kunskap
- Gemenskap

Värderingarna och våra policyer finns samlade i en personalhandbok som publicerats på intranätet.

Jämställdhet och mångfald

Rekrytering handlar inte enbart om att anställa en person med rätt kompetens. Personen ska ingå i en helhet, som vi alltid beaktar ur jämställdhets- och mångfaldsperspektiven. Vi tror att en jämn fördelning mellan män och kvinnor, där alla kan bidra med sin kompetens och erfarenhet, är det bästa för Wihlborgs. Dessutom strävar vi efter att Wihlborgs i stort ska spegla samhället av idag, med medarbetare från olika kulturer och bakgrunder.

Nöjda medarbetare arbetar bra

För oss är det viktigt med nöjda medarbetare som trivs med att arbeta på Wihlborgs. Vad är det då som gör att man trivs på Wihlborgs? Jo – frihet under ansvar och möjligheten att utvecklas inom företaget. Alla medarbetare kan påverka sin egen arbetsituation, organisationen är platt och vägen mellan förslag, beslut och åtgärd är oftast kort.

God hälsa är självklart bra för individen, men också nödvändig för företaget och dess lönsamhet. Därför satsar Wihlborgs sedan flera år på generösa friskvårdsmöjligheter för alla medarbetare, bland annat i form av obegränsad tillgång till träning och motion på exempelvis Friskis & Svettis i Malmö och Aktiverum i Helsingborg. Dessutom bjuder vi in till friskvårdsaktiviteter, till exempel motionslopp, eller stegtävlingen som vi deltog i under våren 2009. Glädjande nog ger friskvårdssatsningen tydliga resultat, i god trivsel och låg sjukfrånvaro.

Vi har också förebyggande friskvård i form av regelbundna hälsokontroller hos vår företagshälsovård, och en sjukvårdsförsäkring som omfattar alla medarbetare.

För de konstintresserade har vi sedan flera år en konstförening där medlemmarna köper andelar och kan vinna konst vid ett årligt konstlotteri.

För att öka vars och ens känsla av delaktighet i verksamheten och ge en extra sporre att nå uppsatta mål, grundade Wihlborgs en vinstandelsstiftelse i form av Wihlborgsaktier år 2005. Stiftelsen omfattar alla anställda utom VD. Aktierna är bundna i fem år efter avsättningen.

Livslångt lärande

Wihlborgs uppmuntrar alla till kompetensutveckling, gärna på vars och ens eget initiativ. Under hösten och våren 2008-2009 exempelvis, deltog våra förvaltningschefer i en ledarskapsutbildning. All personal är utbildad i brandkunskap, Första hjälpen och hjärt-lungräddning. Personalen har deltagit i ett flertal individuellt anpassade utbildningar och kurser under 2009.

Varje år ger Wihlborgs arbetspraktikplatser åt ett antal studerande från högskolorna i Malmö och Lund. Studenterna kommer i regel från fastighetsrelaterade utbildningsprogram. Wihlborgs uppmuntrar dessutom samarbete med andra fastighetsföretag, exempelvis i form av kompetensutbyte och utvärderingar av olika program.

Arbetsmiljön gör skillnad

Att arbetsplatsen är trygg, säker och utan risk för tillbud eller olyckor är givetvis helt grundläggande för ett företag som vill erbjuda sina medarbetare trivsel och arbetsglädje. Därför arbetar vi kontinuerligt med säkerhets- och arbetsmiljöfrågor på Wihlborgs, bland annat genom en arbetsmiljögrupp som driver förbättringsarbetet och utvärderar efter hand. Ansvaret för vår arbetsmiljö delas av alla.

Vi har givetvis upprättat det system för internkontroll som arbetsmiljölagen kräver, men vi vill överträffa lagens intentioner. Arbetsmiljöarbetet påverkar systematiskt hur vi planerar, leder och följer upp alla delar av verksamheten. För att underlätta arbetsmiljöarbetet till vardags har vi tydliga rutiner kring sjukfrånvaro, rehabilitering, ergonomi, hantering av ohälsa och olycksfall, och tillbudsrapportering.

Genom personligt engagemang och ömsesidig omsorg minimerar vi risken för arbetsskador och får god arbetsmiljö. Var och en är också formellt skyldig att följa instruktioner och rutiner, och att rapportera eventuella risker och hot i arbetsmiljön direkt.

Personal med särskild kompetens gör regelbundna skyddsronder i fastighetsbeståndet. De undersöker arbetsmiljöerna och bedömer risker, vet hur man protokollför dem, och de upprättar handlingsplaner som leder till goda resultat.

Hållbart lokalt – och globalt

Under 2009 gick Wihlborgs med i nätverket CSR-Skåne, ett nystartat nätverk för skånska företag och organisationer som vill skaffa sig kunskap, erfarenheter och verktyg för arbetet med samhällsansvar. CSR står för Corporate Social Responsibility, det vill säga företagens samhällsansvar. Wihlborgs har under 2009 tagit fram en handlingsplan för hur vi ska utveckla oss vidare inom CSR. Olika aktiviteter kommer att ta fart under 2010. Wihlborgs har också beslutat att skriva under FN:s Global Compact, som i övrigt överensstämmer med våra etiska riktlinjer. Underskriften sker under första halvåret 2010. Läs gärna mer om Global Compact på www.unglobalcompact.org.

Affärsetik

Wihlborgs affärsetik ligger till grund för bolagets agerande inför medarbetare, kunder, leverantörer och andra intressenter. Wihlborgs ska verka inom de lagar och internationella konventioner som finns. Det innebär att Wihlborgs ska följa gällande regler inom konkurrens-, miljö-, och arbetsmiljölagstiftningarna, eller andra krav och bestämmelser som berör Wihlborgs förvaltnings- och projektorganisation. Wihlborgs medarbetare får inte ta emot obefogade gåvor eller belöningar från annan part som kan påverka objektiviteten i ett upphandlingsbeslut, eller uppfattas som påverkan.

Medarbetare inom Wihlborgs får inte heller använda sig av mutor, bestickningar eller annan ersättning i syfte att uppnå affärsuppgörelser i relation med kunder, leverantörer eller någon annan intressent. Wihlborgs verkar och stöder internationella regler om mänskliga rättigheter. Wihlborgs stödjer mångfald och jämställdhet. Ingen diskriminering avseende nationalitet, kön, ras, religion, ålder, sexuell läggning, politisk åsikt, organisations-tillhörighet, socialt eller etniskt ursprung får ske. Barnarbete får aldrig förekomma inom Wihlborgs eller i någon av Wihlborgs affärsrelationer.

Hållbart för miljön

I samband med FN:s klimatkonferens COP15 i Köpenhamn i december 2009 kom miljön åter i fokus. Under hela 2009 har det anordnats olika arenor inför konferensen.

Bland andra gjorde Malmö stad en särskild satsning på klimatfrågan inför COP15 i Köpenhamn. Klimat Malmö är ett paraply för en rad klimataktiviteter i regi av olika aktörer i Malmö. I samband med detta kunde Wihlborgs ansöka om att få använda Klimat Malmö-logotypen eftersom våra gasdrivna bilar syns dagligen i Malmö, Lund och Helsingborg.

Hållbart med energieffektivisering

Wihlborgs viktigaste miljöfråga är energin våra fastigheter förbrukar. Därför är många av våra miljömål kopplade till just energieffektivisering, ett arbete som Wihlborgs energi- och miljögrupp bedriver kontinuerligt (se exempel på kommande sidor). Under 2009 har vi fortsatt att energideklarerat våra fastigheter.

Energideklarationerna är framtagna av Boverket och är ett verktyg för att minska energiåtgången i en byggnad. Energideklarationen görs av en energiexpert tillsammans med byggnadens ägare. Resultatet visar hur mycket energi som går åt i fastigheten, men ger också råd om hur byggnaden kan bli mer energieffektiv. Dessa råd använder vi i energieffektiviseringsprojekt som syftar till att uppfylla miljömålen.

Dockan – det är här det händer

Dockanområdet ligger centralt i Malmö, på gångavstånd från centralstationen. Wihlborgs expanderar på Dockan, särskilt när det gäller nyproduktion. Under 2009 ansökte Wihlborgs om att bli GreenBuildingpartner per fastighetsnivå, där ansökningsobjektet ligger på Dockanområdet. Det innebär en energiinventering som ska visa att byggnaden kommer att förbruka 25 procent mindre energi än vad Boverkets byggregler kräver. Till ansökningshandlingarna bifogar vi också en åtgärds- och återrapporteringsplan. I december 2009 kom beskedet att Wihlborgs blivit godkänd som partner.

De fastigheter vi låtit bygga på Dockanområdet har alla producerats med ett eget miljöprogram. Programmet behandlar olika delar som är viktiga ur ett hållbarhetsperspektiv, bland annat att fastigheterna ligger nära kollektivtrafik och att det går bra att cykla till området. Det är också därför fastigheterna på området förses med cykelställ, och att vi bygger in möjligheten att ta en dusch efter cykelturen på arbetsplatsen. Vi ser också till att området erbjuder gott om grönytor, i detta fall genom att förse taken med sedum. Vi har också riktlinjer för dagsljus och ljusfördelning i fastigheterna på Dockanområdet. Dockanfastigheterna är redan från början planerade för att underlätta framtida källsortering. Alla material i fastigheterna är dokumenterade, och det finns en lista som säger vad som är tillåtet och inte tillåtet när det gäller materialval. På Dockanområdet har vi dessutom använt oss av energieffektiv teknik som ger en energiförbrukning på GreenBuildingnivå.

Ideon Science Park, utvecklingsmöjligheter och miljömöjligheter

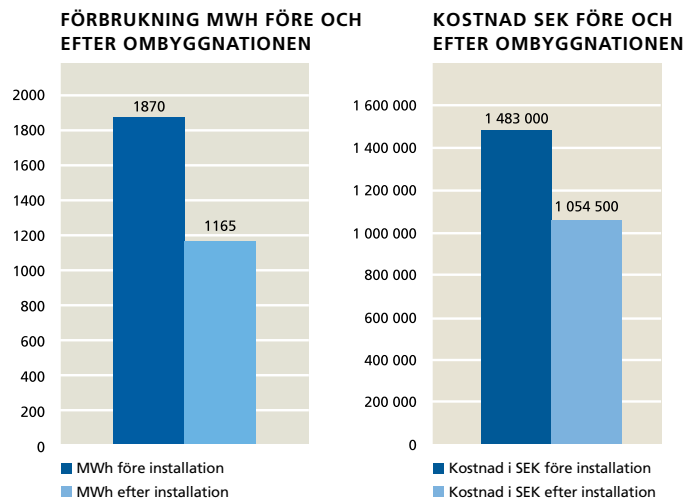
På Ideon Science Park i Lund äger Wihlborgs knappt hälften av den totala ytan, det vill säga 40 000 kvm kontor.

Många av företagen som etablerar sig på Ideon är tillväxtföretag, inte sällan inom miljöteknik. Miljöteknik är ett sammanfattade begrepp för tekniska lösningar som syftar till att vara miljövänliga. Det kan handla om allt från utveckling av vindkraftverk och miljövänliga bilar till miljövänliga kemikalier i industriprocesser och vattenreningsverk. Under 2009 genomförde vi tillsammans med andra ägare och aktörer, flera aktiviteter inom miljöområdet med fokus på klimatsmarta kommunikationer. Ideon Science Park erbjuder möjlighet till video- och telefonkonferens, Ideocyklar, bilpool och närhet till kollektivtrafik. Vid Ideon har det under 2009 dessutom genomförts kampanjer för att minska de gemensamma utsläppen. Området står inför en tillbyggnation som kommer att ha hög miljöprofil. Ideon värms i övrigt med fjärrvärme och kyls med fjärrkyla.

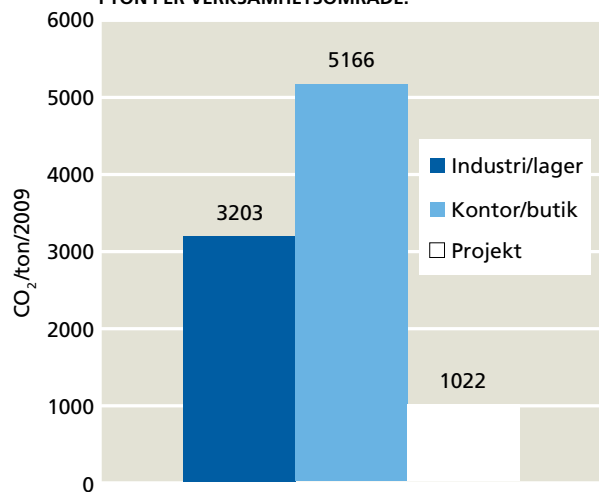
Centralt läge i Helsingborg med den senaste tekniken

Fastigheten Polisen 3 i Helsingborg genomgick en total renovering under 2008. Allt utom stommen byttes ut. Det innebar också att vi utrustade den med den senaste tekniken och fastigheten kan nu styras in i minsta detalj via ett särskilt IT-system.

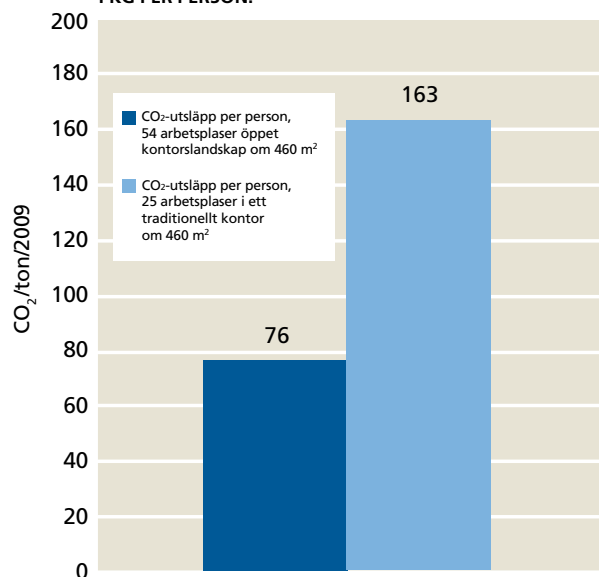
Diagrammen nedan visar en årlig beräkning för:



UTSLÄPPENS FÖRDELNING 2009,
I TON PER VERKSAMHETSOMRÅDE.



UTSLÄPPENS FÖRDELNING 2009,
I KG PER PERSON.



Miljömål 2009

Wihlborgs har uppfyllt alla sina miljömål för 2009:

- Wihlborgs minskade elförbrukningen (kWh/kvm) med två procent jämfört med 2008.
- Wihlborgs minskade värmeförbrukningen (kWh/kvm) med två procent jämfört med 2008.
- Vi har tagit fram förslag på projekt som medför innovationer inom förnybar energi. Målet fortlöper in i 2010.
- Vi påbörjade en PCB-sanering 2009, och fastställde saneringsplaner för 2010 och 2011.
- Berörd personal fick miljöutbildning.
- Vi introducerade så kallad Grön IT i samband med WWF:s klimatmanifestation Earth Hour. Vi har kartlagt våra utskrifter under 2009, i syfte att skriva ut mindre under 2010. Fler aktiviteter inom Grön IT är planerade.
- Wihlborgs 50 i topp-fastigheter när det gäller högsta kostnader för fraktioner är kartlagda. Vi har tagit fram handlingsplaner för var och en av dem.

Ett långsiktigt miljömål från 2007 till 2009 var att minska el- och värmeförbrukningen (kWh/kvm) med sex procent sammanlagt. Målet uppnåddes per den sista december 2009.

Mätal för hållbart företagande

För att kunna arbeta effektivt med energibesparingar och energistatistik krävs det ett bra energiprogram. Wihlborgs energiprogram visar energiförbrukningen per fastighet, med statistik från flera år tillbaka i tiden. Denna statistik är ett av flera måsten för att vi ska kunna energideklarerera en fastighet.

Med hjälp av energiprogrammet konstaterar vi att koldioxidutsläppen för Wihlborgs samtliga fastigheter var 9 391 ton i driftsskedet under 2009. Bredvid följer en illustration över hur utsläppen fördelade sig 2009, i ton per verksamhetsområde.

Det finns ännu ett exempel som baserar sig på våra egna ytor vid vårt huvudkontor. Kontorets arbetsplatsyta är 460 kvm, vilket innebär ett koldioxidutsläpp på 4 077 kilo under 2009 i driftsskedet. Kontoret har 54 arbetsplatser i öppet landskap. Koldioxidutsläppet per person är följaktligen 76 kilo per år vilket motsvarar ca 32 mil med bil som drar 0,9 liter per mil. Om samma yta hade inretts med egna arbetsrum skulle uppskattningsvis 25 arbetsplatser fått plats, och utsläppen hade blivit cirka 163 kilo koldioxid per person. Genom att arbeta i öppet landskap, utnyttjar vi alltså våra resurser betydligt bättre, och mer än halverar koldioxidutsläppen per person. Se illustration.

Miljömål	2010	2011
1. ENERGIEFFEKTIVISERING		
1.1. Minska energiförbrukningen med visst antal procent/år.	(1.1) Minska den totala energiförbrukningen med 3 procent.	(1.1) Minska den totala energiförbrukningen med 3 procent.
2. FÖRNYELSEBARA KÄLLOR		
2.1. Främja nya innovationer och investera i energi från förnybara källor.	(2.1) Projekt som medför energi med delvis förnybar källa vid en fastighet ur vårt bestånd.	(2.1) Projekt som medför energi med delvis förnybar källa vid två fastigheter ur vårt bestånd.
3. UTFASNING AV FARLIGA ÄMNEN		
3.1. Sanering av PCB. 3.2 Anmälan av sanering till miljönämnden.	(3.1) Sanering av fastigheter som under 2009 anmälts till miljönämnden. (3.2) Nya fastigheter anmäls för 2010.	(3.1) Sanering av fastigheter som under 2010 anmälts till miljönämnden. (3.1) Slutmål samtliga klara.
4. UTBILDNING/KOMMUNIKATION		
4.1 Grundutbildning 4.2 Vidareutbildning 4.3 Inspirationsföreläsning/år 4.4 Kommunikation	(4.4) Ny "miljögrupp" med icke "energi- och miljöanslidda" träffas två gånger per år med ledning av miljöansvarig.	(4.3) Vidareutbildning i miljöfrågor. 100 procent av Wihlborgs anställda ska genomgå vidareutbildning under året.
5. GRÖN IT		
5.1 Integrera IT- och miljöfrågor. 5.2 Minska totalräkneverk för utskrifter.	Antalet utskrifter ska minska i förhållande till år 2009.	Antalet utskrifter ska minska i förhållande till år 2010.
6. AVFALLSHANtering		
6.1 Öka antalet sorterbara fraktioner.	(6.1) Kostnaderna i samtliga av föregående års identifierade fastigheter ska minska.	(6.1) Kartlägga och fastställa en handlingsplan för Wihlborgs 50 i topp-fastigheter avseende högsta kostnader för fraktioner. (Ej samma fastigheter som kartlades 2009.)

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

Vid årets utgång uppgick aktiekapitalet till 192 Mkr. Antalet registrerade aktier var 38 428 364 och utestående aktier 37 464 014 stycken. Varje aktie berättigar till en röst och varje röstberättigad får vid årsstämman rösta för fulla antalet av denne ägda och företrädde aktier. Samtliga aktier äger lika rätt till andel i Wihlborgs vinst. Bolaget har under 2009 försålt 1 250 000 egna aktier av ett innehav om 2 214 350 aktier.

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

Börsvärde och omsättning

Under 2009 omsattes totalt 41,5 miljoner aktier motsvarande 165 000 aktier per dag. Detta motsvarar en omsättningshastighet om 114 procent av det genomsnittliga antalet utestående aktier.

Vid årets slut var kursen på Wihlborgs 132,50 kronor, vilket med samtliga utestående aktier motsvarar ett börsvärde om 5,0 miljarder kronor. Högsta och lägsta notering för Wihlborgsaktien under 2009 var 140,00 respektive 87,50 kronor. Under 2009 har totalavkastningen på aktien inklusive utdelning om 6,50 kronor varit 39 procent.

Substansvärdet i balansräkningen

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

EGET KAPITAL PER AKTIE, VID OLIKA SKATTESATSER

26,3 %	13 %	10 %	5 %	0 %
117,90	131,94	135,50	140,90	146,30

Utdelning och utdelningspolicy

Wihlborgs utdelningspolicy är baserad på att dels överföra 50 procent av det löpande förvaltningsresultatet, dels 50 procent av realiserat resultat från fastighetsförsäljningar. I båda fallen reducerat med en schablonskatt om 26,3 procent. Styrelsens förslag till utdelning för 2009 är 6,75 kronor (6,50). Detta motsvarar en direktavkastning på 5,1 procent baserat på aktiekursen vid årets slut.

Bifaller årsstämman styrelsens förslag om dels 6,75 kronors utdelning dels avstämningsdagen den 26 april, kommer utdelningen att utbetalas den 29 april 2010. Wihlborgsaktien kommer att handlas inklusive utdelning till och med årsstämmodagen onsdagen den 21 april 2010.

Ägarstruktur

De största ägarna i Wihlborgs är Brinova Fastigheter AB och Sten K Johnson via bolag och privat, som äger 10,3 respektive 6,8 procent av aktierna.

De tio största svenska ägarna ägde vid utgången av december 2009 34,5 procent. Antalet aktieägare uppgick till 26 714, vilket är en ökning med 250 aktieägare. Andelen utländska ägare uppgick vid utgången av december till 31,1 procent, en minskning med 4,4 procentenheter sedan förra årsskiftet. Av det utländska ägandet svarar USA för 26 procent, Luxemburg för 23 procent, Storbritannien för 16 procent och Norge för 6 procent.

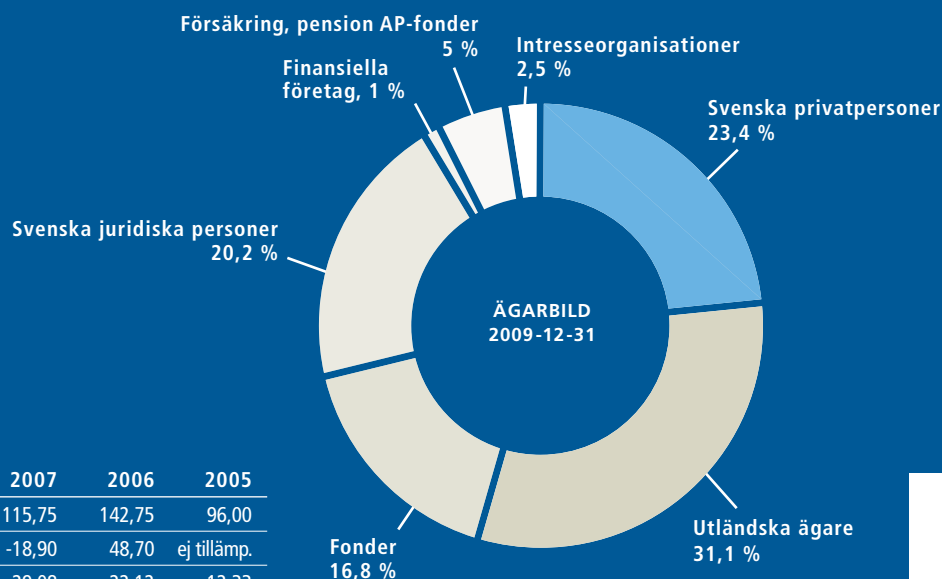
DE STÖRSTA ÄGARN I WIHLBORGS 31 DECEMBER 2009

	Antal aktier tusenatal	Andel av kapital Ägare och röster, %
Brinova Fastigheter AB	3 867	10,3
Sten K Johnson via bolag och privat	2 560	6,8
Länsförsäkringar Fonder	1 347	3,6
Robur Fonder	1 250	3,3
Handelsbanken Fonder	1 058	2,8
Familjen Qviberg	726	1,9
SEB Fonder	674	1,8
Skandia Fonder	566	1,5
Folksam Fonder	460	1,2
Skandia Liv	425	1,1
Övriga aktieägare registrerade i Sverige	12 876	34,4
Aktieägare registrerade i utlandet	11 655	31,1
Totalt antal utestående aktier	37 464	100,0
Återköpt egna aktier	964	
Totalt antal registrerade aktier	38 428	

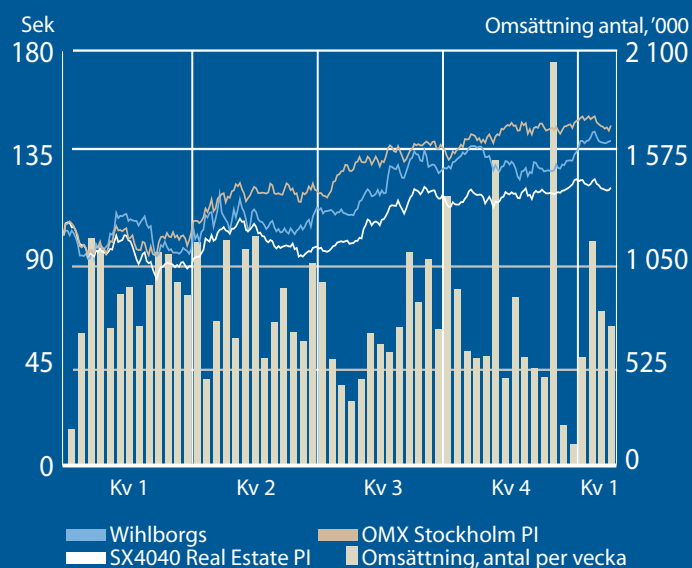
Kortnamn : WIHL
 Noterad sedan : 2005
 Marknadsplats : OMX Nordiska listan
 Lista : Mid Cap
 Sektor : Finans och fastighet

Aktien/Nyckeltal ¹	2009	2008	2007	2006	2005
Börskurs vid årets slut, kr	132,50	100,00	115,75	142,75	96,00
Kursutveckling under året, %	32,50	-13,60	-18,90	48,70	ej tillämp.
Resultat per aktie, kr	13,43	-1,32	29,08	22,12	12,33
P/E-tal I, ggr	9,90	neg.	4,00	6,50	7,8
P/E-tal II, ggr	12,10	11,20	13,90	17,80	16,0
Eget kapital per aktie I, kr	117,90	110,84	116,29	92,30	73,96
Utdelning, per aktie	6,75	6,50	6,25	5,50	3,50
Direktavkastning, %	5,10	6,50	5,40	3,90	3,60
Totalavkastning under året, %	39,0	-8,20	-15,10	52,30	ej tillämp.
Antal aktier vid årets slut	37 464	36 214	37 431	38 428	38 428
Genomsnittligt antal aktier	36 266	37 208	38 304	38 428	38 125

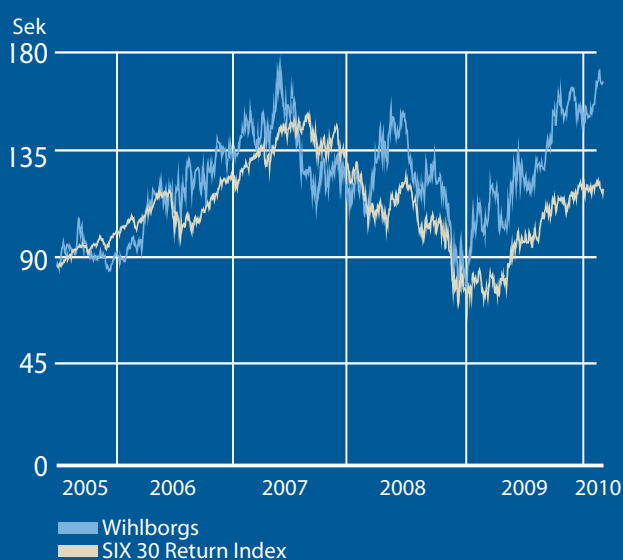
¹ se definitioner sid 88.



KURSU TVECKLING 2008-12-30 – 2010-01-29



TOTALAVKASTNING INKL. ÅTERINVESTERADE UTDELNINGAR 2005-05-23 – 2010-01-29



Öresundsmarknaden

Hösten 2008 kom finanskrisen samtidigt som världen gick in i en kraftig lågkonjunktur. Nu ser vi tecken på återhämtning i flera ekonomier runt om i världen, inte minst i Kina. Även den amerikanska ekonomin och flera europeiska länder, såsom bland annat Frankrike och Tyskland, visar tecken på återhämtning. Majoriteten av den svenska exporten går till OECD-området, varav Tyskland är den största enskilda exportmarknaden, så även Sverige påverkas av de positiva signaler vi ser i världen. Det kraftiga fallet i BNP har upphört och i Sverige ökade BNP redan andra kvartalet 2009 jämfört med kvartalet innan men BNP befinner sig fortfarande på en låg nivå. Under samma period sjönk BNP i Danmark med ytterligare 2,6 procent för att först vända svagt uppåt under det tredje kvartalet 2009. Totalt under helåret 2009 minskade BNP i både Sverige och i Danmark men under 2010 förväntas positiva tillväxttal för bägge länderna igen. Minskningen i Öresundsregionen har varit mindre än i Sverige och Danmark som helhet. Samtidigt bedöms den ekonomiska tillväxten 2010 och 2011 bli större i Öresundsregionen än i länderna som helhet. Ekonomin bedöms växa kraftigare på den svenska sidan av Öresund de närmaste åren. Cirka en fjärdedel av Sveriges och Danmarks sammanlagda BNP genereras i Öresundsregionen. Bruttoregionprodukten i Öresundsregionen är hela 30 procent större än den i Stockholmsområdet (Stockholm, Uppsala och Södermanlands län).

Sysselsättning

Sysselsättningstillväxten i Öresundsregionen var under några år väldigt stark men under hösten 2008 kom finanskrisen och den globala lågkonjunkturen vilket resulterade i en kraftig avmattning. Den största minskningen skedde mellan fjärde kvartalet 2008 och halvårsskiftet 2009 men nu tycks avmattningen gått in i ett lugnare skede. Under 2009 bedömdes sysselsättningen minska med drygt 2 procent i Skåne. Minskningen är störst inom tillverkningsindustrin. Mot slutet av 2010

väntas sysselsättningen åter öka i Skåne och på helåret bedömer AMS, i sin prognos december 2009, att sysselsättningsförändringen blir ca 0 procent på helåret 2010 (avser sysselsatta med arbetsplats i regionen).

Skåne är indelat i tre arbetsmarknadsregioner; AMR Malmö (i vilken Lund ingår), AMR Kristianstad samt AMR Helsingborg. På grund av regionala skillnader bedöms nedgången bli minst i AMR Malmö och redan under 2010 bedöms positiva tillväxttal visas för AMR Malmö. Malmö, som under senare decennier gått från att vara en traditionell industristad till att bli en modern tjänstestad med ett mer diversifierat näringsliv, är länets ekonomiska motor. AMR Kristianstad är inriktat mot tillverkningsindustri och jord- och skogsbruk vilket gör att sysselsättningsminskningen blir större här och att återhämtningen dröjer längre. AMR Helsingborg har en bred mix av branscher men både handel och logistik har en stark roll. Här finns även många tillverkningsindustrier. Under 2009 minskar sysselsättningen nästan lika mycket här som i AMR Kristianstad men redan under 2010 bedöms en svag uppgång ske i AMR Helsingborg.

Öresundsregionen

Öresundsbron och närheten till Danmark har skapat positiva effekter för den skånska arbetsmarknaden vilket nu mildrar effekterna av lågkonjunkturen. Även om sysselsättningen minskar även i Köpenhamnsregionen så har arbetsmarknaden där intagit mer av ett "normalläge" efter den tidigare överhettningen där bristen på arbetskraft varit stor.

Det pågår flera stora infrastrukturella projekt som kommer att ha en positiv inverkan på utvecklingen i Öresundsregionen framöver, till exempel Citytunneln i Malmö, utbyggnaden av E6:an, utbyggnaden av Metron i Köpenhamn, med flera. Dessutom kommer stora forskningsanläggningar, ESS och Max Lab IV, att etableras i Lund vilket kommer att bidra till en gynnsam utveckling framgent.

Hyresmarknaden hade en positiv utveckling till och



med 2008 men finanskrisen och lågkonjunkturen har inneburit att den tidigare starka efterfrågan försvagades under 2009 då sysselsättningen minskade. Kontorsmarknaden ligger alltså något senare i konjunkturscykeln vilket gör att efterfrågan bedöms hållas på en lägre nivå även under 2010 för att öka något under 2011. I rådande konjunkturläge är det allt viktigare att ha en lokal närvaro och en god relation med sina hyresgäster.

Hyresgästerna kommer även fortsättningsvis att efterfråga kontorslokaler med en bra yteffektivitet, det vill säga mindre kontorsyta per anställd, vilket gör att dessa lokaler står sig bra. Skillnaden mellan effektiva och ineffektiva kontor kommer att öka framöver, både avseende vakanser och hyresnivåer.

Nyproduktionen ligger på en sund nivå i regionen då de kommersiella lokalerna som uppförs till största delen redan har en hyresgäst vid byggstart.

investorerare har också minskat under samma period, från 25 till 11 procent. Det finns flera orsaker, dels den globala finanskrisen men även det faktum att köparen fortfarande har en lägre prisuppfattning än säljaren. Eftersom vi ännu inte har sett någon märkbar ökning av "stressade" säljare så är transaktionsvolymen fortsatt låg på grund av prisdiskrepansen. Vidare påverkar det faktum att det idag är billigare att köpa fastigheter i andra länder än i Sverige. De investerare som varit mest aktiva på den svenska fastighetsmarknaden under 2009 är svenska lågbelånade fastighetsbolag, fonder, institutioner, bostadsrättsföreningar, lokala familjeägda fastighetsbolag och kommunala bostadsbolag. Det segment som påverkats minst är bostäder vars andel av investeringarna uppgick till cirka 32 procent 2009, att jämföra med 16 procent 2008.

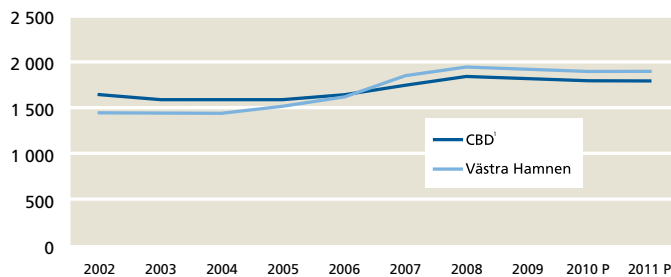
Avkastning

Direktavkastningskraven har stigit för alla fastighetssegment. Skillnaden har blivit tydligare mellan bra och dåliga fastigheter och även mellan fastigheter belägna i bra respektive mindre bra lägen.

Det är fortfarande en kraftig endogen åtstramning på kreditmarknaden och bankernas räntemarginaler vid utlåning är höga. Det är i dagsläget svårt att få belåning till investeringar, även om bankerna bedöms ha blivit lite mindre restriktiva den senaste tiden. För att få finansiering vid fastighetsinvesteringar är goda bankkontakter i kombination med bra "track-record" en förutsättning i nuläget. Finansmarknaden förväntas gradvis normaliseras men det dröjer något år innan den är normal igen. Bankernas räntemarginaler förväntas dock stabiliseras på en högre nivå än innan finanskrisen.

KONTORSHYROR MALMÖ 2000-2009, PRIS PER KVM/ÅR

Källa: Newsec



¹ Central business district

Transaktioner

Under 2009 har transaktionsvolymen, avseende transaktioner med en volym större än 100 Mkr, minskat kraftigt. Volymen stannade på drygt 30 miljarder kronor (exklusive Balders förvärv av Din Bostad samt bildandet av bostadsbolaget Tornet AB) jämfört med knappt 133 miljarder kronor under samma period, andelen utländska

Källor: Newsec, AMS, Øresundsinstitutet.

Kv Skrovet 3
Malmö Västra Hamnen



Fastighetsbestånd

Wihlborgs fastighetsbestånd består av kommersiella fastigheter i Öresundsregionen. Av bokfört värde är 73 procent kontors- och butiksfastigheter samt 19 procent industri- och lagerfastigheter. Husen är belägna på utvalda delmarknader i Malmö, Helsingborg, Lund och Köpenhamn. Fastighetsbeståndet den 31 december 2009 omfattade 241 fastigheter, varav 15 med tomt-rätt, med en sammanlagd uthyrningsbar yta om cirka 1 269 000 kvm. Fastigheternas redovisade värde per 31 december 2009 uppgick till 14 418 Mkr, vilket motsvarar bedömt marknadsvärde vid samma tidpunkt¹. Totalt hyresvärde 1 368 Mkr och kontrakterade hyresintäkter på årsbasis 1 250 Mkr. Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 94 procent exklusive projekt och mark.

Fastigheterna i Malmö och Helsingborg svarade för 85 procent av det totala hyresvärdet och 83 procent av fastigheternas redovisade värde. Hyresvärdet för kontors- och butiksfastigheter samt industri- och lagerfastigheter uppgick till 70 procent respektive 26 procent av totalt hyresvärde.

I Malmö och Helsingborg, där Wihlborgs är det ledande fastighetsbolaget, delas fastighetsbeståndet in i delmarknader med olika marknadsförutsättningar. Malmö delas in i delmarknaderna Centrum, Västra Hamnen, Fosie och Limhamn samt Norra Hamnen och Arlov. Delmarknaden Västra Hamnen, med en uthyrbar yta om 131 000 kvm är Wihlborgs enskilt

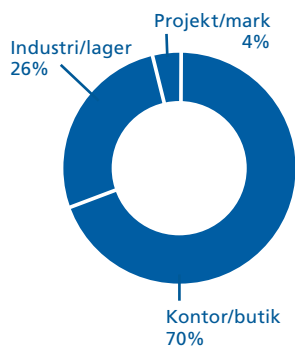
största delmarknad. Helsingborg delas in i delmarknaderna Centrum, Söder och Berga, varav delmarknad Centrum är Wihlborgs värdemässigt största i Helsingborg.

I Övriga Öresundsregionen äger Wihlborgs fastigheter för 2 505 Mkr, belägna huvudsakligen i Köpenhamn och Lund. Inom det befintliga fastighetsbeståndet genomförs löpande värdeskapande projekt genom om- och tillbyggnad samt nyproduktion. Av fastighetsbeståndets totala redovisade värde utgör 1 186 Mkr fastigheter som betecknas Projekt och Mark. Wihlborgs största utvecklingsområde är Dockan i Västra Hamnen, Malmö. Wihlborgs befintliga och framtida byggrätter inom Dockan bedöms uppgå till 210 000 kvm bruttoarea.

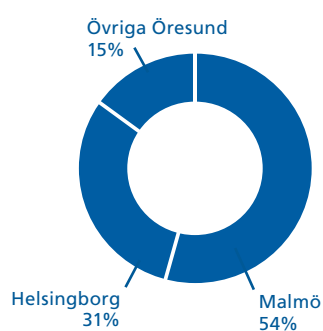


Wihlborgs fastighetsbestånd är beläget i Öresundsregionen – Nordens befolkningstätaste region med 3,7 miljoner invånare, varav 2,5 miljoner i Danmark och 1,2 miljoner Sverige.

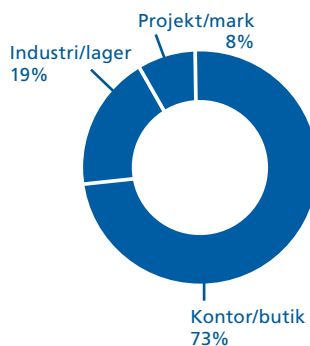
HYRESVÄRDE PER FASTIGHETSKATEGORI



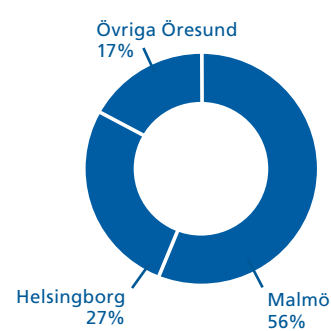
HYRESVÄRDE PER OMRÅDE



REDOVISAT VÄRDE PER FASTIGHETSKATEGORI



REDOVISAT VÄRDE PER OMRÅDE



¹ Wihlborgs redovisar sitt innehav av förvaltningsfastigheter (enligt IAS Förvaltningsfastigheter) till verkligt värde, vilket innebär att bokfört värde motsvarar förvaltningsfastigheternas marknadsvärde.

Fastighetsbeståndet per 31 december 2009

Nästföljande sammanställningar baseras på Wihlborgs fastighetsbestånd per 31 december 2009. Hyresintäkter avser kontrakterade hyresintäkter på årsbasis per 1 januari 2010. Driftsöverskott baseras på fastigheternas intjäningsförmåga på årsbasis, utgående

från hyresintäkter för januari 2010, drift- och underhållskostnader, fastighetsadministration rullande tolv månader samt fastighetsskatt och tomträttsavgäld. I tabellerna är varje område avrundat separat varmed vissa avrundningsdifferenser kan förekomma.

FÖRDELNING PER OMRÅDE OCH FASTIGHETSKATEGORI

	Antal fastigheter	Uthyrbar yta	Redovisat värde		Hyresvärde		Ekonomisk uthyrn. grad	Hyres-intäkter	Drifts-överskott	Direkt-avkastning	Över-skottsgrad
		kvm	mkr	kr/kvm	mkr	kr/kvm	%	mkr	mkr	%	%
FÖRDELNING PER OMRÅDE											
Malmö	119	598 180	8 127	13 587	736	1 231	90	665	478	5,9	72
Helsingborg	88	464 352	3 786	8 153	425	916	93	396	284	7,5	72
Övriga Öresundsreg.	34	206 662	2 505	12 120	206	999	91	189	150	6,0	79
Totalt Wihlborgs	241	1 269 193	14 418	11 360	1 368	1 078	91	1 250	912	6,3	73

FÖRDELNING PER KATEGORI

Kontor/butik ¹	89	650 826	10 569	16 240	961	1 477	94	908	685	6,5	75
Industri/lager	104	523 772	2 663	5 085	354	675	91	321	223	8,4	70
Projekt & mark	48	94 595	1 186	12 532	53	563	39	21	4	0,3	19
Totalt Wihlborgs	241	1 269 193	14 418	11 360	1 368	1 078	91	1 250	912	6,3	73

FÖRDELNING PER FASTIGHETSKATEGORI INOM RESPEKTIVE OMRÅDE

Område/ fastighetskategori	Antal fastigheter	Uthyrbar yta	Redovisat värde		Hyresvärde		Ekonomisk uthyrn. grad	Hyres-intäkter	Drifts-överskott	Direkt-avkastning	Överskotts-grad
		kvm	mkr	kr/kvm	mkr	kr/kvm	%	mkr	mkr	%	%
MALMÖ											
Kontor/butik	39	334 050	6 170	18 470	561	1 679	95	531	398	6,5	75
Industri/lager	43	184 648	946	5 123	127	689	90	115	76	8,0	66
Projekt & mark	37	79 482	1 012	12 727	48	607	40	19	4	0,4	21
Totalt Malmö	119	598 180	8 127	13 587	736	1 231	90	665	478	5,9	72
HELSINGBORG											
Kontor/butik ¹	34	165 732	2 281	13 761	220	1 329	96	211	155	6,8	73
Industri/lager	51	293 725	1 480	5 037	203	690	91	184	130	8,8	70
Projekt & mark	3	4 895	25	5 209	3	545	2	55	1	0,0	2
Totalt Helsingborg	88	464 352	3 786	8 153	425	916	93	396	284	7,5	72
ÖVRIGA ÖRESUNDSREGIONEN											
Kontor/butik	16	151 045	2 119	14 026	180	1 194	92	166	132	6,2	79
Industri/lager	10	45 399	238	5 239	24	523	92	22	18	7,7	84
Projekt & mark	8	10 218	148	14 523	2	231	62	1	0	-0,1	-11
Totalt övr Öresundsreg.	34	206 662	2 505	12 120	206	999	91	189	150	6,0	79
Totalt Wihlborgs	241	1 269 193	14 418	11 360	1 368	1 078	91	1 250	912	6,3	73
Totalt exklusive projekt och mark	193	1 174 598	13 232	11 266	1 315	1 120	94	1 229	908	6,9	74

FÖRDELNING AV UTHYRBAR YTA PER OMRÅDE OCH LOKALTYP

Område	Uthyrbar yta per lokaltyp						Totalt, kvm	Andel, %
	Kontor, kvm	Butik, kvm	Industri/lager, kvm	Hotell, kr/mån	Bostäder, kvm	Övrigt, kvm		
Malmö	308 888	33 579	247 649	2 947		5 118	598 180	47,1
Helsingborg	157 919	40 038	232 569	20 799	5 260	7 767	464 352	36,3
Övriga Öresundsreg.	127 555	3 006	75 848			253	206 662	16,3
Totalt Wihlborgs	594 362	76 623	556 067	23 746	5 260	13 138	1 269 193	100,0
Andel, %	46,8	6,0	43,8	1,9	0,4	1,0		

¹ I Kontor/butik redovisas två hotellfastigheter belägna i Helsingborg med en uthyrbar yta om 21 270 kvm.

Hyresvärde och uthyrningsgrad

Fastighetsbeståndets totala hyresvärde uppgick per 31 december 2009 till 1 368 Mkr, varav bedömt hyresvärde för vakanta lokaler motsvarade 118 Mkr.

Den totala uthyrbara ytan uppgick per 31 december 2009 till cirka 1 269 000 kvm. Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick per 31 december 2009 till 94 procent exklusive projekt och mark, varav i Malmö 94 procent, Helsingborg 94 procent och Övriga Öresundsregionen med 92 procent.

Den ekonomiska uthyrningsgraden var för kontors- och butiksfastigheter 95 procent, industri och lager 91 procent samt för projekt och mark 39 procent.

Hyresintäkter och kontraktsstruktur

För Wihlborgs fastighetsbestånd per 31 december 2009 uppgick de kontrakterade hyresintäkterna på årsbasis till 1 250 Mkr. I hyresintäkterna ingår hyrestillägg för bland annat fastighetsskatt, värme och elkostnader som Wihlborgs vidaredebiterar hyresgästerna.

Per 31 december 2009 hade Wihlborgs totalt 1 699 lokalhyresavtal med kontrakterade hyresintäkter om 1 219 Mkr och en genomsnittlig löptid om 3,4 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 år 2009 innebar hyresjusteringarna i befintliga avtal att hyresintäkterna ökade med cirka 3,6 procent och för år 2010 medför sjunkande konsumentprisindex att intäkterna minskar med cirka 0,2 procent. Sammantaget innebär indexklausulerna i Wihlborgs avtal att hyrorna förändras med 90 procent av inflationstakten.

Hyresintäkterna från Wihlborgs tio största hyresgäster uppgick på årsbasis per 31 december 2009 till 251 Mkr, vilket motsvarade 20 procent av kontrakterade hyresintäkter.

KONTRAKTERADE HYRESINTÄKTER PER 31 DECEMBER 2009 EFTER KONTRAKTSSTORLEK

Kontraktstorlek, mkr	Antal avtal	Uthyrbar yta kvm	Per 31 dec 2009	
			mkr	andel, %
Lokalhyresavtal				
>3,0	82	441 902	578	47
2,0-3,0	40	89 436	96	8
1,0-2,0	145	188 821	201	16
0,5-1,0	218	143 917	152	12
0,25-0,5	294	110 232	106	9
<0,25	920	109 765	87	7
Totalt lokalhyresavtal	1 699	1 084 073	1 219	100
Bostadshyresavtal	63	5 260	5	
P-platser och övrigt	477	0	27	
Totalt	2 239	1 089 333	1 250	

LÖPTIDER FÖR WIHLBORGS HYRESKONTRAKT PER 31 DECEMBER 2009

Förfalloår	Antal avtal	Uthyrbar yta kvm	Per 31 dec 2009	
			mkr	andel, %
Lokalhyresavtal				
2010	533	173 459	163	13
2011	430	280 910	262	21
2012	374	223 325	264	22
2013	219	130 432	144	12
2014	81	132 816	189	15
2015	17	46 319	60	5
>2015	45	96 812	137	11
Totalt lokalhyresavtal	1 699	1 084 073	1 219	100
Bostadshyresavtal	63	5 260	5	
P-platser och övrigt	477	0	27	
Totalt	2 239	1 089 333	1 250	

DE TIO STÖRSTA HYRESGÄSTERNA

Hyresgäst	Område
ABB	Malmö
Elite Hotels	Helsingborg
Försäkringskassan	Malmö/Helsingborg
Green Cargo	Köpenh.Helsingborg
Helsingborgs Stad	Helsingborg
Kockums	Malmö
Malmö Högskola	Malmö
Malmö stad	Malmö
Region Skåne	Malmö/Helsingborg
TeliaSonera	Malmö

UTVECKLING AV HYRESINTÄKTER BRUTTO OCH UTHYRNINGSGRAD FÖR WIHLBORGS FASTIGHETSBESTÅND INKLUSIVE PROJEKT OCH MARK

	Per 31 december 2006		Per 31 december 2007		Per 31 december 2008		Per 31 december 2009	
	Hyresvärde ¹ mkr	Ekonomisk uthyrningsgrad %	Hyresvärde mkr	Ekonomisk uthyrningsgrad %	Hyresvärde mkr	Ekonomisk uthyrningsgrad %	Hyresvärde mkr	Ekonomisk uthyrningsgrad %
Fördelning per område								
Malmö	592	93	634	92	685	91	736	90
Helsingborg	331	91	374	95	406	96	425	93
Övriga Öresundsregionen	156	89	217	90	222	93	206	91
Totalt Wihlborgs	1 079	92	1 224	93	1 314	93	1 368	91
Fördelning per fastighetskategori								
Kontor/butik ²	758	92	865	93	906	95	961	94
Industri/lager	305	90	347	92	354	93	354	91
Projekt och mark	16	71	13	65	53	56	53	39
Totalt Wihlborgs	1 079	92	1 224	93	1 314	93	1 368	91

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

² I kontor/butik redovisas två hotellfastigheter belägna i Helsingborg med en uthyrbar yta om 21 270 kvm.

FASTIGHETSKOSTNADER

Driftkostnader

Wihlborgs största driftkostnader är värme, fastighetsel och vatten samt fastighetsskötsel. Exempel på övriga driftkostnader är försäkring, bevakning och larm samt sophantering. Driftkostnaderna uppgick under 2009 till 190 Mkr.

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

Reparations- och underhållskostnader

För att bibehålla fastigheternas skick och standard genomförs såväl löpande som planerade underhållsåtgärder och reparationer. Kostnader för reparationer och underhåll uppgick under 2009 till 50 Mkr.

Fastighetsskatt och tomträttsavgäld

Fastighetsskatten uppgick 2009 till 1 procent av taxeringsvärdet för lokalhyresfastigheter och till 0,5 procent för industrifastigheter.

Specialfastigheter såsom skolor och vårdfastigheter åsätts inget taxeringsvärde och belastas inte med fastighetsskatt.

Taxeringsvärdet för Wihlborgs fastighetsbestånd i Sverige uppgick per 31 december 2009 till 6 058 Mkr och fastighetsskatten för 2009 uppgick till 54 Mkr. Av koncernens totala fastighetsskatt vidaredebiterades 44 Mkr till hyresgästerna genom hyrestillägg. Tomträttsavgälden för 2009 uppgick till 3 Mkr.

Ansvarsfördelning fastighetsägare och hyresgäst

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

I Danmark ansvarar hyresgästerna i stort sett för samtliga driftkostnader.

Fastighetsadministration

Fastighetsadministration består huvudsakligen av kostnader för uthyrning, hyresförhandling, hyresdebitering och marknadsföring. Kostnad för fastighetsadministration för 2009 uppgick till 51 Mkr.

Överskottsgrad

Driftöverskottet 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 projektutveckling och hyresgäst Anpassningar. Investeringarna 2009 uppgick till totalt 763 Mkr, en utförligare beskrivning av projektverksamheten framgår på sidorna 38-39.



Malmö

FASTIGHETSBESTÄND





Lennart Jönsson är förvaltningschef för Centrum i Malmö.



Cecilia Larsson är förvaltningschef för Västra Hamnen i Malmö.



Johan Ohlsson är förvaltningschef för Fosie, Limhamn, Norra Hamnen och Arlöv.

Malmö

Malmö utgör Wihlborgs värdemässigt största område med ett totalt fastighetsvärde per 31 december 2009 om 8 127 Mkr, motsvarande 56 procent av bolagets totala fastighetsvärde. I Malmö ingår fastigheter belägna i kommunerna Malmö, Lomma och Burlöv.

Fastighetsbeståndet i Malmö bestod per 31 december 2009 av 119 fastigheter, varav 11 innehas med tomträtt, med en total uthyrbar yta om 598 000 kvm. Hyresvärdet uppgick till 736 Mkr och kontrakterade hyresintäkter per 31 december 2009 på årsbasis till 665 Mkr. Av fastighetsvärdet är 76 procent kontors- och butiksfastigheter.

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

Centrum

Under 2009 har Wihlborgs renodlat delmarknaden Centrum genom att avyttra Generalens Hage 49 och Erik Menved 38, vilka var våra sista bostadsfastigheter, samt de mindre Altona 5 och 22 samt Oscar 4.

Vid årets slut bestod fastighetsbeståndet i Centrum därmed av 21 fastigheter med cirka 164 000 uthyrbara kvm, främst belägna längs Norra Vallgatan och runt Centralstationen, med välkända fastigheter som Börshuset, Scandinavian Center och Slagthuset.

De värdemässigt största fastigheterna inom beståndet är Erik Menved 37 och Sparven 15 på cirka 24 000 respektive 20 000 kvm. De största hyresgästerna är Försäkringskassan och Tullverket.

Under året har större ombyggnader utförts i kvarter Neptun för bland andra Socialstyrelsen och i kvarter Erik Menved 37 för bland andra Försäkringskassan. Under hösten påbörjade Wihlborgs en tillbyggnad av hotellet på kv Slagthuset, som därmed blir Malmös största. Området kring Slagthuset erbjuder många möjligheter till intressanta framtida projekt. Wihlborgs är med från början.



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



Efterfrågan på kontor i Malmö är fortsatt god, bedömer Wihlborgs, liksom att hyresnivån för moderna kontor i Centrum uppgår till 1 800-2 000 kronor per kvm. Motsvarande kontorshyra för äldre kontorsfastigheter bedöms uppgå till 1 500-1 900 kronor per kvm. Uthyrningsgraden i delområdet är cirka 94 procent.

Västra Hamnen

Vid årets slut var fastighetsbeståndet i Västra Hamnen 18 fastigheter med 131 000 kvm uthyrbar yta. Hela beståndet är beläget på Dockan i Västra Hamnen. Dockan är Wihlborgs största utvecklingsområde; här fortsätter vi expandera och uppföra nya fastigheter.

Under 2009 har Wihlborgs förvärvat kontorsfastigheten Kranen 3, även kallad Gångtappen. Fastighetens cirka 15 000 kvm hyser Kockums kontor i Malmö. Wihlborgs förvärvade också en fastighet i Varvsstaden som ligger intill Dockan. Fastigheten omfattar 5 300 kvm och är uthyrd till Sveriges Television. I förvärvet ingår dessutom en byggrätt på 8 800 kvm där bland annat Media Evolution kommer att husera.

Under 2009 färdigställde Wihlborgs Skrovet 5, en kontorsbyggnad på 8 200 kvm i vilken bland andra ÅF, Fojab Arkitekter och mäklarfirman Bjurfors har flyttat in. Vårt första parkeringshus på Dockan med 521 platser blev också färdigt under 2009.

Under hösten 2010 kommer vi att färdigställa kontorsfastigheten Skåneland 1, som är under uppförande i skrivande stund. Region Skåne hyr hela fastigheten som är på cirka 11 000 kvm.

De värdemässigt största fastigheterna inom beståndet är Skrovet 6 och Kranen 8, med en uthyrbar yta om 12 900 respektive 15 300 kvm. Delområdets största hyresgäster är Malmö Högskola, Kockums och TeliaSonera.

De nyproducerade byggnaderna i Västra Hamnen har med sina moderna lokaler och effektiva ytor en konkurrensfördel jämfört med äldre kontorsfastigheter i Malmö, också tack vare läget. Efterfrågan på kontor i Västra Hamnen bedömer vi som mycket god även framöver. Wihlborgs bedömer att hyresnivån för moderna kontor i Västra Hamnen ligger mellan cirka 1 800 och 2 200 kronor per kvm. Uthyrningsgraden i Västra Hamnen är cirka 99 procent.

Norra Hamnen och Arlöv

Wihlborgs fastigheter i delområdet Norra Hamnen och Arlöv är belägna med utmärkt kontakt med europavägnätet. Detta gör området intressant för hyresgäster, och den kommande omdaning av Norra Hamnen borgar för att området förblir intressant på lång sikt.

Wihlborgs bestånd i Norra Hamnen och Arlöv bestod vid årsskiftet av 42 fastigheter på totalt 170 000 kvm. Till delområdet hör också våra fastigheter på Bulltofta, Valdemarsro och Sege industriområden. I Norra Hamnen består fastigheterna i huvudsak av större lager, medan resten av beståndet är småindustri och kontor.

Områdets största fastighet är Kirseberg 31:53, där den uthyrningsbara ytan är cirka 25 000 kvm. Här påbörjade vi en ombyggnad av lagerlokaler för Axfoods räkning. Axfood kommer att driva en restaurangsnabbgross i fastigheten.

Wihlborgs bedömning är att hyresnivåerna i området uppgår till cirka 600 kronor per kvm. Uthyrningsgraden är cirka 88 procent.



Wihlborgs fastighetsbestånd i Norra Hamnen och Arlöv.

Fosie och Limhamn

Industriområdena i Fosie och Limhamn är välkända och populära. De ligger med bra anknäytning till europavägnätet och har bra kommunikationer till centrala Malmö.

Fastigheterna i Fosie och Limhamn bestod vid årsskiftet av 38 fastigheter på totalt 130 000 kvm. Fastigheterna finns i Fosie, Elisedal och Annetorps industriområden. Beståndet i Fosie domineras av logistik-, industri-, handels- och kontorsfastigheter, medan det i Limhamn huvudsakligen är mindre lager, industri och kontor. Delområdets största fastighet är Boplatsen 3 i Fosie, där områdets största hyresgäst ABB huserar.

Wihlborgs bedömning är att delmarknadens hyresnivå för kontor uppgår till cirka 900-1 200 kronor per kvm. Nivån för industri och lager i samma område är cirka 700-900 kronor per kvm. Uthyrningsgraden är cirka 93 procent.

Till förvaltningsområdet hör även Svågertorp och här har under 2009 arbetet fortsatt med att färdigställa Hondas nya nordiska huvudkontor. Inflyttningen är beräknad till mars 2010.



Wihlborgs fastighetsbestånd i Fosie och Elisedal.



Wihlborgs fastighetsbestånd i Limhamn.



Helsingborg

BERGA

CENTRUM

SÖDER





Jan-Erik Johansson är förvaltningschef för Centrum i Helsingborg.



Håkan Gillisson är förvaltningschef för Söder i Helsingborg.



Mathias Bengtsson är förvaltningschef för Berga i Helsingborg.

Helsingborg

Helsingborg utgör Wihlborgs värdemässigt näst största område med ett totalt fastighetsvärde per 31 december 2009 om 3 786 Mkr, motsvarande 27 procent av Wihlborgs totala fastighetsvärde. Fastighetsbeståndet i Helsingborg bestod per 31 december 2009 av 88 fastigheter, varav fyra innehas med tomträtt, med en total uthyrbar yta om 464 000 kvm. Hyresvärdet uppgick till 425 Mkr och de kontrakterade hyresintäkterna uppgick per 31 december 2009 på årsbasis till 396 Mkr. Fastighetsbeståndet i Helsingborg delas in i tre delmarknader: Centrum, Söder och Berga.

Wihlborgs står starkt rustat inför 2010 med en effektiv förvaltningsorganisation nära kunderna, stort nätverk och ett mycket gott renommé.

Centrum

Helsingborgs Centrum är en stabil och bra delmarknad som kännetecknas av långsiktiga hyresgäster med god betalningsförmåga. Delmarknaden har klarat sig mycket bra trots turbulensen i ekonomin under 2009 – såväl hyresnivåerna som uthyrningsgraden har i stort varit oförändrade.

Några av årets större händelser är att Skatteverket flyttat in i Polisen 3 efter en genomgripande ombyggnad. I samma fastighet har vi dessutom tecknat ett hyresavtal på ungefär 1 100 kvm med Försäkringskassan, som öppnar ett gemensamt servicekontor för medborgarna tillsammans med Skatteverket.

Ombyggnaden av Kalifornien 10 har blivit färdig och där har Utvecklingsnämnden flyttat in i nya funktionella lokaler på cirka 4 300 kvm. I Najaden 14 har ett hyresavtal



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

tecknats med Helsingborgs stad på cirka 2 000 kvm åt Näringslivskontoret och Kärnfastigheter, som tillträder i mars 2010.

Efter att vi avyttrade fastigheten John Ericsson 2 består fastighetsbeståndet i Helsingborgs Centrum per den 31 december 2009 av 20 fastigheter om 107 000 kvm. De värdemässigt största fastigheterna i beståndet är Terminalen 2 (Marina Plaza), Polisen 3 och Najaden 14. De största hyresgästerna är Helsingborgs stad och Elite Hotels. Uthyrningsgraden är 97 procent. Wihlborgs bedömer att hyresnivån för kontor i området uppgår till 1 400-1 900 kronor per kvm.

Söder

Wihlborgs är representerat i södra Helsingborg på tre delområden; Hamn-City (Sydhamnen), Planteringen och Ättekulla. Vid utgången av 2009 ägde Wihlborgs 31 fastigheter inom dessa delområden med en uthyrningsbar yta om 204 000 kvm. Beståndet består främst av industri-, lager- och större handelsfastigheter, men här finns också kontor. Ytorna spänner över ett vitt spektrum av storlekar – från kontor på tio kvm till lager- och produktionslokaler på 15 000 kvm.

Efterfrågan på lokaler i det så kallade Kapplöpningsområdet inom Planteringen har varit stabil under 2009, inte minst tack vare närheten till de stora trafiklederna och Ramlösa station. Här finns dessutom planer på att gräva ner järnvägen i tunnel, det så kallade H+-projektet. Projektet startar 2012 och blir färdigt 2017. Större hyresgäster är Green Cargo, Nedermans, Sateba, Lernia, Willys och ÖB.

Även i delområdet Hamn-City, med en av Sveriges största hamnar som närmaste granne, har efterfrågan varit god de senaste åren. Här pågår en utredning om att förändra trafikleden, vilket skulle göra området ännu mer tillgängligt. Det skulle gynna området och Wihlborgs kunder – tillgängligheten är viktig för hyresgästerna. Även här är Green Cargo en av våra större hyresgäster, jämte företag som TNT, Yves Rocher, Stroede Ralton och Chiquita.

Fastigheterna inom Ättekulla är bra belägna, med direkt anslutning till motorvägarna E4 och E6. Här finns lättföränderliga, fackindelade byggnader med säkerhetsstängsel som uppskattas av hyresgästerna. Exempel på större hyresgäster är Pharmaxim, Ecolan och Norfrig.



Wihlborgs fastighetsbestånd på Söder.

Efterhand som nya företag sällar sig till kretsen av hyresgäster, förädlar vi våra fastigheter. Framöver planerar vi exempelvis att bygga om fastigheten Rausgård 21 för Bring Frigoscandias räkning.

Uthyrningen i södra Helsingborg som helhet har varit fortsatt god under 2009. Vid årsskiftet var uthyrningsgraden 91 procent. Wihlborgs bedömer att hyresnivån på Söder för industri och lager uppgår till 450-600 kronor per kvm och 800-1 200 kronor per kvm för kontor och handel.



Berga och Väla södra i Helsingborg

Wihlborgs är den klart dominerande aktören på delmarknaden Berga och Väla södra med 37 fastigheter och med totalt 153 000 kvm. Lokalerna består till största delen av flexibla industri- och lagerlokaler där en mängd olika verksamheter är inrymda. Mängden företag i våra lokaler gör Berga och Väla till stabila marknader, eftersom vår verksamhet inte är beroende av några få stora hyresgäster utan flera mindre. Uthyrningsgraden var vid årsskiftet 92 procent.

Vid utgången av 2009 bedömer vi att hyresgenomsnittet (kallhyra per år och kvm) är från 1 100 för butikslokaler, 1 200 för kontor med bra standard, 700 kronor för varmlager med bra standard och från 850 kronor för kombinerade kontor och lager med normal standard.

Våra fastigheter är i bra skick. Komponentutbyten såsom fönster, tak, undercentraler etcetera är utförda tidigare år. Wihlborgs har också satsat på att skapa säkrare lokaler, i samarbete med hyresgästerna, under ett antal år. Bland annat har vi omgärdat ett flertal av fastigheterna med elstaket och försett dem med okrossbara fönster. Detta arbete kommer att fortsätta under 2010.

Wihlborgs vill expandera och bli ännu större inom Berga och Väla. Vi vet att stordriftsfördelar och närhet till våra kunder gör oss bättre än våra konkurrenter på att ge service och förvalta våra fastigheter kostnadseffektivt.



Wihlborgs fastighetsbestånd på Berga.







Anna Stenkil är förvaltningschef för Lund.

Lund

Vid årsskiftet äger Wihlborgs 13 fastigheter i Lund, den tusenåriga lärdomsstaden med det gynnsamma företagsklimatet. Staden har sedan länge befast en position som ett internationellt ledande centrum för nyskapande forskning och industri – något som färgat Wihlborgs strategiska val av områden att närvara på; Ideon Science Park, Gastelyckan, Centrum och Väster.

Den totala uthyrningsbara ytan uppgår till ungefär 88 000 kvm och uthyrningsgraden var 97 procent vid årets slut. På Ideon Science Park äger Wihlborgs knappt hälften av den totala ytan, det vill säga 40 000 kvm kontor. Hyresgästerna är huvudsakligen forskande och utvecklande företag, cirka 120 stycken till antalet. Ideon Science Park, med närområdena Pålshög och Brunnsberg har vuxit kraftigt de senaste åren och förblir väldigt attraktivt för nya, växande företag.

Gastelyckan är ett snabbt expanderande företagsområde i sydöstra Lund. Med sin närhet till E22 är området intressant för både mindre och större företag. Wihlborgs äger både kontors- och lagerfastigheter på Gastelyckan.

I centrala Lund äger Wihlborgs den välkända kontorsfastigheten Armaturfabriken. På Väster äger Wihlborgs både industri-, kontors-, lager- och handelsfastigheter. Wihlborgs äger även en fastighet på det så kallade Sockerbruksområdet vid Kung Oscars bro, som nu

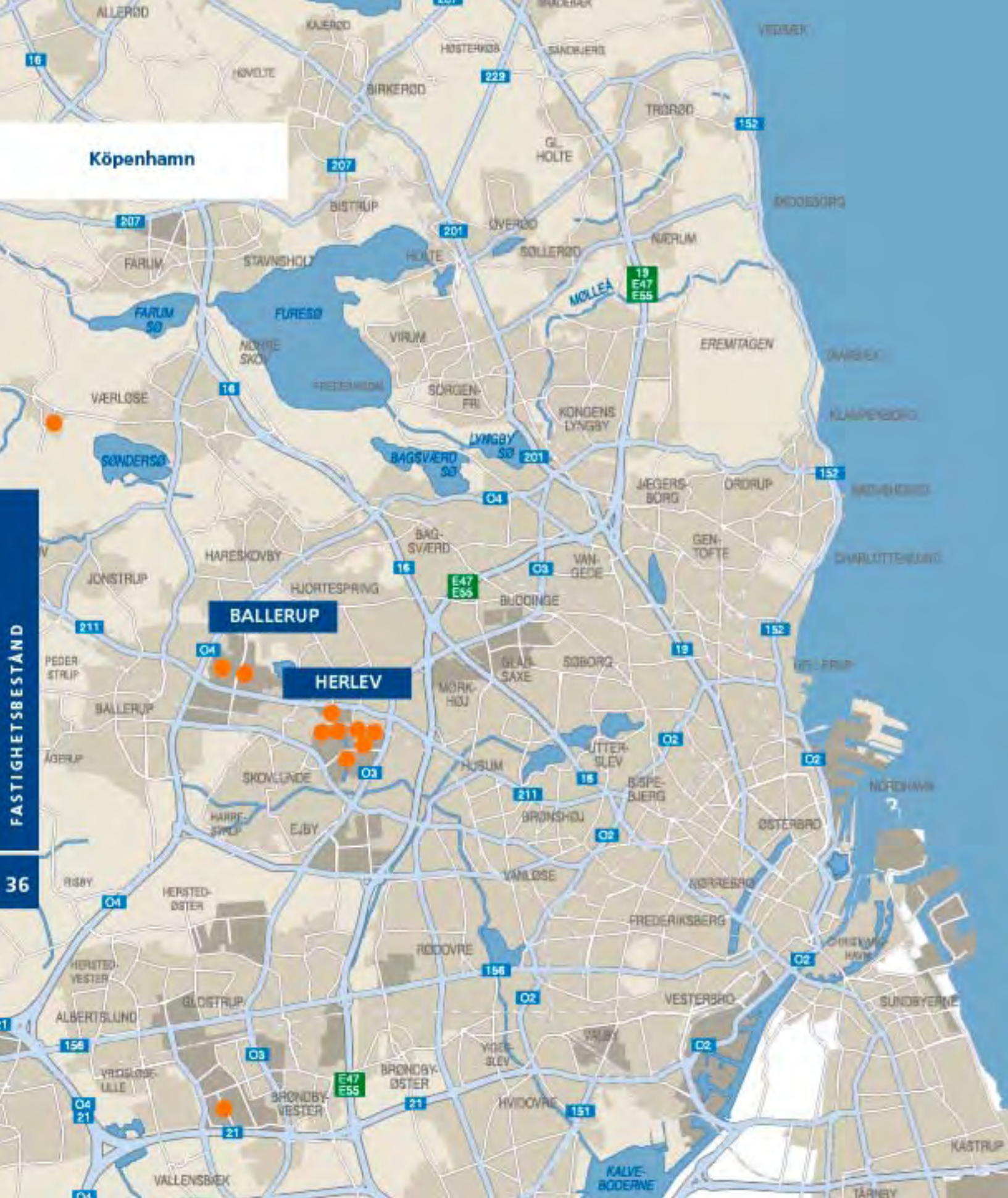
förädlas till bostadsområde. Planarbetet är i full gång. Med utbyggda kommunikationer och närhet till centrum, har området stor potential att bli en viktig resurs för Lunds utveckling.

Under året har beslutet att placera den nya ESS-anläggningen i Lund fattats. ESS (European Spallation Source) blir ett flervetenskapligt forskningscentrum baserat på världens kraftfullaste neutronkälla. Där ska forskare från hela Europa kunna studera en mängd olika material – allt från plaster och proteiner till mediciner och molekyler. ESS förväntas stå färdig 2018.

En annan forskningsanläggning, Max Lab IV, kommer att byggas i anslutning till ESS med byggstart under 2010. Tillsammans kommer ESS och Max Lab IV inte bara att vara med och forma det framtida Lund och locka europeiska forskare att arbeta, leva och bo här – hela regionen kommer att märka närvaron av detta internationella centrum för spetsforskning.

Under 2008 förvärvades Regionhuset på Baravägen i Lund med tillträde hösten 2010. Fastigheten är på cirka 16 000 kvm. Sommaren 2010 flyttar Region Skåne härifrån till sitt nya kontorshus på Dockan i Malmö, och vid samma tillfälle övertar Wihlborgs fastigheten i Lund. Arbetet med att bestämma vad som ska finnas i fastigheten i framtiden pågår.





Köpenhamn

Under 2009 har Köpenhamnsmarknaden präglats av tillbakagång i sysselsättningen, mycket svag bostadsmarknad, osäkra finansieringsförhållanden och ökad konkurrens inom kontorsuthyrning. Bostadsmarknaden ser dock ut att ha stabiliserat sig i början av 2010. Det ser också ut som om finansmarknaden har börjat fungera normalt igen efter krisen, och den korta danska räntan har också sjunkit betydligt.

Konkurrensen på kontorsuthyrningsmarknaden blir förmodligen fortsatt intensiv under 2010, till följd av att sysselsättningen fortsätter falla. Wihlborgs står väl rustade inför konkurrensen och förväntar oss att vinna ytterligare marknadsandelar under 2010.

Per 31 december 2009 utgör den ekonomiska uthyrningsgraden för fastigheter i Köpenhamn 88 procent.

Wihlborgs har under 2009 ägt och förvaltats 11 fastigheter, alla i västra delen av Storköpenhamn, på sammanlagt 105 000 kvm. 7 av dem, på totalt 70 000 kvm, ligger i Herlev kommun. Hyresnivån uppgår till 600-900 danska kronor per kvm.



Peter Nielsen är förvaltningschef för Köpenhamn.

I Lautrupparken, ett område med större kontorsfastigheter för bland annat IT-verksamheter i Ballerup kommun, ligger två kontorsfastigheter på totalt 20 000 kvm. Hyresnivån uppgår till 800-1 100 danska kronor per kvm.

Wihlborgs äger också en logistikfastighet på 14 000 kvm i Brøndby kommun och ytterligare en på 1 200 kvm i Furesø kommun. Hyresnivån uppgår till 300-700 danska kronor per kvm.

Wihlborgs har varken köpt eller sålt några fastigheter i Köpenhamn under 2009.

Övriga orter

Fastighetsbeståndet på Övriga orter utgörs av 6 obebyggda tomter i Landskrona samt 4 industri- och lagerfastigheter i östra och norra Skåne. Värdet av beståndet på övriga orter är 16 Mkr.



Projekt och utveckling

Projekt i Malmö

Under 2009 har två större projekt Skrovet 4 och Skrovet 5 avslutats på Dockan i Malmö. Skrovet 4 är ett parkeringshus i nio våningar med parkeringsplatser för 521 bilar. Investeringen uppgår till 82 Mkr. Skrovet 5 är ett kontorshus som uppförts bland annat till teknikkonsulten ÅF och arkitektfirman Fojab. I detta projekt har investerats totalt 228 Mkr. Skrovet 5 omfattar 8 200 kvm exklusive garage. Investeringen lämnar en avkastning om 8,2 procent.

Under året har i övrigt ett 110-tal projekt i Malmö färdigställts för cirka 131 Mkr.

Större pågående projekt i Malmö är nybyggnad åt Region Skåne på Dockan i Malmö, totalt 11 000 kvm, samt nybyggnad åt Honda på Svågertorp om 4 600 kvm. Dessutom pågår en om- och tillbyggnad på Slagthuset åt Comfort Hotel. Dessa investeringar beräknas uppgå till 541 Mkr.

Dockan i Västra Hamnen

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

Med den blandade bebyggelsen blir Dockan en stadsdel med liv och rörelse dygnet runt. Högskolor, gymnasium och andra utbildningar bidrar till dynamiken. Många företag är redan hemmastadda i sina nya lokaler. Bra kommunikationer, närheten till vattnet och en trevlig arbetsplats för de anställda är bara några av alla de kriterier som Dockan uppfyller.

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

Wihlborgs har, inklusive den pågående nyproduktionen, ett fastighetsbestånd på Dockan om 142 000 kvm.



Dockan Exploatering AB

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

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

Genom delägandet i Dockan Exploatering AB bedömer Wihlborgs att bolaget inom kommande år kommer att tillföras byggrätter motsvarande ytterligare 70 000 kvm.

Projekt i Helsingborg

I Helsingborg har två större projekt färdigställts under 2009. I fastigheten Musköten 9 har en nybyggnad av ett industri- och kontorshus ägt rum. Investeringen uppgår till 59 Mkr och omfattar 5 100 kvm. Avkastningen för projektet uppgår till 9,3 procent. En större ombyggnad i fastigheten Kalifornien 10 har under året genomförts till en kostnad av 43 Mkr.

Under året har i övrigt 86 projekt färdigställts för cirka 110 Mkr.

Projekt i Köpenhamn

I Köpenhamn har endast ett antal mindre investeringar färdigställts.



Värderingsprinciper

FASTIGHETSVÄRDERING

Värdering av Wihlborgs svenska fastigheter

Inför årsskiftet 2009/2010 lät Wihlborgs göra en extern marknadsvärdering av samtliga fastigheter i sitt bestånd med värdetidpunkt den 31 december 2009. Värderingen av samtliga svenska fastigheter är utförd av SFF auktoriserade fastighetsvärderare på Malmöbryggan Fastighetsekonomi AB samt Savills Sweden AB. Ett av kraven som ställs på en auktoriserad värderare är ett oberoendekrav vilket innebär att en värderare ständigt skall upprätthålla en sådan ställning i förhållande till beställaren att värderarens integritet eller saklighet inte kan ifrågasättas.

De individuella marknadsvärdena för respektive fastighet har bedömts. Definition av marknadsvärde enligt IVSC:s (International Valuation Standards Committee) är: "Market Value is 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 property marketing wherein the parties had each acted knowledgeably, prudently, and without compulsion". Den svenska definitionen är mer kortfattad "sannolikt pris vid försäljning på den allmänna fastighetsmarknaden" men förutsätts leda till samma värderingsresultat.

Redovisningen av värderingsresultaten är baserad på internationell redovisningsstandard IAS 40 (Förvaltningsfastigheter).

Värderingsunderlag

Marknadsvärdesbedömningarna grundas på följande underlag:

- Inom ramen för värderingsprocessen särskilt kvalitets-säkrad information från Wihlborgs rörande kontrakts- och fastighetsanknutna data, såsom bland annat kontraktsdata, projektsammanställning, objektsdata och kostnader (utfall 2008, prognos 2009 och budget 2010).
- Uppgifter som inhämtats ur offentliga källor; bland annat uppgifter om registerfastigheternas markareal, uppgifter om tomträtter och kopior av detaljplaner för obebyggd mark och exploateringsfastigheter.
- Per värdetidpunkten aktuella bedömningar av marknadsinformation, såsom bland annat hyresutveckling och direktavkastningskrav, för de i beståndet ingående geografiska och egenskapsmässiga marknadssegmenten.
- Merparten av fastigheterna har besiktigats av värderaren under 2007-2009.

Värderingsmetoder

- Bebyggda fastigheter som helt eller delvis är avsedda för uthyrning värderas med en marknadssimuleringsmodell. Modellen innebär att värdet bedöms motsvara avkastningsvärdet vilket kan beräknas ur ett prognostiserat kassaflöde, i normalfallet en 5-årig kassaflödesprognos men för vissa fastigheter har längre kalkylperioder motiverats. I kassaflödet bedöms framtida intäkter och kostnader såsom hyror minskade med hyresbortfall, fastighetsskatt och en normaliserad drift- och underhållskostnad. Kalkylräntan som används för att diskontera det prognostiserade kassaflödet härleds ur de transaktioner som noterats på respektive delmarknad. Framtida hyresinbetalningar bedöms individuellt för varje enskilt uthyrningsobjekt. Bostadslägenheter samt garage och parkeringsplatser bedöms dock aggregerat per fastighet.
- Obebyggda fastigheter, inklusive sanerings- och förädlingsobjekt, utförs som uppskattningar av objektets nybyggnadsvärde i en ny framtida markanvändning med beaktande av sanerings- och exploateringskostnader. Uppskattningarna baseras på gällande planförutsättningar och noterade prisnivåer vid försäljningar av liknande objekt.



- Pågående nybyggnadsprojekt värderas såsom objektet vore färdigställt, reducerat med budgeterad återstående projektkostnad.

Värderingsantaganden och kommentarer

Alla antaganden som ligger till grund för värdebedömningen speglar de förhållande som vid värdetidpunkten, 31 dec 2009, var kända på marknaden.

- Konsumentprisindex - KPI bedöms öka med en procent under 2010 och med tre procent under 2011. Därefter bedöms inflationstakten följa Riksbankens långsiktiga inflationsmål om två procent. I de danska värdebedömningarna bedöms inflationen öka med två procent långsiktigt.
- Hyresutveckling – den långsiktiga hyresutvecklingen för kontors- och verksamhetslokaler i befintligt skick bedöms generellt få en svagare utveckling än inflationen. Dock finns det en hyrespotential i en stor del av Wihlborgs bestånd då löpande hyresavtal har en utgående hyra som understiger den bedömda marknadshyran.
- Vakanser – den aktuella vakansen, exklusive projektfastigheter, är 94 procent.
- Drift- och underhållskostnader – i värdebedömningen normaliseras drift- och underhållskostnader med hänsyn till aktuella fastighetstyper, värdeår och läge. Wihlborgs aktuella drift- och underhållskostnader stämmer väl överens med dessa.
- Direktavkastningskraven för de kommersiella lokalerna har bedömts till mellan 5,5 och 10 procent.

Marknadsvärdering av Wihlborgs danska fastigheter

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

Sammanställning av marknadsvärdering

Nedanstående tabell redovisar marknadsvärdet för Wihlborgs totala fastighetsbestånd, omfattande 241 stycken registerfastigheter, per den 31 december 2009.

MARKNADSVÄRDE FASTIGHETER PER 31 DECEMBER 2009, MKR

Malmö	8 127
Helsingborg	3 786
Övriga Öresundsregionen	2 505
Totalt	14 418

FÖRÄNDRING AV FASTIGHETERNAS REDOVISADE VÄRDE

Redovisat värde 1 januari 2009	13 620
Förvärv	390
Investeringar	763
Avyttrade fastigheter	-287
Värdetförändringar	16
Valutaomräkningar	-84
Redovisat värde 31 december 2009	14 418

VÄRDEFÖRÄNDRINGAR

Värdetförändring sålda fastigheter	54
Marknadsvärdering projekt	201
Värdetförändring övriga fastigheter	-239
Netto	16

Förteckning över fastighetsförvärv och försäljningar januari-december 2009

Fastighet	Kommun	Område	Kategori	Yta, kvm	Pris, mkr	Driftsöverskott 2009, mkr ¹
FASTIGHETSFÖRVÄRV KVARTAL 2						
Kranen 3	Malmö	Malmö	Kontor/butik	15 571		
Totalt förvärv apr-jun 2009				15 571	230	14,8
FASTIGHETSFÖRVÄRV KVARTAL 4						
Hamnen 21:149 (del av)	Malmö	Malmö	Kontor/butik	5 226		
Totalt förvärv okt-dec 2009				5 226	160	0,0
Totalt förvärv 2009				20 797	390	14,8
FASTIGHETSFÖRSÄLJNINGAR KVARTAL 2						
Gråbröder 34	Lund	Övr Öresund	Kontor/butik	2 758		
Postterminalen 2	Lund	Övr Öresund	Projekt & mark	-		
Oscar 4	Malmö	Malmö	Kontor/butik	1 235		
Totalt försäljningar apr-jun 2009				3 993	113	2,8
FASTIGHETSFÖRSÄLJNINGAR KVARTAL 3						
Generalens Hage 49	Malmö	Malmö	Kontor/butik	1 034		
Altona 5	Malmö	Malmö	Kontor/butik	693		
Altona 22	Malmö	Malmö	Kontor/butik	771		
Macken 12-14	Hässleholm	Övr Öresund	Industri/lager	5 642		
Totalt försäljningar jul-sep 2009				8 140	61	1,3
FASTIGHETSFÖRSÄLJNINGAR KVARTAL 4						
Erik Menved 38	Malmö	Malmö	Bostäder	5 090		
John Ericsson 2	Helsingborg	Helsingborg	Kontor/butik	866		
Svedala 122:85	Svedala	Övr Öresund	Projekt & mark			
Totalt försäljningar okt-dec 2009				5 956	113	3,4
Totalt försäljningar 2009				18 089	287	7,5

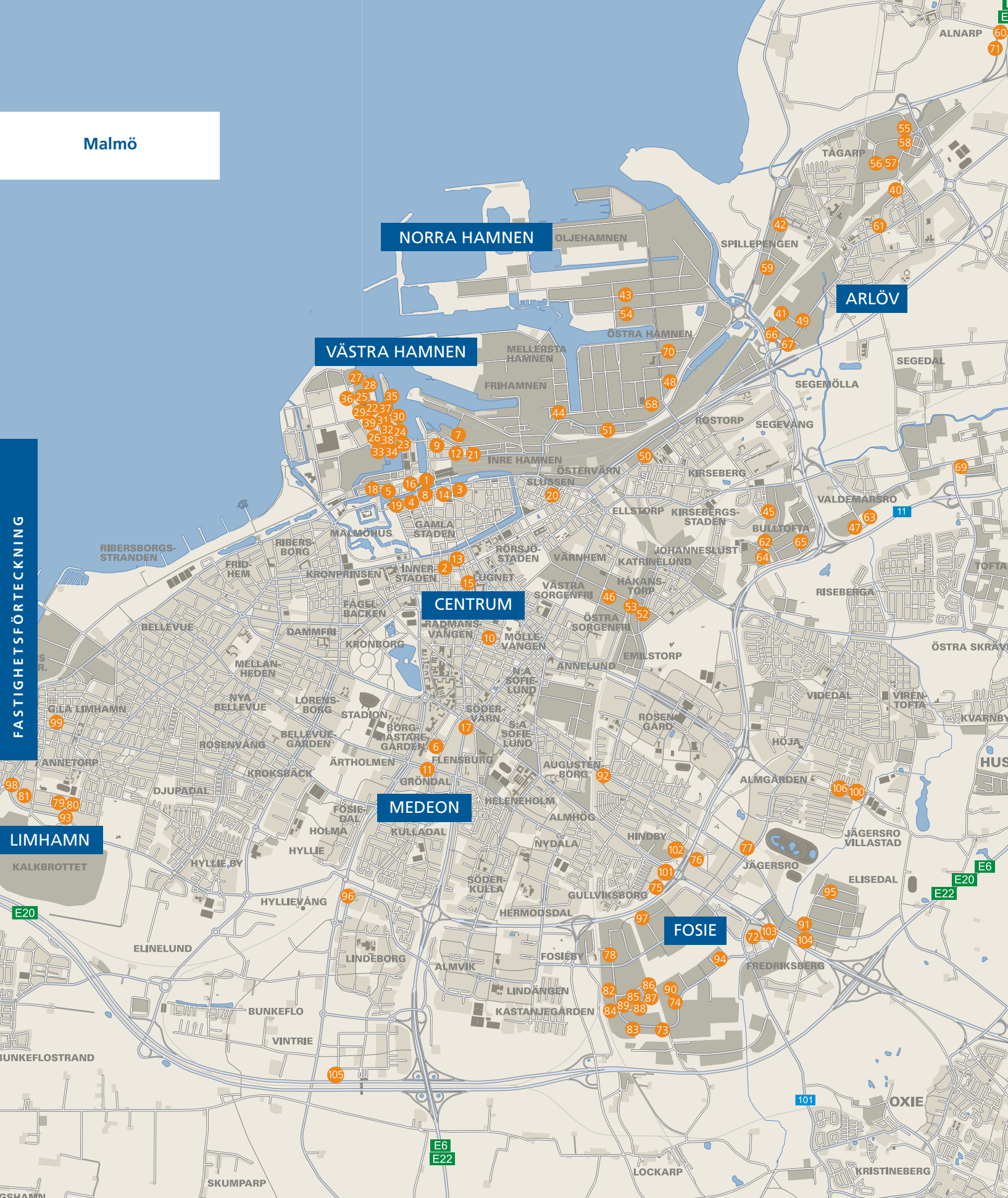
¹ Driftsöverskott från förvärvade och avyttrade fastigheter som ingår i årets resultat.

Kv Kranen 3 "Gångtappen"
Malmö Västra Hamnen



Malmö

FASTIGHETSFÖRTECKNING



Fastighetsförteckning

MALMÖ

Nr	Fastighetsförteckning	Adress	Kommun	T	Byggår	Vårdeår	Kontor	Butik	Industri/ Lager	Hotell	Bostäder	Övrigt	Totalt	Tax. värde
DELMARKNAD CENTRUM														
1	Börshuset 1	Skeppsbron 2	Malmö	T	1929	1987	4 340	934	36				5 310	88
2	Elefanten 40	Storgatan 20	Malmö		1988	1992	9 026	1 404	38				10 468	202
3	Erik Menved 37	Mäster Nilsg / Kattsundsg / Österg	Malmö		1971	1971	17 513	3 452	2 907			203	24 075	209
4	Fisken 18	N Vallgatan 100-102 / Västerg 35	Malmö		1988	1988	6 718		86				6 804	85
5	Flundran 1	Gibraltargatan 2 / Suezgatan 9	Malmö	T			2 451						2 451	
6	Forskaren 1	Medeon Science Park P A Hanssons väg 41	Malmö		1989	1997	16 195	225	554				16 974	195
7	Hamnen 22:188	Hans Michelsensgatan 8-10	Malmö		1951	1951	1 057	770	5 443				7 270	12
8	Högvakten 6	Gräbrödsg 2 / N Vallg 80-82 / Västerg	Malmö		1962	1986	3 056	567					3 623	52
9	Kolga 4	Jörgen Kocksgatan 4 / Stormgatan 12	Malmö		1929	2001	2 266		19				2 285	36
10	Malmen 12	Barkgatan 9-11-13	Malmö		1971	1971	6 915		10			586	7 511	
11	Ritaren 1	Stadiongatan 10	Malmö	T	1967	1979	3 035						3 035	14
12	Slagthuset 1	Carlsq 10-12 / Utställningsg 1B / J Kocksg 7	Malmö		1929	1992	3 898	8 225	29	2 777			14 928	153
13	Sparven 15	Storgatan 15	Malmö		1930	1960	14 689		5 932				20 621	105
14	Sqvalperup 12	Adelg 9-11 / Kanslig 1 / N Vallg 60	Malmö		1929	1989	5 830	133					5 963	83
15	Uven 9	Diskontogången 2 / Lugna gatan 80-84	Malmö		1978	1984	6 091		1 010				7 101	67
16	Väktaren 3	Hjälmaregatan 3	Malmö		1992	1992	8 260		60				8 320	128
Summa kontors- och butiksfastigheter							111 339	15 710	16 124	2 777	0	789	146 739	1 429
17	Hälsingland 1	Åmålsgatan 7-9	Malmö		1974		282		931				1 213	
Summa industri- och lagerfastigheter							282	0	931	0	0	0	1 213	0
18	Gäddan 6	S Neptunig 10 / Citadellsv 11	Malmö	T	1965	1965	7 302	2 033	1 216				10 551	15
19	Neptun 6	Västergatan 43-47	Malmö		1978	1978	4 927		174				5 101	59
20	Nils 24	Drottninggatan 1 A-B	Malmö						548				548	1
21	Sirius 3	Carlsq / Navigationsg / Mercurig	Malmö											12
Summa projekt och mark							12 229	2 033	1 938	0	0	0	16 200	87
SUMMA DELMARKNAD CENTRUM							123 850	17 743	18 993	2 777	0	789	164 151	1 516
DELMARKNAD VÄSTRA HAMNEN														
22	Dockporten 1	Dockgatan 1 A-F	Malmö		2008		4 120	450					4 570	87
23	Hamnen 21:149	Stora Varvsgatan 4	Malmö		2009		5 226						5 226	
24	Kranen 1	St Varvsg 1 / Isbergs gata 1-13	Malmö		1965		10 407	479					10 886	
25	Kranen 2 Högsolan	Ö Varvsgatan 11 A-F	Malmö		1954		15 967	650	707				17 324	
26	Kranen 3 Gängtappen	Stora Varvsgatan 11	Malmö		1958	1958	14 893	660	18				15 571	129
27	Kranen 4	Ö Varvsgatan 23	Malmö		1976	1981	4 040		25	170			4 235	38
28	Kranen 6 Båghallarna	Ö Varvsgatan 13 A-C	Malmö		1964		2 830		5 300			3 050	11 180	
29	Kranen 8 Ubåtshallen	Ö Varvsgatan 9 A-B	Malmö		2001		14 930	375	10				15 315	
30	Kranen 9	Isbergs gata 15	Malmö		2001	2001	3 710						3 710	63
31	Skrovet 3	Dockplatsen 10-18 / Hallenborgs g. 9-19	Malmö		2007	2007	8 503	1 722					10 225	178
32	Skrovet 4	Hallenborgs gata 7 A-B	Malmö		2009									6
33	Skrovet 5	Hallenborgs gata / Stora Varvsgatan	Malmö		2009		7 251	900					8 151	48
34	Skrovet 6	Stora Varvsgatan 3-7 / Isbergs gata 2	Malmö		2004	2004	12 461	459					12 920	229
35	Torrdockan 6	Dockplatsen 1	Malmö		2000	2000	10 892	410					11 302	170
Summa kontors- och butiksfastigheter							115 230	6 105	6 060	170	0	3 050	130 615	948
36	Kranen 7	Ö Varvsgatan 15	Malmö		1957	1957			3 449				3 449	9
37	Kranen 10	Isbergs gata 17	Malmö											0
38	Skrovet 7	Hallenborgs gata	Malmö											
39	Skåneland 1	Hallenborgs gata / Lilla Varvsgatan	Malmö											
Summa projekt och mark							0	0	3 449	0	0	0	3 449	9
SUMMA DELMARKNAD VÄSTRA HAMNEN							115 230	6 105	9 509	170	0	3 050	134 064	957
DELMARKNAD NORRA HAMNEN & ARLÖV														
40	Arlöv 19:133	Hantverkaregatan 18	Burlöv		1962	1965	1 537		137				1 674	7
41	Spillepengsmarken 8	Strömgatan 11	Malmö		1978	1978	2 412		610				3 022	14
Summa kontors- och butiksfastigheter							3 949	0	747	0	0	0	4 696	21
42	Arlöv 17:4	Arlövsvägen 23	Burlöv	T	1975	1975	212		3 609				3 821	13
43	Finngrundet 4	Blidögatan 24	Malmö		1963	1963	1 469		2 152				3 621	11
44	Flintan 3	Borrgatan 4	Malmö		1963	1963			3 277				3 277	8
45	Flygvärdinnan 5	Höjdrodergatan 28	Malmö		1987	1987			3 311				3 311	15

Nr	Fastighetsförteckning	Adress	Kommun	T	Byggår	Värdeår	Kontor	Butik	Industi/ Lager	Hotell	Bostäder	Övrigt	Totalt	Tax. värde
FORTS. MALMÖ – DELMARKNAD NORRA HAMNEN & ARLÖV													Mkr	
Uthyrbar yta, kvm														
46	Grytan 3	Industrigatan 21	Malmö		1980	1980	1 298		1 100				2 398	9
47	Gulsippan 4	Källvattengatan 9	Malmö		1992	1992	735		2 662				3 397	13
48	Hanö 1	Hanögatan 2	Malmö		1968	1974	665	384	4 020				5 069	17
49	Kirseberg 31:53	Stömogatan 3 (5a)	Malmö		1994	1994	1 888	300	22 511				24 699	97
50	Skjutsstallslyckan 11	Lundavägen 60 / Rosendalsvägen 9	Malmö		1958	1962	692		3 073				3 765	8
51	Stocken 2	Västkvägen 17	Malmö		1950	1990			7 342				7 342	27
52	Syret 12	Scheeleg 19-21/ Industrig 33	Malmö	T	1970	1970			1 803				1 803	10
53	Syret 13	Industrig 31-33 / Emilstorpsq 2	Malmö		1986	1986			1 585				1 585	7
54	Söderarm 11	Blidögatan 23-27	Malmö	T	1966	1991	1 886		15 574				17 460	3
55	Tågarp 16:19	Hammarvägen 3	Burlöv		1972	1977			4 316				4 316	10
56	Tågarp 16:25	Hammarvägen 17	Burlöv		1966	1976			2 192				2 192	5
57	Tågarp 16:26	Hammarvägen 19	Burlöv		1971	1977	198		2 418				2 616	7
58	Tågarp 16:42	Företagsvägen 30	Burlöv		1968	1970	418		8 794				9 212	26
59	Vinkeln 8	Arlövsv 7 A-B / Arlövsv / Hakeg 3	Malmö	T	1969	1987	2 209		6 114				8 323	31
60	Åkarp 1:69	Tegelvägen 4	Burlöv		1972	1974			5 277				5 277	24
Summa industri- och lagerfastigheter							11 670	684	101 130	0	0	0	113 483	342
61	Arlöv 19:58	Hantverkareg 4	Burlöv		1929	1975	540		1 275			558	2 372	7
	Björred 9:1	Västanvägen	Lomma											0
	Borgeby 15:14	Norra Västkvägen	Lomma											1
	Borgeby 15:37	Norra Västkvägen 75	Lomma											
	Borgeby 15:38	N:a Västkvägen / Tegelbruksv	Lomma											
	Borgeby 15:51	Norra Västkvägen	Lomma											
	Borgeby 17:128	Lödösnäsv	Lomma											
	Borgeby 17:16	Lödösnäsv	Lomma											0
	Borgeby 17:22	Lödösnäsv / Västanv	Lomma											1
	Borgeby 17:24	Lödösnäsv	Lomma											
62	Flygledaren 9	Höjdroderg 16	Malmö		1992	1992			5 573				5 573	20
63	Fältsippan 11	Källvattengatan 6	Malmö											5
64	Höjdmätaren 1	Flygledaregatan 5	Malmö		1990	1990	840		1 057				1 897	7
65	Skevrodet 2	Kabingatan 7	Malmö		1979	1984	1 830						1 830	5
66	Spillepengshagen 1	Ågatan 8	Malmö		1967	1972	115		1 915				2 030	5
67	Spillepengshagen 3	Lundavägen 140 / Ågatan 2	Malmö	T	1964	1964			5 677				5 677	16
49	Spillepengsmarken 6	Lundavägen 146 / Strömogatan 3	Malmö						3 667				3 667	2
68	Stenshuvud 3	Hanögatan 4-10	Malmö		1966	1976	3 327	590	13 441				17 358	58
69	Sunnanå 12:2	Staffanstorpsvägen	Burlöv											7
70	Utgrunden 8	Sturkögatan 8-10	Malmö	T	1962	1966	139		9 945				10 084	19
71	Åkarp 1:83	Alnarpsv 54	Burlöv		1929	1970	468		390				857	4
Summa projekt och mark							5 428	590	44 768	0	0	558	51 344	158
SUMMA DELMARKNAD NORRA HAMNEN & ARLÖV							21 047	1 274	146 645	0	0	558	169 524	521
DELMARKNAD FOSIE & LIMHAMN														
72	Boplatsen 3	Boplatsgatan 4-6-8	Malmö		1980	1997	24 972		1 855				26 827	103
73	Bronsdolken 25	Stenyxegatan 35	Malmö		1985	1990	480	6 872	2 993				10 345	32
74	Dubbelknappen 15	Kantyxegatan 23	Malmö		1992	1992	1 541		44				1 585	9
75	Hindbygården 8	Östra Hindbyvägen 74	Malmö		2004	2004	1 630						1 630	11
76	Revolversvarven 11	Jägershillgatan 20	Malmö	T	1986	1986		1 170	480				1 650	7
77	Rosengård 130:403	Agnesfridsvägen 113	Malmö		1989	1989	7 959	415					8 374	48
78	Stenyxan 20	Stenyxegatan 16	Malmö		1970	1981	530		1 060				1 590	6
Summa kontors- och butiksfastigheter							37 112	8 457	6 432	0	0	0	52 001	215
79	Balken 7	Schaktugnsqatan 5	Malmö		1989	1989	618		1 202				1 820	7
80	Balken 10	Ringugnsqatan 3	Malmö		1997	1997			3 725				3 725	18
81	Blocket 1	Limhammsgårdens Allé 3-37	Malmö		1987	1991	3 105		2 987			721	6 813	31
82	Bronsdolken 3	Stenyxegatan 15	Malmö		1986	1986	270		9 305				9 575	29
83	Bronsdolken 10	Stenyxegatan 27	Malmö		1982	1984			1 271				1 271	4
83	Bronsdolken 11	Stenyxegatan 29	Malmö		1982	1982	550		403				953	4
84	Bronsdolken 18	Stenyxegatan 17	Malmö		1984	1984			1 311				1 311	5
85	Bronsspannen 5	Trehögsgatan 7	Malmö		1972	1972			735				735	2
86	Bronsspannen 7	Flintyxegatan 1 / Trehögsgatan 11	Malmö		1977	1977			1 160				1 160	4
87	Bronsspannen 8	Flintyxegatan 3	Malmö		1975	1975			1 067				1 067	3
88	Bronsspannen 9	Flintyxegatan 5	Malmö		1975	1986	548		1 577				2 125	9
89	Bronsspannen 13	Trehögsgatan 3	Malmö		1980	1980			1 765				1 765	5
90	Dubbelknappen 23	Risyxegatan 3	Malmö		2005	2005			4 027				4 027	16
91	Förbygeln 1	Ridspögatan 1 / Skrittgatan 1	Malmö		1975	1981			5 146				5 146	16
92	Mandelblomman 5	Lönnegatan 75	Malmö		1960	1960	640		1 995				2 635	6
93	Muren 5	Ringugnsqatan 8	Malmö		1990	1990			1 593				1 593	6
94	Ringspännet 3	Kantyxegatan 5	Malmö		1979	1979	207		3 420				3 627	10

Helsingborg

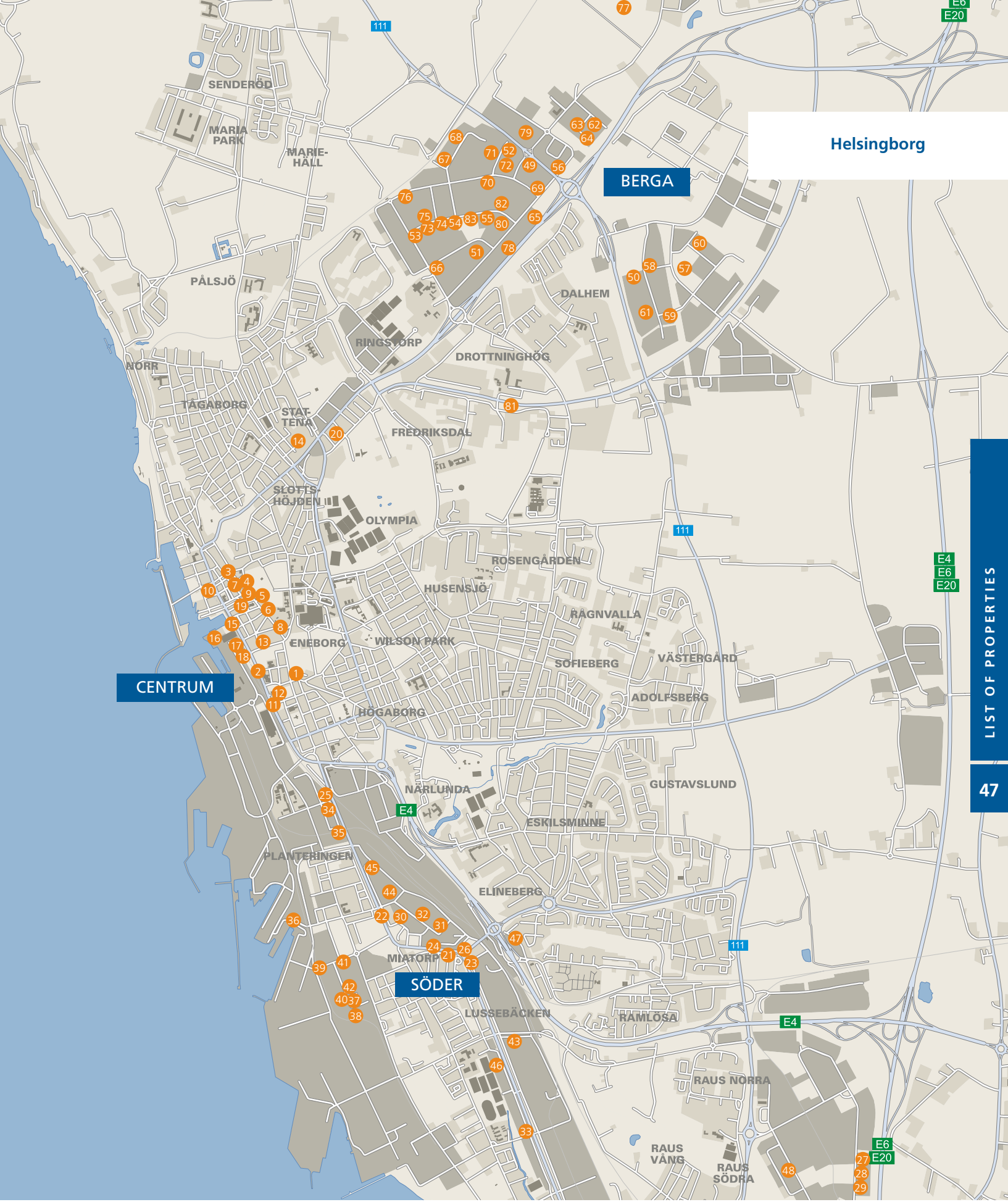
CENTRUM

BERGA

SÖDER

LIST OF PROPERTIES

47



Nr	Fastighetsförteckning	Adress	Kommun	T	Byggår	Värdeår	Kontor	Butik	Uthyrbar yta, kvm				Totalt	Tax. värde
									Industri/ Lager	Hotell	Bostäder	Övrigt		
FORTS. MALMÖ – DELMARKNAD FOSIE & LIMHAMN													Mkr	
95	Stångbettet 15	Ridbanegatan 6 / Travbanegatan 5	Malmö	1986	1986		179		3 722				3 901	15
96	Sufflören 3	Axel Danielssons väg 259	Malmö	1981	1981		828		1 487				2 315	10
97	Trindyxan 3	Bronsyxeg 9	Malmö	1972	1975		1 538		5 737				7 275	22
98	Valvet 1	Krossverksgatan 5 A-M	Malmö	1990	1990		2 687		725				3 412	11
99	Vipan 7	Odeggatan 44	Malmö	1970	1970		480		522				1 002	3
100	Vårbuketten 2	Husievägen 19	Malmö	1970	1992				2 699				2 699	11
Summa industri- och lagerfastigheter							11 032	0	56 379	0	0	721	68 132	241
101	Hindbygården 7	Östra Hindbyvägen 70-72	Malmö											4
101	Hindbygården 9	Östra Hindbyvägen	Malmö											2
101	Hindbygården 10	Östra Hindbyvägen	Malmö											1
102	Hundlokan 10	Cypressv 21-23	Malmö	1973	1988				6 000				6 000	19
103	Hällristningen 5	Boplatsgatan 5	Malmö											1
104	Löplinan 7	Sporregatan 13	Malmö	1978	1980				2 489				2 489	7
105	Urnes 3	Långhusgatan 4	Malmö											1
106	Vårbuketten 4	Husievägen 17	Malmö											3
Summa projekt och mark							0	0	8 489	0	0	0	8 489	32
SUMMA DELMARKNAD FOSIE & LIMHAMN							48 762	8 457	72 502	0	0	721	130 442	501
SUMMA MALMÖ							308 888	33 579	247 649	2 947	0	5 118	598 180	3 495

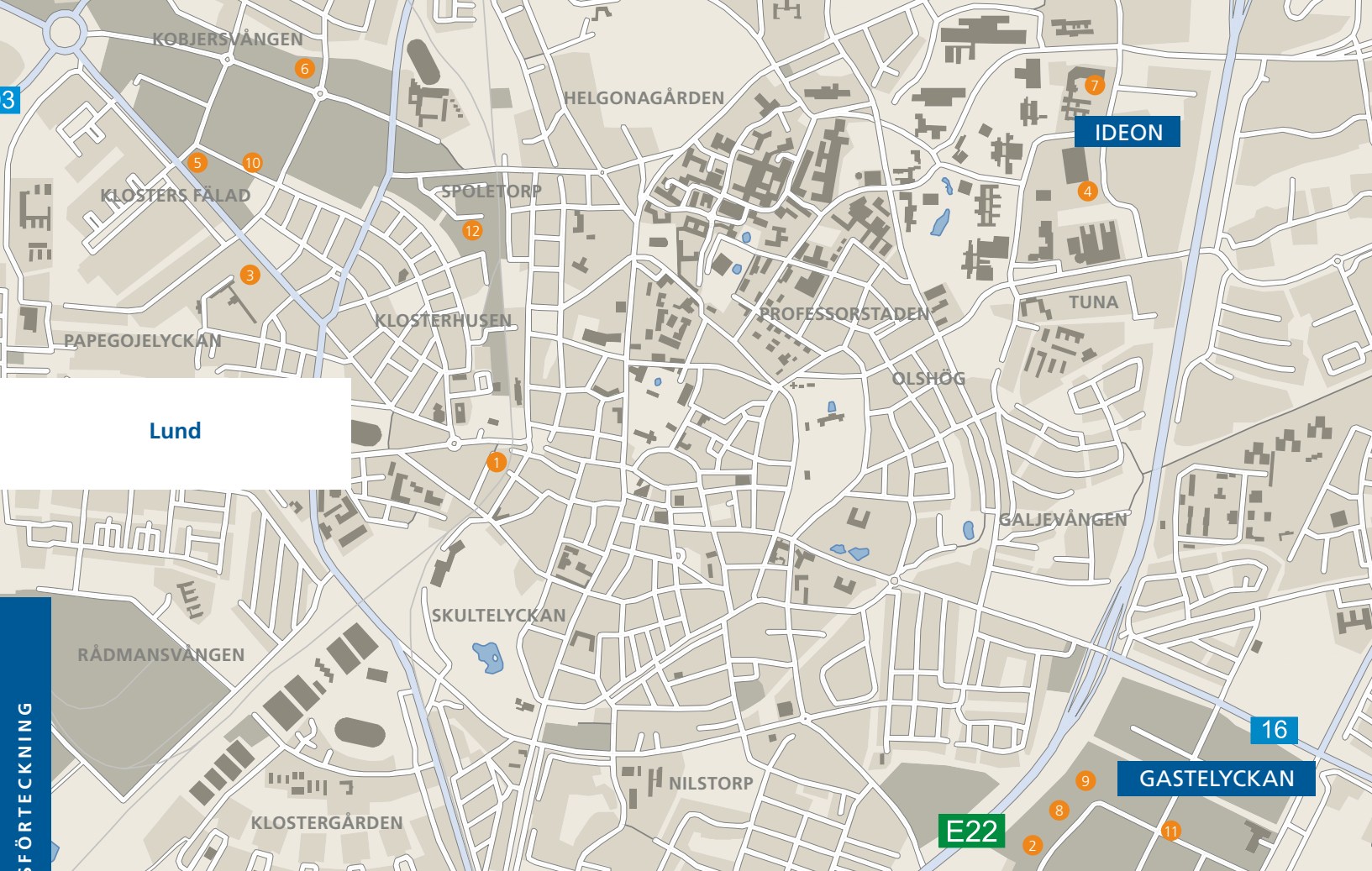
HELSINGBORG

Nr	Fastighetsförteckning	Adress	Kommun	T	Byggår	Värdeår	Kontor	Butik	Uthyrbar yta, kvm				Totalt	Tax. värde
									Industri/ Lager	Hotell	Bostäder	Övrigt		
DELMARKNAD CENTRUM													Mkr	
1	Belgien Norra 19	Gasverksq 23, N Eneborgsv 2, Söderg 11	Helsingborg	1965	1965		3 839	1 370	200		2 826	819	9 054	82
2	Kalifornien 10	Järnvägsgatan 35-37	Helsingborg	1972	1972		5 831				77		5 908	61
3	Kullen Västra 19	Kullagatan 30	Helsingborg	1890	1986		1 086	359	10		372		1 827	15
4	Kärnan Norra 21	Stortorget 17	Helsingborg	1900	1960		2 270	303	100				2 673	30
5	Kärnan Södra 8	S. Storgatan 7	Helsingborg	1988	1988		1 733						1 733	22
6	Kärnan Södra 9	S. Storgatan 11-13	Helsingborg	1979	1979		1 052	1 002	8		1 057	3 146	6 265	65
7	Magnus Stenbock 7	Strömgränden 3 / N Storg 7	Helsingborg	1976	1976		403	200					603	6
8	Minerva 19	Södra Storgatan 31	Helsingborg				1 181						1 181	
9	Mollberg 1	Stortorget 18 / S Storg 2 / N Kyrkog 19	Helsingborg	1885	1959			416		7 641			8 057	54
10	Najaden 14	Drottninggatan 7, 11 / Sundstorget 2-6	Helsingborg	1994	1982		11 687	1 863	314			52	13 916	145
11	Polisen 2	Nedre Hölländaregatan 1	Helsingborg				1 170						1 170	
12	Polisen 3	Carl Krooksgata 24	Helsingborg	1969	2005		13 311						13 311	162
13	Ruuth 35	Bruksgratan 25 / Prästg 10	Helsingborg	1931	1989		1 730	589	136				2 455	24
14	Stattena 10	Stattena Centrum	Helsingborg	1975	1990		257	2 537				541	3 335	37
15	Svea 7	Järnvägsgatan 7-11 / S Strandg 4-6	Helsingborg	1895	1955		5 066	1 935			313		7 314	101
16	Terminalen 2	Kungstorget 6	Helsingborg	T 1991	1991			55		13 158			13 213	121
17	Terminalen 4	Järnvägsgatan 18	Helsingborg	T 1991	1991		3 481					25	3 506	40
18	Terminalen 5	Järnvägsgatan 22-24	Helsingborg	T 1991	1992		5 733						5 733	79
19	Vikingen 10	N Kyrkogatan 10-12 / Mariagatan 2	Helsingborg	1935	1935		381	857			615		1 853	20
Summa kontors- och butiksfastigheter							60 211	11 486	768	20 799	5 260	4 583	103 107	1 065
20	Iris 6	Dragareg 2 / Hävertg 21 / Ängelholmsv 15	Helsingborg	1949	1970		620	743	1 341			1 234	3 938	4
Summa industri- och lagerfastigheter							620	743	1 341	0	0	1 234	3 938	4
SUMMA DELMARKNAD CENTRUM							60 831	12 229	2 109	20 799	5 260	5 817	107 045	1 068

DELMARKNAD SÖDER

Arholma 4	Frösögatan 7	Helsingborg	1979	1979			1 895						1 895	9
21	Brottaren 17	Hästhagsvägen 3	Helsingborg	1957	1957			6 729					6 729	36
22	Gymnasten 4	Planteringsvägen 11	Helsingborg	1961	1977			3 335	2 490		60		5 885	29
23	Hästhagen 7	La Cours gata 2-6 / Landskronav 1-3	Helsingborg	1990	1990		8 722	1 605	554			320	11 201	57
24	Manövern 3	Hästhagsvägen 1	Helsingborg	1939	1948		240	4 739					4 979	20
25	Posten 1	Västra Sandgatan 7	Helsingborg	1973			5 927		96				6 023	
Summa kontors- och butiksfastigheter							14 889	18 303	3 140	0	0	380	36 712	152
26	Brottaren 15	Kapplöpningsgatan 14, 16	Helsingborg	1989	1998		2 696	227	1 403				4 326	14
27	Flintyxan 1	Stenbrovägen 40-42	Helsingborg	1979	1979				3 120				3 120	8
28	Flintyxan 3	Stenbrovägen 36-38	Helsingborg	1979	1979				3 089				3 089	8
29	Flintyxan 5	Stenbrovägen 32-34	Helsingborg	1989	1989				4 333				4 333	13
30	Gymnasten 9	Kapplöpningsg 6	Helsingborg	1962	1973		2 490		16 510				19 000	35
31	Olympiaden 7	Kapplöpningsg 5	Helsingborg	1970	1970		941		890				1 831	7
32	Olympiaden 8	Kapplöpningsg 3	Helsingborg	1965	1965		635		5 910				6 545	14
33	Orkanen 5	Landskronav 18	Helsingborg	1969	1969		560		2 384				2 944	6

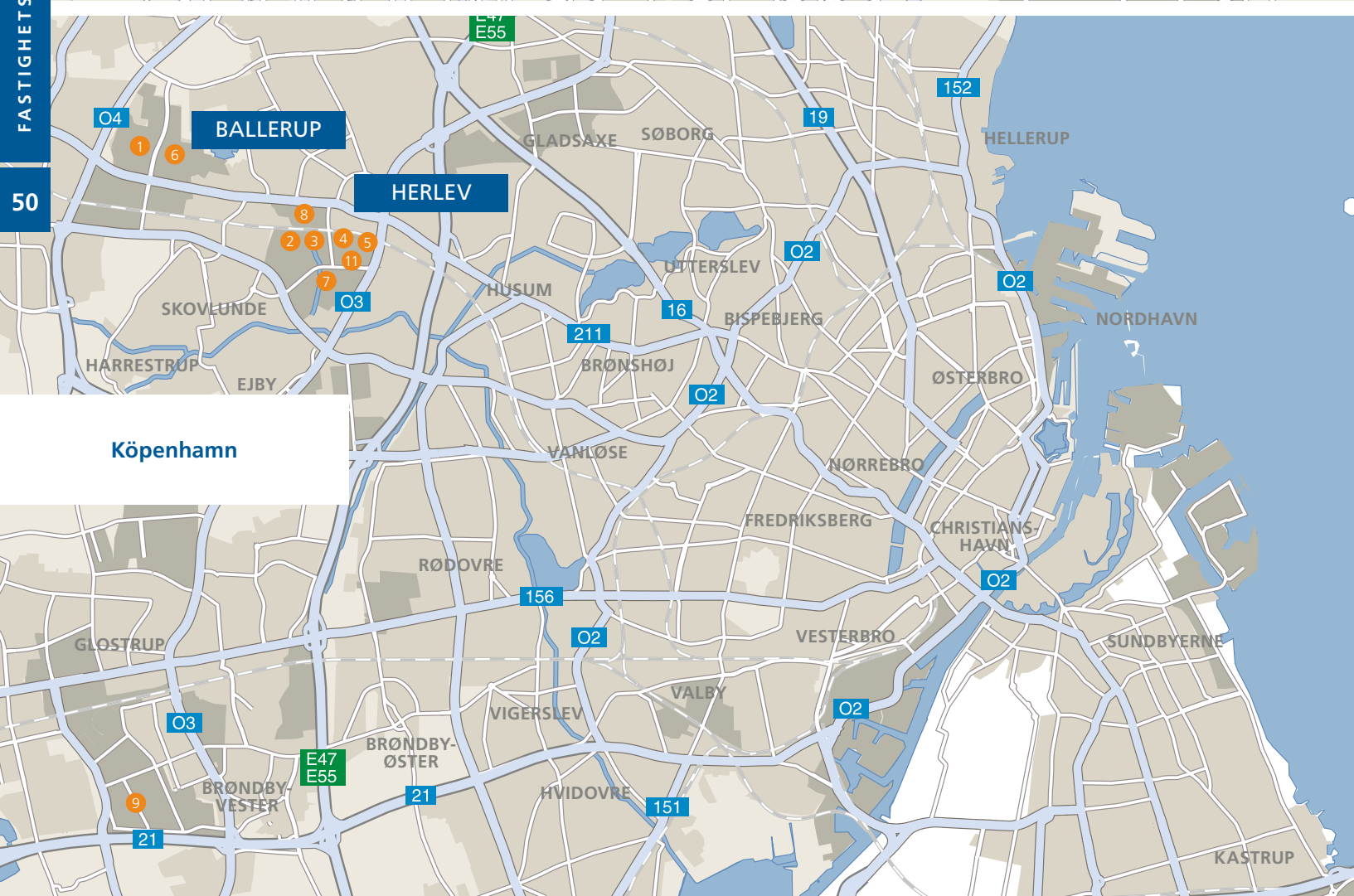
Nr	Fastighetsförteckning	Adress	Kommun	T	Byggår	Vårdeår	Kontor	Butik	Industi/ Lager	Hotell	Bostäder	Övrigt	Totalt	Tax. värde
													Mkr	
													Uthyrbar yta, kvm	Mkr
34	Persien 1	V Sandg 10-12 / Cindersg 11	Helsingborg		1929	1929	300		3 209			515	4 024	4
35	Persien 14	Cindersg 13-15	Helsingborg		1977	1977	1 916		1 954				3 870	3
35	Persien 15	Cindersg 17-19	Helsingborg		1977		4 026						4 026	
36	Planteringen 1:8	V Tallg 32	Helsingborg		1971	1971	540		1 325				1 865	5
36	Planteringen 1:9	V Tallg 32	Helsingborg		1966	1966	1 344		4 852				6 196	13
37	Plåtförädlingen 7	Strandbadsv 11	Helsingborg		1975	1975			1 210				1 210	3
38	Plåtförädlingen 8	Strandbadsv 13	Helsingborg		1990	1986	2 534		9 365				11 899	33
39	Plåtförädlingen 11	Strandbadsv 19-21	Helsingborg		1978	1978	14 371		8 338				22 709	56
40	Plåtförädlingen 13	Strandbadsv 15-17	Helsingborg		1992	2001	1 764		15 192				16 956	50
41	Plåtförädlingen 15	Strandbadsv 7	Helsingborg		1997	1997			2 496				2 496	12
42	Plåtförädlingen 18	Strandbadsv 9	Helsingborg		1964	1965	170		872				1 042	4
43	Rausgård 21	Landskronavägen 9	Helsingborg		1940	1945	1 915		8 701			190	10 806	20
44	Sadelplatsen 10	Fäktmästaregatan 5	Helsingborg		1956	1956	489		2 734				3 223	6
45	Sadelplatsen 13	Planteringsv / Fäktmästareg	Helsingborg		1965	1991	1 162	706	16 194			520	18 582	40
46	Stormen 13	Landskronavägen 2-12	Helsingborg		1964	1970			6 004				6 004	12
47	Valsen 1	Svanhalsgatan 17	Helsingborg		1940	1965	396		3 993			315	4 704	12
48	Ättelhögen	Mellersta 6 Torbornavägen 22	Helsingborg		1970	1983	559		2 080				2 639	9
Summa industri- och lagerfastigheter							38 808	933	126 158	0	0	1 540	167 439	386
SUMMA DELMARKNAD SÖDER							53 697	19 236	129 298	0	0	1 920	204 151	538
DELMARKNAD BERGA														
49	Floretten 3	Garnisonsgatan 25 A-C	Helsingborg		1991	1991	4 950	241	609				5 800	39
50	Grustaget 1	Grustagsgatan 35-37	Helsingborg		1988	1988	4 008						4 008	18
51	Huggjärmet 12	Garnisonsg 7 A / Kastellg 8	Helsingborg		1990	1970	4 242	420	820				5 482	28
52	Lansen 3	Florettgatan 29 A	Helsingborg	T	1971	1979			1 340				1 340	5
53	Musköten 9	Muskötgatan 4	Helsingborg		2009	2009	540	3 420	864				4 824	4
54	Musköten 13	Muskötgatan 8 B	Helsingborg		2001	2001	2 272						2 272	9
	Nackstycket 8	Tygelvägen 5	Helsingborg		1991									
	Nackstycket 9	Tygelvägen 5	Helsingborg		1991		316						316	
55	Värjan 12	Muskötgatan 12	Helsingborg		1989	1991	1 871						1 871	6
Summa kontors- och butiksfastigheter							18 199	4 081	3 633	0	0	0	25 913	110
56	Armborstet 4	Lilla Garnisonsgatan 31	Helsingborg		1988	1988	1 380	900	455				2 735	10
57	Grusbacken 1	Mogatan 12	Helsingborg		2009				1 278				1 278	3
58	Grusgropen 3	Grustagsgatan 22	Helsingborg		1991	1991	601		4 241				4 842	16
59	Grushögen 2	Makadamgatan 1	Helsingborg		1997	1984			3 057				3 057	10
60	Grusplanen 2	Blockgatan 8	Helsingborg		1989	1989	2 375						2 375	6
61	Grustaget 2	Grustagsgatan 15	Helsingborg		1980	1991			3 981				3 981	14
62	Hakebössan 1	Karbingatan 28-32	Helsingborg		1981	1981	1 105		3 777				4 882	17
63	Hakebössan 2	Karbingatan 10-20	Helsingborg		1986	1978	1 291	366	7 717				9 374	33
64	Hakebössan 3	Karbingatan 22, 26	Helsingborg		1987	1984	1 123		4 202				5 325	20
65	Hillebarden 1	Garnisonsgatan 16	Helsingborg		1969	1969	138		4 294				4 432	13
66	Huggjärmet 13	Kastellgatan 2	Helsingborg		1967	1967	454	163	3 842				4 459	12
67	Kniven 2	Mörsaregatan 17	Helsingborg		1976	1976	150		4 935				5 085	12
68	Kniven 3	Mörsaregatan 19	Helsingborg		1975	1984	200		4 846				5 046	15
69	Kroksabeln 11	Muskötg 17-27 / Garnisonsg 17	Helsingborg		1968	1969	729	864	6 337				7 930	11
70	Kroksabeln 19	Florettgatan 14	Helsingborg		1966	1973	943	192	7 083				8 218	19
71	Lansen 1	Florettgatan 15-29	Helsingborg		1985	1985	9 961		14 021				23 982	56
72	Lansen 2	Florettgatan 31-39	Helsingborg		1971	1971	1 818		3 907			30	5 755	18
73	Musköten 11	Muskötgatan 6	Helsingborg		1979	1979			2 920				2 920	8
74	Musköten 12	Muskötgatan 8 A	Helsingborg		1992	1992			1 881				1 881	6
75	Mörsaren Västra 5	Muskötgatan 5	Helsingborg		1970	1970	1 701						1 701	5
76	Mörsaren Västra 13	Florettgatan 4	Helsingborg		1973	1973	868		3 131				3 999	12
77	Snärskogen 4	Ekvåndan 5	Helsingborg		2007	2007			2 276				2 276	4
78	Spjutet 1	Garnisonsgatan 12	Helsingborg		1980	1980		1 496	1 512				3 008	10
79	Visiret 5	Garnisonsgatan 47 A	Helsingborg		1997	1997			1 800				1 800	5
80	Värjan 9	Garnisonsgatan 13	Helsingborg		1976	1992	355	511	1 141				2 007	7
Summa industri- och lagerfastigheter							25 192	4 492	92 634	0	0	30 122	348 345	
81	Barrikaden 3	Fyrverkaregatan	Helsingborg											0
82	Kroksabeln 20	Florettgatan 16	Helsingborg		1968	1969								2
83	Värjan 13	Muskötgatan 10	Helsingborg		1968	1968	4 895						4 895	11
Summa projekt & mark							0	0	4 895	0	0	0	4 895	14
SUMMA DELMARKNAD BERGA							43 391	8 573	101 162	0	0	30 153	156 468	
SUMMA HELSINGBORG							157 919	40 038	232 569	20 799	5 260	7 767	464 352	2 074



Lund

FASTIGHETS FÖRTECKNING

50



Köpenhamn

LUND, KÖPENHAMN OCH ÖVRIGA ORTER

Nr	Fastighetsförteckning	Adress	Kommun	T	Byggår	Värdeår	Kontor	Butik	Industri/				Totalt värde	Tax.
									Lager	Hotell	Bostäder	Övrigt		
											Uthyrbar yta, kvm			Mkr
1	Armaturen 4	Trollebergsv 1 / Gasverksg 1-9	Lund	1929	1969		5 466		1 792			208	7 466	68
2	Diabasen 3	Skiffervägen 30-86	Lund	1988	1995		1 747	108	6 392				8 247	34
3	Måsen 17	Fjellievägen 41	Lund	2001	2001		4 169		32				4 201	52
4	Studentkåren 5	Scheelevägen 15 B-D	Lund	1999			8 150						8 150	
4	Studentkåren 6	Scheelevägen 15 A	Lund	2000	2000		6 587						6 587	33
5	Töebacken 7	Bondev 2 / Fjelliev 68 / Åldermansg 13	Lund	1979	1979		2 845	1 482	448				4 775	46
6	Virket 2	Öresundsvägen 14	Lund	1962	1974		321	580	879				1 780	6
7	Vätet 1	Scheelevägen 17	Lund	1986	2000		22 579	836	635			45	24 095	151
Summa kontors- och butiksfastigheter							51 864	3 006	10 178	0	0	253	65 301	391
8	Diabasen 1	Skiffervägen 26	Lund	1985	1985		750		2 660				3 410	14
9	Flintan 3	Skiffervägen 24	Lund	1985	1988				5 979				5 979	24
10	Länsmannen 1	Åldermansgatan 2	Lund	1945	1984				9 080				9 080	30
11	Skiffern 2	Skiffervägen 14	Lund	1982	1982				2 910				2 910	9
Summa industri- och lagerfastigheter							750	0	20 629	0	0	0	21 379	77
12	Postterminalen 1	Fabriksgatan 1	Lund	1984			1 348						1 348	
Summa projekt och mark							1 348	0	0	0	0	0	1 348	0
SUMMA DELMARKNAD LUND							53 962	3 006	30 807	0	0	253	88 020	468
DELMARKNAD KÖPENHAMN														
1	Borupvang 5	Borupvang 5	Ballerup	1974			10 888						10 888	
2	Ellekær 6	Ellekær 6	Herlev	1945			3 911		1 942				5 853	
3	Ellekær 9	Ellekær 9	Herlev	1990			6 029		1 120				7 149	
4	Hørkær 14, 26	Hørkær 14, 26	Herlev	1957			5 379						5 379	
5	Hørkær 16 - 28	Hørkær 16-28	Herlev	1984			26 462		7 758				34 220	
6	Lautrupvang 12	Lautrupvang 12	Ballerup	1998			7 936		1 413				9 349	
7	Marielundvej 28 - 30	Marielundvej 28-30	Herlev	1966			9 700						9 700	
8	Smedeholm 10	Smedeholm 10	Herlev	1992			3 206						3 206	
Summa kontors- och butiksfastigheter							73 511	0	12 233	0	0	0	85 744	0
9	Abildager 8 - 14	Abildager 8-14	Brøndby	1964					14 512				14 512	
	Lejrvej 1	Lejrvej 1	Furesø	1985					1 228				1 228	
11	Vasekær 9	Vasekær 9	Herlev	2001					3 687				3 687	
Summa industri- och lagerfastigheter							0	0	19 427	0	0	0	19 427	0
SUMMA DELMARKNAD KÖPENHAMN							73 511	0	31 660	0	0	0	105 171	0
DELMARKNAD ÖVRIGA ORTER														
	Bulten 1	Gamla Slätthultsv 3 / Skånev 32	Älmhult	1970	1970		82		2 229				2 311	4
	Mjölet 9	Industrig 30	Kristianstad	1961	1973				1 142				1 142	2
	Ögonmättet	Lokgatan 14	Tingsryd	1991	1991				1 140				1 140	2
Summa industri- och lagerfastigheter							82	0	4 511	0	0	0	4 593	8
	Bilrutan 5	Kamgatan	Landskrona											3
	Korreboða 5:1	Lunkendevägen 6	Simrishamn	1929	1994				8 870				8 870	8
	Pedalen 16	Rattgatan 48	Landskrona											0
	Pedalen 20	Rattgatan 48	Landskrona											0
	Strålkastaren 3	Rattgatan 41	Landskrona											0
	Strålkastaren 4	Rattgatan 43	Landskrona											0
	Örja 19:12	Rattgatan 55	Landskrona											0
Summa projekt och mark							0	0	8 870	0	0	0	8 870	12
SUMMA ÖVRIGA ORTER							127 555	3 006	75 848	0	0	253	206 662	488
TOTALT WIHLBORGS							594 362	76 622	556 066	23 746	5 260	13 138	1 269 193	6 058

Risker och skattesituation

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

Hyresintäkter och hyresutveckling

Utbud och efterfrågan styr hyresutvecklingen för Wihlborgs kommersiella lokaler. Efterfrågan påverkas av allmänna konjunkturförändringar samt aktuella orters utveckling avseende befolkning och sysselsättning. Lokalutbudet på en marknad består av befintlig yta samt eventuellt tillkommande nyproducerade ytor. Fastighetsverksamhet innebär en risk för avflyttningar och omflyttningar, vilket innebär kostnader för både anpassning och vakanser.

Wihlborgs verkar i en tillväxtregion vilket begränsar riskerna över tiden. De tio största hyresgästerna, vilka framgår av tabell på sidan 23, står för en hyresvolym om 251 Mkr vilket svarar för 20 procent av de kontrakterade hyresintäkterna. Per 31 december 2009 hade Wihlborgs totalt 1 699 lokalhyreskontrakt med en genomsnittlig löptid om 3,4 år. Hyresnivån för uthyrda lokaler med längre avtalstider än tre år är normalt bundna till konsumentprisindex. I Wihlborgs fastighetsbestånd är cirka 80 procent av hyresvolymen föremål för justering vid varje årsskifte, med hänsyn till förändringen i konsumentprisindex.

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. Kundförlusterna för 2009 uppgick till 6 Mkr (8), vilket motsvarar 0,5 procent av Wihlborgs totala hyresintäkter.

Uthyrningsgrad

Uthyrningsgraden i Wihlborgs bestånd är till stor del beroende av bolagets egna insatser. Koncentrationen till utvalda delmarknader ger närhet till kunderna och via aktivt engagemang samt hög servicegrad skapas långsiktiga hyresförhållanden och därigenom minskad risk för nya vakanser. Konjunkturella faktorer samt strukturella förändringar har också inverkan på uthyrningsgraden exklusive projekt och mark som uppgick till 94 procent per 31 december 2009. Vakansen på årsbasis per 31 december 2009 uppgår till 118 Mkr.

Drift- och underhållskostnader, fastighetsskatt

Större kostnadsposter inom driften utgörs av taxebundna kostnader för värme, el, vatten och sophantering. I flertalet fall är Wihlborgs beroende av en lokal leverantör, oftast kommunägd, för vatten, fjärrvärme och sophantering. Många av hyresavtalen innebär att merparten av dessa kostnader vidaredebiteras till hyresgästen, vilket innebär att Wihlborgs exponering mot förändring av kostnaderna är relativt begränsad.

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

KÄNSLIGHETSANALYS FÖRVALTNINGSRESULTAT

	Förändring	Årlig resultat effekt, Mkr
Ekonomisk uthyrningsgrad	+/- 1%-enhet	+/- 13
Hyresintäkter	+/- 1%	+/- 12
Fastighetskostnader	+/- 1%	+/- 3
Räntekostnader	+/- 1%-enhet	+/- 43



Värdeförändringar på fastigheter

Värdeförändringarna på fastigheterna beror på Wihlborgs egen förmåga att genom förändring och förädling av fastigheter, avtalsstruktur, kundstruktur med mera höja fastigheternas marknadsvärde, samt på yttre faktorer som påverkar efterfrågan och utbud på Wihlborgs fastighetsmarknader.

Generellt är fastighetsvärden mindre volatila för koncentrerade bestånd av fastigheter i goda lägen. Wihlborgs bestånd är väl koncentrerade till Malmö, Helsingborg, Lund och Köpenhamn.

Normalt medför ett stigande ränteläge en minskad efterfrågan och därmed fallande fastighetspriser. Omvänt kan ett sjunkande ränteläge medföra stigande fastighetspriser. Andra faktorer som har betydelse för fastighetsprisernas utveckling är fastighetsmarknadens bedömning av framtida risker och möjligheter, inklusive förväntningar på framtida hyrestillväxt, värdestegring, belåningsmöjligheter etc. Förväntningar om ökad hyrestillväxt beroende på förbättrade tillväxtutsikter och stigande inflation kan ha en positiv effekt på fastighetspriserna. Förväntningar om ökad hyrestillväxt kan därför helt eller delvis neutralisera effekter av ett stigande ränteläge.

Wihlborgs har hög kompetens inom såväl fastighets- som projektutveckling och har sedan 2005 haft en stadig ökning av redovisat värde på fastighetsportföljen.

Finansiering

Wihlborgs är beroende av lån från banker för att kunna fullfölja sina åtaganden och kunna genomföra affärer. Per 31 december 2009 uppgick belåningsgraden för fastigheter till 61,3 procent. Upplåningen leder i sin tur till räntekostnader som är den enskilt största kostnads-posten för Wihlborgs.

Hur mycket och hur snabbt en ränteförändring får genomslag i resultatet beror på vald räntebindningstid. En ränteuppgång är oftast initierad av en högre inflation, vilket för Wihlborgs del normalt innebär ökade hyresintäkter då hyrorna till stor del indexuppräkns med inflationen.

Genom en kombination av rörliga räntor och utnyttjande av räntederivat kan Wihlborgs anpassa räntebindningstiden och räntenivån så att målen för finansverksamheten nås med begränsad ränterisk, se sidan 68 för tabell över ränte- och kreditförfallstruktur. 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 finanspolicy, riskhantering och mål avseende finansiella frågor hänvisas till Not 2 "Finansiella instrument och finansiell riskhantering" på sidorna 67-68.

KÄNSLIGHETSANALYS VÄRDEFÖRÄNDRING FASTIGHETER

	-10%	-5%	0	5%	10%
Resultat före skatt, Mkr	-1 442	-721	0	721	1 442
Soliditet, %	24,2	27,0	29,6	32,0	34,3
Belåningsgrad fastigheter, %	68,2	64,6	61,3	58,4	55,8

FINANSIELLA MÅL OCH UTFALL

	Mål 2009	Utfall 2009	Genomsnitt 2005-2009
Räntabilitet på eget kapital, %	> 6,8	11,8	16,7
Soliditet, %	Minst 25 och högst 35	29,6	31,8
Räntetäckningsgrad, gånger	>2,0	2,7	2,8



Wihlborgs skattesituation

Inkomstskatt har beräknats utifrån en nominell skattesats om 26,3 procent. Wihlborgs totala skattekostnad, som inkluderar såväl aktuell som uppskjuten skatt, är lägre än den nominella vilket huvudsakligen beror på att fastighetsförsäljningar skett i bolagsform och då skattefritt.

Wihlborgs kan skjuta upp betalningen av inkomstskatt. Skatten redovisas då som en uppskjuten skatteskuld. Nedan redovisas de temporära skillnader som utgör underlag för den uppskjutna skatten:

- Positiva orealiserade värdeförändringar på förvaltningsfastigheter och derivat är inte skattepliktiga och negativa ej avdragsgilla. Skatteplikt/avdragsrätt uppstår först när vinsten eller förlusten realiseras.
- Skattemässigt gör Wihlborgs avskrivningar på fastighetsbeståndet enligt följande:
Byggnad: 2-5 procent på anskaffningsvärdet
Markanläggning: 5 procent på anskaffningsvärdet
Byggnadsinventarier: 25 procent på restvärdet
Markinventarier: 25 procent på restvärdet
Anslutningsavgifter: 25 procent på restvärdet
- Wihlborgs har utnyttjat möjligheten att skattemässigt göra direktavdrag för vissa ombyggnadsinvesteringar, hyresgästpassningar med mera.
- För bolag inom Wihlborgskoncernen med skattepliktiga överskott finns dessutom möjlighet att avsätta 25 procent av överskottet till periodiseringsfond.

Under de kommande åren beräknas möjligheten att senarelägga inkomstskatten kvarstå och den aktuella (betalda) skatten beräknas därför bli låg.

Underskottsavdrag

De underskott vilka beaktats vid beräkningen av uppskjuten skatt uppgår till 500 Mkr (517). Av underskottsavdragen är 322 Mkr spärrade till år 2012. Underskottsavdragen inkluderar underskott i det danska bolaget med 56 Mkr (46).

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Wihlborgs Fastigheter AB (publ), org nr 556367-0230, får härmed avge årsredovisning och koncernredovisning för 2009.

Verksamheten

Wihlborgs är ett fastighetsbolag med verksamheten koncentrerad till Öresundsregionen. Fastighetsbeståndet består av 241 (247) kommersiella fastigheter i Malmö, Helsingborg, Lund och Köpenhamn. Det totala hyresvärdet utgör 1 368 Mkr (1 314) och de kontrakterade hyresintäkterna på årsbasis 1 250 Mkr (1 217). Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 94 procent (94) exklusive projekt och mark. Fastigheterna i Malmö och Helsingborg svarade för 85 procent (83) av det totala hyresvärdet och 83 procent (81) av fastigheternas redovisade värde. Hyresvärdet för kontors- och butiksfastigheter samt industri- och lagerfastigheter uppgick sammanlagt till 70 procent (69) respektive 26 procent (27) av totalt hyresvärde.

Resultat

Årets resultat ökade med 536 Mkr till 487 Mkr (-49) till följd av ett ökat driftöverskott och ett förbättrat finansnetto, liksom positiva värdeförändringar för både fastigheter och derivat. Resultatet per aktie blev 13,43 kronor (-1,32). Hyresintäkterna steg till 1 236 Mkr jämfört med 1 168 föregående år till följd av indexeringar, omförhandlingar, nyuthyrningar samt hyresintäkter från färdigställda projekt. Driftöverskottet ökade till 888 Mkr (832) och förvaltningsresultatet, det vill säga resultat exklusive värdeförändringar fastigheter, uppgick till 541 Mkr (450). Värdeförändringen avseende fastigheterna var under året 16 Mkr (-423). Finansnettot uppgick till -315 Mkr (-351), exklusive värdeförändringar derivat om 66 Mkr (-214).

Kassaflöde och finansiell ställning

Eget kapital uppgick till 4 417 Mkr (4 134) och soliditeten till 29,6 procent (29,4). Avkastningen på eget kapital utgör 11,8 procent (-1,2).

Kassaflödet från den löpande verksamheten gav ett överskott om 563 Mkr (532). Investeringsverksamheten har lämnat ett negativt kassaflöde om 857 Mkr (530). Lämnad utdelning till aktieägarna har uppgått till 235 Mkr (234) och lånen samt långfristiga skulder har ökat med 618 Mkr (332). Detta sammantaget har inneburit att likvida medel ökat med 141 Mkr (-7), som tillsammans med det ingående värdet om 140 Mkr medfört att likvida medel vid årets slut uppgick till 281 Mkr. Koncernens likvida medel inklusive utnyttjade checkräkningskrediter uppgick per den 31 december till 358 Mkr (232).

De räntebärande skulderna uppgick vid årets slut till 8 844 Mkr (8 271) med en genomsnittlig ränta, inklusive effekter av utnyttjade derivatinstrument, som minskat till 3,01 procent jämfört med 5,02 procent 2008. Under tredje kvartalet 2008 och första kvartalet 2009 innehade Wihlborgs 4,8 miljarder i tre så kallade Stinaswappar, innebärande att Wihlborgs erlade en fast ränta om 4,69 procent. Lånens genomsnittliga räntebindningstid inklusive effekter av nyttjade derivatinstrument uppgick per den 31 december 2009 till 30 månader (44).

Genomsnittlig kapitalbindningstid inklusive lånelöften uppgick till 5,1 år (2,8).

Förvärv och försäljningar av fastigheter

Under året har två fastigheter förvärvats, båda i Malmö, för en sammanlagd köpeskilling om 390 Mkr. Förvärvet av fastigheten Landsdomaren 6, Regionhuset i Lund, kommer att redovisas vid tillträdet hösten 2010.

Tio fastigheter har avyttrats för 287 Mkr, vilket är 61 Mkr över totalt investerat kapital.

Värdförändringar

Malmöbryggan Fastighetsekonomi AB och Savills Sweden AB har genomfört en oberoende värdering av Wihlborgs samtliga fastigheter i Sverige per den 31 december 2009. Fastigheternas värden är individuellt bedömda att motsvara marknadsvärdet för respektive fastighet. I Danmark har fastigheterna värderats av DTZ.

Sammantaget har posten värdförändring fastigheter uppgått till 16 Mkr (-423). Av ökningen kan 54 Mkr hänföras till fastigheter som sålts under året, 201 Mkr avser effekt av att projektfastigheter från och med 1 januari 2009 värderas till verkligt värde istället för till nedlagda kostnader, värdet av i koncernen kvarvarande fastigheter har minskat med 239 Mkr.

Investeringar i befintliga fastigheter och pågående projekt

Under året har investeringar i befintligt bestånd skett med totalt 763 Mkr (622). Av denna summa har 556 Mkr (302) investerats i Malmö. De större pågående projekten är nybyggnaden till Region Skåne på Dockan i Malmö och till Honda på Svågertorp samt om- och tillbyggnad åt Comfort Hotel på Slaghuset. Under året har det nya huset till ÅF och Fojab färdigställt, liksom P-huset på Dockan och en ombyggnad åt Försäkringskassan som flyttar till nya lokaler i centrala Malmö.

I Helsingborg har investerats 169 Mkr (228). Större projekt som kan nämnas är ombyggnad av Kalifornien 10 samt Musköten 9 som är nybyggnation, båda har färdigställt under 2009.

I Övriga Öresundsregionen har investerats 38 Mkr (92). Beslutade investeringar i pågående projekt uppgår till 759 Mkr, varav 335 Mkr var investerade per den 31 december 2009.

Moderbolaget

Moderbolaget innehar inga egna fastigheter utan hanterar frågor kring aktiemarknaden och koncerngemensamma funktioner för administration, förvaltning och finans.

Resultatet efter skatt i moderbolaget uppgick till 148 Mkr (240). Omsättningen uppgick till 77 Mkr (77). Moderbolaget har under året investerat 535 Mkr (162) i dotterbolagsaktier.

Wihlborgsaktien, aktiekapital och återköp

Wihlborgsaktien är noterad på Nasdaq OMX Stockholms lista för Mid cap. Wihlborgs aktiekapital uppgår till 192 Mkr fördelat på 38 428 364 aktier med ett kvotvärde per aktie om 5 kronor. Alla aktier har lika rösträtt, en röst per aktie. Under året omsattes 41,5 miljoner aktier. Börsvärdet 31 december 2009 var 5,0 miljarder kronor jämfört med 3,6 miljarder kronor föregående år.

För att finansiera köpet av den nya SVT-fastigheten i Malmö sålde Wihlborgs 1 250 000 egna aktier för 160 Mkr, vilket motsvarar 128,50 kr per aktie. Aktierna förvärvades 2007 och 2008 till en genomsnittskurs om 98 kr per aktie. Den 31 december 2009 fanns 964 350 egna aktier kvar i Wihlborgs ägo, motsvarande 2,5 procent av aktiekapitalet.

Styrelsen har föreslagit årsstämman att ge styrelsen ett fortsatt bemyndigande att återköpa maximalt 10 procent av antalet registrerade aktier i bolaget, vilket skulle kunna innebära förvärv av ytterligare maximalt 2 878 486 aktier. Antal utestående aktier uppgick till 37 464 014 aktier vid årets slut.



Ägarförhållande

De två största ägarna i Wihlborgs den 31 december 2009 var Brinova Fastigheter AB som äger 10,3 procent samt Sten K Johnsson via bolag och privat som äger 6,8 procent av de utestående aktierna. De tio största svenska ägarna i Wihlborgs vid årets slut ägde 34,5 procent av det totala kapitalet och rösterna. Antalet aktieägare har ökat med ca 250 till 26 714 stycken jämfört med förra årsskiftet.

Vinstandelsstiftelse

De anställdas aktieinnehav via Wihlborgs Vinstandelsstiftelse uppgår till 103 200 aktier per den 31 december 2009.

Bolagsstyrningsrapport

En särskild bolagsstyrningsrapport framgår av sidorna 80-85.

Styrelse

Wihlborgs styrelse skall enligt bolagsordningen bestå av minst fyra och högst åtta ledamöter, som väljs årligen av årsstämman. Under 2009 har styrelsen bestått av åtta ordinarie ledamöter. Ingen styrelseledamot har rätt till ersättning vid upphörande av uppdraget.

Risker

Wihlborgs verksamhet, finansiella ställning och resultat påverkas av ett antal riskfaktorer.

Risker som har ett avgörande inflytande på koncernens resultatutveckling är variationerna i hyresintäkter, ränteförändringar, kostnadsutveckling, fastighetsvärdering och skatter. Till detta kommer likviditets- och upplåningsrisken.

För att hantera och minimera riskerna jobbar Wihlborgs kontinuerligt för att uppnå god intern kontroll med tillförlitliga rutiner och administrativa system. På sidan 52-54 finns en utförlig beskrivning av koncernens risker.

Miljö

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

För mer information om vårt miljöarbete, se "Hållbart företagande" på sidorna 11-15.

Utsikter inför 2010

Trots finanskris och lågkonjunktur har hyresmarknaden på den svenska sidan av sundet varit stabil. På den danska sidan kan vi konstatera att vakansen har ökat med 1-2 procentenheter.

Vår bedömning är att det råder balans i marknaden vad avser tillgång och efterfrågan på kontorslokaler. Detta kommer att bestå i såväl Malmö som Helsingborg under 2010. Därför kommer vi inte att se någon förändring av vakansen och därmed inte heller några stora ändringar av marknadshyror. Däremot så kommer vakansen att öka kraftigt i Lund under senare delen av 2010 på grund av minskad efterfrågan.

Wihlborgs beräknar att redovisa ett ökat driftöverskott i jämförelse med 2009 då detta uppgick till 888 Mkr.



Förslag till vinstdisposition

Till årsstämman förfogande finns i moderbolaget följande vinstmedel:

Fria reserver	1 625 967 511
Årets resultat	148 462 908
Summa	1 774 430 419

Styrelsen föreslår att beloppet disponeras enligt följande:

Till aktieägarna utdelas 6,75 kr per aktie	252 882 095
I ny räkning balanseras	1 521 548 324
Summa	1 774 430 419

Wihlborgs har registrerat 38 428 364 aktier varav 964 350 är återköpta egna aktier som inte är föremål för utdelning. Om antalet återköpta egna aktier ändras innan avstämningsdagen, kommer utdelningsbeloppet om 252 882 095 kronor att justeras.

Styrelsens yttrande avseende föreslagen vinstutdelning

Motivering: Koncernens egna kapital har beräknats enligt de av EU antagna IFRS-standarderna och tolkningarna av dessa (IFRIC) samt i enlighet med svensk lag genom tillämpning av Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 1.2 (Kompletterande redovisningsregler för koncerner). Moderbolagets egna kapital har beräknats i enlighet med svensk lag och med tillämpning av Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 2.2 (Redovisning för juridiska personer).

Den föreslagna vinstutdelningen är baserad på 50 procent av det löpande förvaltningsresultatet och 50 procent av realiserat resultat från fastighetsförsäljningar reducerat med en schablonskatt om 26,3 procent, vilket anknyter till Wihlborgs utdelningspolicy.

Styrelsens bedömning är att den föreslagna utdelningen ej kommer att påverka koncernens framtida affärsmöjligheter. Utdelningen är inte i strid med koncernens finansiella mål. Koncernens soliditet beräknas efter den föreslagna utdelningen uppgå till 27,9 procent. Likviditeten inklusive låneutrymme inrymmer väl föreslagen utdelning.



Resultaträkning för koncernen

Belopp i Mkr	Not	2009	2008
	1-3		
Hysesintäkter	4	1 236	1 168
Fastighetskostnader	5-7	-348	-336
Driftsöverskott		888	832
Central administration	6-9	-32	-31
Finansiella intäkter	10	7	16
Finansiella kostnader	10	-323	-365
Andel i joint ventures resultat		1	-2
Förvaltningsresultat		541	450
Värdoförändring förvaltningsfastigheter	11	16	-423
Värdoförändring derivat	12	66	-214
Resultat före skatt		623	-187
Aktuell skatt	13	-8	-7
Uppskjuten skatt	13	-128	145
Årets resultat		487	-49
Varav hänförbart till moderbolagets aktieägare		487	-49
Varav hänförbart till minoritetens andel		-	-

DATA PER AKTIE (UTSPÄDNINGSEFFEKT FINNS EJ, DÅ INGA POTENTIELLA AKTIER FÖREKOMMER)

Vinst per aktie, kr		13,43	-1,32
Utdelning per aktie (2009, föreslagen utdelning)		6,75	6,50
Antal aktier vid periodens utgång, miljoner		37,5	36,2
Genomsnittligt antal aktier, miljoner		36,3	37,2

Totalresultat för koncernen

Årets resultat		487	-49
Övrigt totalresultat	14		
Årets omräkningsdifferenser vid omräkning av utländska verksamheter		-27	62
Säkring av valutarisk i utlandsverksamheten	12, 15	23	-15
Skatt hänförligt till övrigt totalresultat		-5	4
Årets övrigt totalresultat		-9	51
Årets totalresultat		478	2
Varav hänförbart till moderbolagets aktieägare		478	2
Varav hänförbart till minoritetens andel		-	-

Balansräkning för koncernen

Belopp i Mkr	Not	2009	2008
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	16	14 418	13 620
Inventarier	17	6	8
Andelar i joint ventures	18	136	66
Fordringar hos joint ventures		-	59
Andra långfristiga värdepappersinnehav	19	9	14
Andra långfristiga fordringar	20	13	34
Summa anläggningstillgångar		14 582	13 801
Omsättningstillgångar			
Kundfordringar	21	22	15
Övriga fordringar		37	67
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	22	10	17
Kassa och bank	23	281	140
Summa omsättningstillgångar		350	239
Summa tillgångar		14 932	14 040
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	24		
Aktiekapital		192	192
Övrigt tillskjutet kapital		2 178	2 178
Reserver	14	60	69
Balanserat resultat inklusive årets resultat		1 987	1 575
Eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare		4 417	4 014
Minoritetsintresse		-	120
Summa eget kapital		4 417	4 134
Långfristiga skulder			
Uppskjuten skatteskuld	25	1 064	939
Andra avsättningar	26	29	41
Skulder till kreditinstitut	27	8 297	6 899
Derivatinstrument	28	37	99
Summa långfristiga skulder		9 427	7 978
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	27	547	1 372
Derivatinstrument	28	94	100
Leverantörsskulder		113	94
Skatteskulder		7	2
Övriga skulder		30	36
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	29	297	324
Summa kortfristiga skulder		1 088	1 928
Summa eget kapital och skulder		14 932	14 040
Ställda säkerheter och eventalförpliktelser	30		

Förändring i eget kapital för koncernen

Belopp i Mkr	Not 14,24	Aktie-	Övrigt till-	Reserver	Balanserat resultat	Totalt eget kapital	Minoritets- andel	Summa eget kapital
		kapital	skjutet kapital					
Eget kapital 1 januari 2008		192	2 178	18	1 965	4 353	120	4 473
Årets totalresultat		-	-	51	-49	2	-	2
Lämnad utdelning		-	-	-	-234	-234	-	-234
Återköp egna aktier		-	-	-	-107	-107	-	-107
Eget kapital 31 december 2008		192	2 178	69	1 575	4 014	120	4 134
Årets totalresultat		-	-	-9	487	478	-	478
Lämnad utdelning		-	-	-	-235	-235	-	-235
Förvärv minoritet		-	-	-	-	0	-120	-120
Avyttring egna aktier		-	-	-	160	160	-	160
Eget kapital 31 december 2009		192	2 178	60	1 987	4 417	0	4 417

Kassaflödesanalys för koncernen

Belopp i Mkr	Not	2009	2008
LÖPANDE VERKSAMHETEN			
Driftsöverskott		888	832
Central administration		-32	-31
Återläggning avskrivningar		2	3
Erhållen ränta		16	12
Erlagd ränta		-319	-329
Betald inkomstskatt		-3	-10
Kassaflöden före förändring av rörelsekapital		552	477
FÖRÄNDRING AV RÖRELSEKAPITAL			
Förändring av rörelsefordringar		19	-30
Förändring av rörelseskulder		-8	85
Summa förändring av rörelsekapital		11	55
Kassaflöde från den löpande verksamheten		563	532
INVESTERINGSVERKSAMHETEN			
Investeringar och förvärv av fastigheter		-923	-846
Fastighetsförsäljningar		2	409
Förvärv av andelar i koncernföretag	31	-230	-278
Försäljning av andelar i koncernföretag	32	283	267
Förvärv av andelar i joint ventures		-69	-16
Förändring övriga anläggningstillgångar		80	-66
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-857	-530
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN			
Lämnad utdelning		-235	-234
Överlåtelse/Återköp egna aktier		160	-107
Förvärv minoritetsintresse		-120	-
Omsättning derivat		12	-
Förändring lån		640	329
Förändring övriga långfristiga skulder		-22	3
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		435	-9
Förändring likvida medel		141	-7
Likvida medel vid periodens början		140	147
Likvida medel vid periodens slut	23	281	140

Resultaträkning för moderbolaget

Belopp i Mkr	Not	2009	2008
	1, 2		
Nettoomsättning	33	77	77
Rörelsekostnader	7, 9, 33	-91	-95
Rörelseresultat		-14	-18
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag	34	182	454
Resultat från övriga värdepapper och fordringar	35	196	389
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		3	7
Räntekostnader och liknande resultatposter	36	-309	-458
Värdetförändring derivat	12	81	-210
Resultat efter finansiella poster		139	164
Skatt på årets resultat	13	9	76
Årets resultat		148	240

Balansräkning för moderbolaget

Belopp i Mkr	Not	2009	2008
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Inventarier	17	3	4
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	37	3 433	3 076
Fordringar hos koncernföretag		7 299	8 216
Andelar i joint ventures	18	57	52
Fordringar hos joint ventures		0	59
Andra långfristiga värdepappersinnehav	19	9	14
Uppskjuten skattefordran	38	57	71
Summa finansiella anläggningstillgångar		10 855	11 488
Summa anläggningstillgångar		10 858	11 492
Omsättningstillgångar			
Kundfordringar		0	1
Övriga fordringar		0	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	22	136	136
Kassa och bank	23	246	137
Summa omsättningstillgångar		382	274
Summa tillgångar		11 240	11 766
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	24		
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		192	192
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1 627	1 391
Årets resultat		148	240
Summa eget kapital		1 967	1 823
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	27	6 917	5 476
Lån hos koncernföretag		1 610	2 832
Derivatinstrument	28	37	99
Summa långfristiga skulder		8 564	8 407
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	27	547	1 367
Derivatinstrument	28	94	100
Leverantörsskulder		3	2
Övriga skulder		4	4
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	29	61	63
Summa kortfristiga skulder		709	1 536
Summa eget kapital och skulder		11 240	11 766
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	30		

Förändring i eget kapital för moderbolaget

Belopp i Mkr	Not	Aktie- kapital	Bundna reserver	Fritt eget kapital	Summa eget kapital
	24				
Eget kapital 1 januari 2008		192	0	1 716	1 908
Årets resultat		-	-	240	240
Lämnad utdelning		-	-	-234	-234
Återköp egna aktier		-	-	-107	-107
Koncernbidrag		-	-	22	22
Skatt på koncernbidrag		-	-	-6	-6
Eget kapital 31 december 2008		192	0	1 631	1 823
Årets resultat		-	-	148	148
Lämnad utdelning		-	-	-235	-235
Försäljning egna aktier				160	160
Koncernbidrag		-	-	95	95
Skatt på koncernbidrag		-	-	-24	-24
Eget kapital 31 december 2009		192	0	1 775	1 967

Kassaflödesanalys för moderbolaget

Belopp i Mkr	Not	2009	2008
LÖPANDE VERKSAMHETEN			
Rörelseresultat		-14	-18
Återläggning avskrivningar		1	1
Erhållen ränta och utdelning		405	929
Erlagd ränta		-311	-420
Betald inkomstskatt		-1	-
Kassaflöden före förändring av rörelsekapital		80	492
FÖRÄNDRING AV RÖRELSEKAPITAL			
Förändring av rörelsefordringar		0	2
Förändring av rörelseskulder		1	1
Summa förändring av rörelsekapital		1	3
Kassaflöde från den löpande verksamheten		81	495
INVESTERINGSVERKSAMHETEN			
Förändring av materiella anläggningstillgångar		0	0
Lämnade aktieägartillskott		-259	-1
Förvärv av andelar i koncernföretag		-276	-161
Försäljning av andelar i koncernföretag		168	147
Förändring övriga finansiella anläggningstillgångar		976	-919
Kassaflöde från investeringsverksamheten		609	-934
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN			
Lämnad utdelning		-235	-234
Överlåtelse/Återköp egna aktier		160	-107
Förändring skulder till kreditinstitut		621	375
Förändring övriga långfristiga skulder		-1 222	396
Koncernbidrag		95	22
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-581	452
Förändring likvida medel		109	13
Likvida medel vid periodens början		137	124
Likvida medel vid periodens slut	23	246	137

Noter

Belopp i Mkr om inget annat anges

NOT 1 – Väsentliga redovisningsprinciper

Allmän information

Koncernredovisningen och årsredovisningen för Wihlborgs Fastigheter AB (moderbolaget) för räkenskapsåret 2009 har godkänts av styrelsen och verkställande direktören för publicering den 15 mars 2010 och föreläggs årsstämman den 21 april 2010 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 International Financial Reporting Interpretations Committee (IFRIC) sådana de antagits av EU. Vidare har koncernredovisningen upprättats i enlighet med Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 1.2 Kompletterande redovisningsregler för koncerner. Moderbolagets årsredovisning är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och med tillämpning av Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 2.2 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 vissa finansiella tillgångar och skulder och förvaltningsfastigheter som värderas till verkligt värde. Finansiella tillgångar och skulder som värderas till verkligt värde består av derivatinstrument.

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 intäcks- och kostnadsposter samt lämnad information i övrigt.

Dessa bedömningar baseras på erfarenheter och de olika antaganden som ledningen och styrelsen bedömer vara rimliga under rådande omständigheter. Härigenom dragna slutsatser utgör grunden för avgöranden rörande redovisade värden på tillgångar och skulder, i de fall dessa inte utan vidare kan fastställas genom information från andra källor. Faktiskt utfall kan skilja sig från dessa bedömningar om andra antaganden görs eller 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 med mera gällande fastighetsvärderingen finns på sid 40-41 i denna årsredovisning, se även not 16. Skattemässiga yrkanden och underskottsavdrag bedöms och de som är behäftade med betydande osäkerhet beaktas inte vid beräkning av skatt på årets resultat och skattefordringar (ingår ej i redovisade totala underskottsavdrag).

Väsentliga tillämpade redovisningsprinciper

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

Ändrade redovisningsprinciper

För räkenskapsåret som påbörjades 1 januari 2009 gällde följande nya eller ändrade standarder och tolkningar som tillämpats av Wihlborgs.

IFRS 8 Rörelsesegment – Enligt den nya standarden skall segmentredovisningen ha som utgångspunkt hur verksamheten styrs och följs upp i den interna rapporteringen till den högste verkställande beslutsfattaren, i Wihlborgs fall har denne identifierats som koncernledningen. Ändringen har inte påverkat uppdelningen av redovisade segment, däremot redovisas resultatet till och med driftöverskottet, vilket är den resultatrad som respektive segment i koncernen styrs på, därutöver har tillägg gjorts för årets värdeförändring av fastigheter per segment.

Ändring i IAS 1 Utformning av finansiella rapporter – Omarbetningen innebär att endast de förändringar av tillgångar och skulder som avser transaktioner med ägarna redovisas i redogörelsen för förändringar i eget kapital. Övriga förändringar i eget kapital skall antingen redovisas i ett tillägg till resultaträkningen eller i en egen kompletterande rapport till resultaträkningen. Wihlborgs har valt att redovisa förändringarna i en kompletterande rapport som benämns "Totalresultat för koncernen". Jämförelseperioder har genomgående ändrats i årsredovisningen så att de följer den nya utformningen.

Ändringar av IAS 23 Låneutgifter – Den omarbetade standarden kräver att aktivering sker av låneutgifter avseende tillgångar, till exempel fastigheter, som med nödvändighet tar en betydande tid att färdigställa för användning eller försäljning. Tidigare fanns möjligheten att kostnadsföra dessa utgifter. Wihlborgs har redan tidigare aktiverat låneutgifter i enlighet med IAS 23 och har därmed inte påverkats av förändringen.

Ändring av IAS 40 Förvaltningsfastighet under uppförande – Innebär att förvaltningsfastigheter under uppförande skall redovisas till verkligt värde istället för som tidigare i enlighet med IAS 16, det vill säga vanligtvis till nedlagda utgifter fram till dess att fastigheten färdigställs. Den nya principen tillämpades första gången vid värderingen i bokslutet kvartal 1 2009 och innebar en engångseffekt vid värderingen av projektfastigheterna med 201 Mkr.

Ändring av IFRS 7 Finansiella instrument: Upplysningar – Ändringen medför huvudsakligen ökade upplysningskrav om finansiella instrument värderade till verkligt värde i balansräkningen. Instrumenten skall delas in i tre nivåer beroende på kvaliteten på indata i värderingen. Dessa upplysningskrav har främst påverkat not 2 nedan.

Kommande IFRS-standarder och tolkningar

För räkenskapsår som påbörjas från och med 1 juli 2009 skall ändringar i IFRS 3 Rörelseförvärv och i IAS 27 Koncernredovisning tillämpas, vilket får påverka för Wihlborgs finansiella rapporter först 2010. Indirekt förvärv av fastighet i bolag klassificeras som rörelseförvärv eller tillgångsförvärv, vilket påverkar redovisningen. Ändringarna innebär att definitionen på vad som är rörelseförvärv ändras vilket kan leda till att fler förvärv än tidigare klassificeras som rörelseförvärv. Dessutom skall transaktionskostnader vid rörelseförvärv kostnadsföras och verkligt värde av tilläggsköpeskillingen ska fastställas vid förvärvstidpunkten, varje ändring därefter påverkar resultatet och justerar inte förvärvsanalysen.

Övriga nya eller ändrade IFRS eller tolkningar bedöms inte ge några direkta effekter på Wihlborgs kommande finansiella rapporter.

Definition av segment

Ett rörelsesegment är en del av koncernen som bedriver verksamhet från vilken den kan generera intäkter och ådra sig kostnader, vars rörelseresultat regelbundet granskas av företagets högste verkställande beslutsfattare för att fatta beslut om resursfördelning till segmentet och för att bedöma dess resultat, samt för vilka det finns fristående finansiell information tillgänglig. Wihlborgs högste verkställande beslutsfattare är koncernledningen. Koncernens rörelsesegment utgörs av tre geografiska områden; Malmö, Helsingborg och Övriga Öresundsregionen.

Koncernredovisning

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

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

Förvärv av fastigheter via bolag

Ett bolagsförvärv kan 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 nominellt 26,3 procent 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 totalresultat för koncernen och ackumuleras som reserv i eget kapital.

forts. NOT 1 – Väsentliga redovisningsprinciper

Joint ventures

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

Transaktioner i utländsk valuta

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

Säkring av nettoinvestering i en utlandsverksamhet

För att reducera valutarisker i nettotillgångar avseende verksamheterna i Danmark och Holland har Wihlborgs tagit lån och tecknat terminskontrakt i samma valuta som nettoinvesteringarna. Vid bokslutstillfället redovisas dessa lån omräknade till balansdagskurs och terminskontraktet redovisas till verkligt värde. Den effektiva delen av periodens värdeförändring 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, då utlandsverksamhet avyttras. I de fall säkringen 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 fastighetsskatt och värme. 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, vilket i de flesta fall innebär att redovisning sker vid frånträdestidpunkten.

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

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 skall enligt IFRS klassificeras som förmånsbestämd plan som omfattar flera arbetsgivare. Då det inte föreligger tillräcklig information för att redovisa dessa som förmånsbestämda redovisas dessa som avgiftsbestämda planer.

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

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

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 inriktat på ett fastighetsförvaltande företags förhållanden. Praxis i fastighetsförvaltande företag i Sverige har utvecklats, och en ganska tydlig tendens kan ses. Med hänsyn till detta ändrades indelningen av resultaträkningen från och med kvartal tre 2009 så att förvaltningsresultat redovisas i ett avsnitt i resultaträkningen och värdeförändringar på fastigheter och derivat i eget avsnitt mellan förvaltningsresultat och resultat före skatt. Jämförelse- tal för tidigare perioder har omarbetats.

Finansiella intäkter och kostnader

Finansiella intäkter avser ränteintäkter samt realiserade vinster på finansiella placeringar. Ränteintäkter resultatförs i den period de avser. Utdelning på aktier redovisas i den period rätten att erhålla betalning bedöms som säker.

Ränteutgifter har belastat resultatet för den period de avser utom till den del de inräknats i ett byggprojekts anskaffningsvärde. Vid beräkning av ränteutgift att aktivera har läneportföljens genomsnittliga räntesats använts. Aktivering av ränteutgifter har enbart skett i koncernredovisningen. Utöver ränta ingår andra finansieringskostnader liksom nedskrivningar och realiserade förluster på finansiella placeringar i posten räntekostnader och övriga resultatposter. 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. Uppskjutna skattefordringar reduceras till den del det inte är sannolikt att underskottsavdrag kommer att kunna utnyttjas inom en överskådlig framtid. Vid tillgångsförvärv redovisas initialt ingen uppskjuten skatt på koncernmässiga över- respektive undervärden avseende förvärvade tillgångar och skulder. Uppskjutna skatter redovisas till nominellt gällande skattesats utan diskontering. Uppskjutna skattefordringar och uppskjutna skatteskulder kvittas om de avser inkomstskatt till samma skattemyndighet och om koncernen kan reglera skatten med ett nettobelopp. Såväl aktuell som uppskjuten skatt redovisas i resultaträkningen som intäkt eller kostnad utom i de fall då underliggande transaktion bokas direkt mot eget kapital. I dessa fall redovisas även skatten direkt mot eget kapital.

Bokslutsdispositioner och obeskattade reserver

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

Fastigheter

Samtliga fastigheter i koncernen klassificeras som förvaltningsfastigheter då de innehåller syfte att generera hyresintäkter eller värdeökning eller en kombination av dessa. Förvaltningsfastigheterna värderas enligt verkligt värdemetoden 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 enligt verkligt värdemetoden redovisas inte några avskrivningar i koncernredovisningen. Förvaltningsfastigheterna värderas kvartalsvis enligt en intern värderingsmodell. Vid årsskiftet värderas samtliga fastigheter genom oberoende externa värderingsmän med erkända och relevanta kvalifikationer. Den använda värderingsmodellen bygger på en långsiktig avkastningsvärdering utifrån nuvärdet av framtida betalningsströmmar med differentierade avkastningskrav per fastighet, beroende på bland annat läge, ändamål, skick och standard. För fastigheter som förvärvats genom tillgångsförvärv har det verkliga värdet justerats ner med ett belopp lika med den eventuella rabatt man erhöll, för den uppskjutna skatten, vid förvärvstillfället. Tillkommande utgifter i samband med projekt för om- och tillbyggnader läggs till det redovisade värdet endast om det är sannolikt att de framtida ekonomiska fördelar som är förknippade med tillgången

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

På sid 40-41 finns ytterligare information om den externa fastighetsvärderingen och i not 16 redogörs för klassificeringen av fastighetsbeståndet och dess redovisade värden.

Finansiella instrument

Finansiella tillgångar och skulder tas upp i balansräkningen när bolaget blir part enligt instrumentets avtalsmässiga villkor. En finansiell tillgång tas bort från balansräkningen när rättigheterna i avtalet realiserar, förfaller eller när bolaget förlorar kontrollen över dem. Vid varje rapporttillfälle utvärderar företaget om det finns objektiva indikationer om att en finansiell tillgång eller grupp av finansiella tillgångar är i behov av nedskrivning. En finansiell skuld tas bort från balansräkningen när förpliktelsen i avtalet fullgjorts eller på annat sätt 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 anskaffningsvärde eller till verkligt värde beroende på kategoriseringen under IAS 39.

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

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

Låneskulder – redovisas till anskaffningsvärde.

Derivatinstrument – Wihlborgs räntederivatinstrument kategoriseras som finansiella tillgångar/skulder som innehas för handel och värderas därför löpande till verkligt värde i balansräkningen, och under rubriken "värdeförändring derivat" i resultaträkningen. Principerna om säkringsredovisning i enlighet med IAS 39 har inte tillämpats avseende räntederivatet. Däremot redovisas förändringar i valutaderivat som säkrar nettoinvesteringar i utlandsverksamheter i totalresultat för koncernen. Verkligt värde beräknas utifrån officiella noteringar gällande räntesatser och valutakurser.

Leverantörsskulder – har kort förväntad löptid och redovisas till anskaffningsvärde.

Inventarier

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

Eget kapital

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

Utdelningar redovisas som en minskning av det egna kapitalet efter det att årsstämman fattat beslut. Anticiperad utdelning redovisas hos mottagaren som finansiell intäkt.

Avsättningar

En avsättning skiljer sig från andra skulder genom att det råder osäkerhet 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 ÅRL samt med hänsyn tagen till sambandet mellan redovisning och beskattning.

Aktier i dotterbolag

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

Koncernbidrag

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

NOT 2 – Finansiella instrument och finansiell riskhantering

Finanspolicy

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

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

Hantering av finansiella risker

Likviditets- och finansieringsrisk

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

Opplåningsrisk är risken för att finansiering saknas eller är mycket oförmånlig vid viss tidpunkt. Enligt finanspolicyen sätts målet för kapitalstrukturen för att tillgodose avkastning på eget kapital, möjlighet att erhålla erforderlig lånefinansiering och säkerställa utrymme för investeringar. Wihlborgs mål för kapitalstrukturen är att uppvisa en soliditet om lägst 25 procent och högst 35 procent. Per den 31 december var soliditeten 29,6 procent (29,4).

I syfte att begränsa finansieringsrisken skall Wihlborgs eftersträva att slutförfalldatum på krediter sprids ut jämt över tiden. Wihlborgs har ett totalt kreditutrymme om 8 932 Mkr (8 404), varav 8 844 Mkr (8 271) var utnyttjat per 31 december 2009. Den genomsnittliga kapitalbindningstiden inklusive lånelöfte uppgick till 5,1 år (2,8). Genom långfristiga kreditlöften har Wihlborgs tillgång till finansiering säkerställt.

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 räntepågång 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 snittråntan i portföljen och marknadsräntan. Enligt finanspolicyen skall räntetäckningsgraden alltid överstiga 2,0 gånger, per årsskiftet var räntetäckningsgraden 2,7 gånger (2,2).

Genom en kombination av lån med kort räntebindning och utnyttjande av finansiella instrument i form av ränteswapar 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. Per 31 december 2009 uppgick Wihlborgs genomsnittliga räntebindningstid inklusive effekter av nyttjade derivatinstrument till 30 månader (44).

forts. NOT 2 – Finansiella instrument och finansiell riskhantering

Räntederivatportföljen innehåller åtta ränteswapar.

1. En tröskelswap om 1 miljard kronor med en återstående löptid om 7,0 år som innehåller en räntetröskel på 4,75 procent. Så länge den korta räntan, 3 mån Stibor, inte överstiger 4,75 procent betalar Wihlborgs 3,48 procent mot att man erhåller 3 mån Stibor.
2. En stängningsbar swap om 1 miljard kronor med en beräknad återstående löptid om 7,6 år där Wihlborgs erlagt en kupongränta som under 2009 uppgått till i snitt 3,92 procent och erhållit en ränta motsvarande 3 mån Stibor.
3. En stängningsbar swap om 500 Mkr med en beräknad återstående löptid om 8,4 år där Wihlborgs erlägger 4,02 procent och erhåller 3 månaders Stibor.
4. Två stängningsbara swapar om vardera 500 Mkr med en beräknad återstående löptid om 1,8 år där Wihlborgs erlägger 3,76 respektive 3,79 procent och erhåller 3 månaders Stibor.
5. Tre kurvutningsswapar om totalt 500 Mkr med en löptid om 3,5 år där Wihlborgs får en rabatt om i snitt om 1,18 procentenheter, så länge räntan för en tioårig swap är högre än räntan för en tvåårig swap.

Derivatportföljen värderas i enlighet med IAS 39 till verkligt värde. Värdering har skett till nuvärdet av kommande kassaflöden och värderingsmodellen som används är huvudsakligen baserad på observerbar data för tillgången eller skulden. Kommande kassaflöden beräknas som skillnaden mellan den fasta räntan Wihlborgs har att betala enligt respektive derivatavtal och marknads förväntningar på Stiborräntan för varje ränteperiod. Vid diskontering av de kommande kassaflödena har förväntad Stiborränta för varje ränteperiod använts.

RÄNTE- OCH LÅNEFÖRFALLOSTRUKTUR PER 31 DECEMBER 2009

Förfall, år	Ränteförfall		Låneförfall	
	Lånebelopp mkr	Snittränta %	Kreditavtal mkr	Utnyttjat mkr
2010	5 080	1,59	635	635
2011	1 000	4,92	1 977	1 970
2012	52	4,29	2 628	2 626
2013				
2014	500	4,02	2 800	2 721
>2014	2 212	5,17	892	892
Totalt	8 844	3,01	8 932	8 844

Not 3 – Segmentsredovisning

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

REDOVISNING AV SEGMENT

Marknadsområden	Malmö		Helsingborg		Övriga Öresund		Ofördelat		Totalt	
	2009	2008	2009	2008	2009	2008	2009	2008	2009	2008
Poster fördelade per segment										
Hysesintäkter	648	612	388	366	200	190	-	-	1 236	1 168
Fastighetskostnader	-184	-178	-115	-106	-49	-52	-	-	-348	-336
Driftsöverskott	464	434	273	260	151	138	0	0	888	832
Värdeförändring fastigheter	87	-152	-121	-126	50	-145	-	-	16	-423
Segmentsresultat	551	282	152	134	201	-7	0	0	904	409
Poster ej fördelade per segment										
Central administration	-	-	-	-	-	-	-32	-31	-32	-31
Finansnetto	-	-	-	-	-	-	-315	-351	-315	-351
Värdeförändring derivat	-	-	-	-	-	-	66	-214	66	-214
Skatt på årets resultat	-	-	-	-	-	-	-136	138	-136	138
Nettoresultat	551	282	152	134	201	-7	-417	-458	487	-49
Fastighetsvärden/investeringar per segment										
Fastigheter	8 127	7 268	3 786	3 740	2 505	2 612	-	-	14 418	13 620
Årets förvärv av fastigheter	390	297	-	47	-	165	-	-	390	509
Övriga investeringar i fastigheter	556	302	169	228	38	92	-	-	763	622

Motpartsrisik

Med motpartsrisik avses risken att motpart inte kan fullgöra leverans eller betalning. I finansverksamheten uppstår motpartsrisik framförallt vid placering av likviditetsöverskott, vid tecknande av ränteswapavtal samt vid erhållande av långfristiga kreditlöften. För att reducera motpartsrisken anges i finanspolicyn att Wihlborgs endast skall arbeta med banker eller likvärdiga kreditinstitut med en rating motsvarande minst A från såväl Moody's som Standard & Poors. Enligt finanspolicyn skall fördelningen av lån mellan olika kreditinstitut vara sådan att det åtminstone finns två till tre huvudsakliga kreditgivare, vars andel av den totala lånestocken ej bör överstiga 30 procent vardera per år. Beträffande Wihlborgs kundfordringar genomförs sedvanliga kreditprövningar innan en ny hyresgäst accepteras. På motsvarande sätt provas kreditvärdigheten på de eventuella reversfordringar som uppstår i samband med avyttring av fastigheter och/eller bolag.

Valutarisk

Med valutarisk avses risken för negativ påverkan på Wihlborgs resultat- och balansräkning till följd av förändrade valutakurser. Wihlborgs äger fastigheter i Danmark 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 en valutatermin i danska kronor i syfte att minska återstående valutaexponering i de utländska nettotillgångarna. Valutaterminen förfaller den 10 december 2010 då 200 miljoner danska kronor skall levereras samtidigt som 279,8 miljoner svenska kronor erhålls.

Operationell risk

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

forts. NOT 3 – Segmentsredovisning

HYRESINTÄKTER OCH FASTIGHETSVÄRDE PER LAND

	Hyresintäkter		Fastighetsvärde	
	2009	2008	2009	2008
Danmark	84	74	1 332	1 373
Sverige	1 152	1 094	13 086	12 247
Totalt	1 236	1 168	14 418	13 620

NOT 4 – Hyresintäkter

	Koncernen	
	2009	2008
Hyresintäkter, brutto	1 360	1 255
Kostnad outhyr	-124	-87
Totalt	1 236	1 168

I hyresintäkterna ingår förutom kallhyra, vidaredebiterade tillägg för bland annat uppvärmning, elektricitet, VA och fastighetskatt, samt avdrag för lämnade hyresrabatter. Av hyresintäkterna är 9 Mkr (11) omsättningsbaserade. Hyror och hyresrabatter som endast debiteras under viss del av ett kontrakt löptid har periodiserats linjärt över respektive kontraktets 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	
	2009	2008
Inom ett år	1 158	1 036
Mellan 1 och 5 år	2 712	2 157
Senare än 5 år	1 194	891
Totalt	5 064	4 084

Av ovan redovisade framtida icke uppsägningsbara hyresbetalningarna avser 942 Mkr (556) hyreskontrakt vilka tecknats före årets utgång men med inflyttning vid ett senare tillfälle nästföljande år. På sid 21-23 finns ytterligare information om hyror och hyreskontrakt.

NOT 5 – Fastighetskostnader

	Koncernen	
	2009	2008
Värme, elektricitet och VA	119	111
Driftskostnader	71	67
Reparation och underhåll	50	51
Fastighetsskatt	54	52
Tomträttsavgäld	3	3
Fastighetsadministration	51	52
Totalt	348	336

NOT 6 – Avskrivningar

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

Inventarier	Koncernen	
	2009	2008
Fastighetsförvaltningen	1	1
Central administration och marknadsföring	1	2
Totalt	2	3

NOT 7 – Anställda och lönekostnader med mera

Medelantalet anställda	2009		2008	
	varav män	varav män	varav män	varav män
Moderbolaget, Sverige	60	41	58	38
Dotterföretag, Sverige	17	12	18	14
Dotterföretag, Danmark	6	5	6	5
Koncernen totalt	83	58	82	57

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader	Löner och andra ersättn. 2009		Sociala kostnader 2009		Löner och andra ersättn. 2008		Sociala kostnader 2008	
	Moderbolaget	29	15	28	15	28	15	15
varav pensionskostnader			6		6		6	
Dotterföretag	10	3	10	3	10	3	4	
varav pensionskostnader			1		1		1	
Koncernen totalt	39	18	38	19	38	19	19	
varav pensionskostn. totalt			7		7		7	

Sjukfrånvaro	2009		2008	
	Total sjukfrånvaro i % av total ordinarie arbetstid	2,82	2,01	
Varav andel långtidssjukfrånvaro (sammanhängande frånvaro 60 dagar eller mer)	61,31	37,40		
Sjukfrånvaro, kvinnor	1,17	2,91		
Sjukfrånvaro, män	3,55	1,58		
Sjukfrånvaro, personal <30 år	1,74	1,74		
Sjukfrånvaro, personal 30–49 år	2,17	1,25		
Sjukfrånvaro, personal >49 år	3,51	2,58		

Könsfördelning styrelse och ledande befattningshavare	Styrelse		Ledande befattningshavare	
	2009	2008	2009	2008
Män	5	4	3	3
Kvinnor	3	3	2	2
Totalt	8	7	5	5

Ersättning till ledande befattningshavare

Principer

Till styrelsens ordförande och ledamöter utgår arvode om 940 tkr enligt årsstämman beslut. Styrelsens ordförande har erhållit 220 tkr och övriga ledamöter förutom verkställande direktören 120 tkr vardera.

Ersättning till verkställande direktören och andra ledande befattningshavare utgörs av grundlön, övriga förmåner och pension. Med andra ledande befattningshavare avses ekonomi-, fastighets-, informationschef samt VD-assistent som tillsammans med verkställande direktören utgjort koncernledningen under 2009. För koncernledningens nuvarande sammansättning, se sid 84.

Till koncernledningen utgår inga särskilda rörliga eller aktiekursrelaterade ersättningar.

Ersättningar och övriga förmåner under året, tkr	Grundlön/arvode	Rörlig ersättning	Övriga förmåner	Pension	Summa
	Styrelsens ordförande	220	-	-	-
Övriga styrelseledamöter	720	-	-	-	720
Verkställande direktör	2 418	-	85	858	3 361
Andra ledande befattningshavare, fyra personer	3 140	-	185	809	4 134

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

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

Avgångsvederlag

För verkställande direktören gäller en ömsesidig uppsägningstid om sex månader. Vid uppsägning från Wihlborgs sida har verkställande direktör rätt till ett avgångsvederlag motsvarande 18 månadslöner. Avgångsvederlaget avräknas mot andra inkomster. Vid uppsägning från verkställande direktörens sida utgår inget avgångsvederlag.

forts. NOT 7 – Anställda och lönekostnader med mera

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

Beredningsunderlag

Ersättningar till verkställande direktören för verksamhetsåret 2009 har beslutats av styrelsen. Ersättningar till andra ledande befattningshavare har beslutats av verkställande direktören.

Vinstandelsstiftelse

Wihlborgs har en vinstandelsstiftelse som omfattar alla anställda förutom verkställande direktören. Varje år sker en avsättning till vinstandelsstiftelsen baserat på resultatet i moderbolaget. Vinstandelsstiftelsen skall placera sina tillgångar i aktier i Wihlborgs Fastigheter AB. Utbetalning till de anställda sker i enlighet med fastställda stadgar i stiftelsen. I personalkostnaderna för 2009 ingår avsättning till vinstandelsstiftelsen med 3 053 (2 876) tkr.

NOT 8 – Central administration och marknadsföring

Avser kostnader för koncernledning samt kostnader för att vara ett publikt bolag och andra kostnader som sammanhänger med bolagsformen. Fastighetsrelaterad administration ingår ej utan redovisas bland fastighetskostnaderna. I kostnaderna för central administration och marknadsföring ingår avskrivningar på centrala inventarier med 1 Mkr (2).

NOT 9 – Arvode och kostnadsersättning till revisorerna, tkr

	Koncernen		Moderbolaget	
	2009	2008	2009	2008
Deloitte AB				
revisionsuppdrag ¹	2 100	2 257	2 100	2 257
andra uppdrag	741	1 284	741	1 284
Aaen & Co Statsautoriserade Revisorer A/S				
revisionsuppdrag ¹	60	55	-	-
andra uppdrag	213	157	-	-

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

NOT 10 – Finansiella intäkter och kostnader

	Koncernen	
	2009	2008
Ränteintäkter	7	16
	7	16
Räntekostnader	-318	-365
Värdeförändring andra långfristiga värdepappersinnehav	-5	-
	-323	-365

NOT 11 – Värdeförändring förvaltningsfastigheter

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

	Koncernen	
	2009	2008
Värdeförändring sålda fastigheter	54	13
Värdeförändring fastighetsbestånd 31 dec	-38	-436
	16	-423

Av årets värdeförändring på kvarvarande fastigheter avser 201 Mkr en ökning av projektfastigheters värde som genom ändringar i IAS 40 skall redovisas till marknadsvärde istället för som tidigare till nedlagd kostnad. Övriga kvarvarande fastigheters värde har minskat med 239 Mkr. 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 61 Mkr (163). Med totalt investerat kapital avses ursprunglig investering eller förvärv ökat med de investeringar som skett på respektive fastighet under återstående innehavstid.

För att fastställa varje periods värdeförändring värderas fastigheterna varje kvartalsskifte. Intern värdering sker per 31 mars, 30 juni och 30 september. Extern värdering sker per 31 december. Malmöbyggnads Fastighetsekonomi AB och Savills Sweden AB har per 2009-12-31 genomfört värdering av Wihlborgs samtliga fastigheter i Sverige. Fastigheternas värden är individuellt bedömda att motsvara verkligt värde för respektive fastighet. I Danmark har fastigheterna värderats av DTZ. På sid 40-41 finns en redogörelse över värderingsmetoder, värderingsunderlag, marknadsparametrar med mera som använts vid värderingen av fastighetsbeståndet.

NOT 12 – Värdeförändring derivat

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

NOT 13 – Skatt på årets resultat

	Koncernen		Moderbolaget	
	2009	2008	2009	2008
Aktuell skatt på årets resultat	7	2	-	-
Justering aktuell skatt tidigare år	1	5	1	-
Summa aktuell skatt	8	7	1	0
Uppskjuten skatt	128	-145	-10	-76
Summa skatt	136	-138	-9	-76
Nominell skatt på resultat efter finansiella poster	163	-49	37	43
Skatteeffekter justeringsposter				
- Utdelning från koncernbolag	-	-	-51	-103
- Nedskrivning andelar i koncernbolag	-	-	41	19
- Omvärdering skatt på temporära skillnader beroende på ändrade nominella skattesatser och skatteregler	2	-66	-1	-
- Skattefri vinst försäljning koncernföretag	-26	-31	-38	-36
- Övriga justeringsposter	-4	3	2	1
Summa skatt exkl. aktuell skatt tidigare år	135	-143	-10	-76
Justering aktuell skatt tidigare år	1	5	1	-
	136	-138	-9	-76

Utöver vad som redovisats ovan finns i koncernen en skattekostnad hänförlig till komponenter i övrigt totalresultat uppgående till 5 (-4). I moderbolaget har en skattekostnad på 25 Mkr (6), hänförlig till koncernbidrag bokats direkt mot eget kapital. Den nominella skattesatsen är 26,3% (28) i Sverige och 25% (25) i Danmark. Den nominella skattesatsen i Sverige sänktes år 2009 till 26,3%.

Koncernen redovisar en aktuell skatt på årets resultat uppgående till 7 Mkr. Den aktuella skatten beräknas på de i koncernen ingående bolagens skattepliktiga resultat. Detta är lägre än koncernens redovisade resultat före skatt.

Detta beror främst på att:

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

BERÄKNING AKTUELL SKATT PÅ ÅRETS RESULTAT I KONCERNEN

	2009	2008
Resultat före skatt	623	-187
Värdeförändringar	-82	637
Skattemässiga avskrivningar fastigheter	-329	-296
Direktavdrag hg-anpassningar, komponentbyten med mera	-154	-194
Effekt av försäljning fastigheter via bolag	-45	-98
Utnyttjade underskottsavdrag	-17	109
Övrigt	31	35
Skattepliktigt resultat	27	6
Aktuell skatt på årets resultat	7	2

NOT 14 – Redogörelse för övrigt totalresultat samt förändring reserver

Omräkningsreserven innefattar alla valutadifferenser som uppstår vid omräkning av finansiella rapporter från utländska dotterbolag som har upprättat sina finansiella rapporter i annan valuta än den valuta koncernens finansiella rapporter presenteras i. Vidare består omräkningsreserven av valutakursdifferenser som uppstår vid omräkning av skulder och annat som upptagits som säkringsinstrument av en nettoinvestering i utländsk verksamhet. I not 15 specificeras årets säkring av valutarisk på olika säkringsinstrument. I eget kapital redovisas reserver som en särskild post. Olika reserver kan förekomma men för närvarande omfattar posten reserver enbart omräkningsreserven.

	Ingående balans	Årets förändring omräkningsreserv	Utgående balans
Omräkning nettoinvesteringar i utländska verksamheter	95	-27	68
Säkring av valutarisk i utlandsverksamheten	-29	23	-6
Skatt hänförlig till övrigt totalresultat	3	-5	-2
	69	-9	60

NOT 15 – Säkring valutarisk i utlandsverksamheten

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

	2009	2008
Terminsaffärer valuta	14	4
Lån i utländsk valuta för finansiering utlandsverksamheten	2	-4
Svenska koncernbolags skulder i utländsk valuta till utländska koncernbolag	7	-15
	23	-15

NOT 16 – Förvaltningsfastigheter

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

Pågående byggnation av fastighet för framtida användning som förvaltningsfastighet klassificeras från och med år 2009 som förvaltningsfastighet och redovisas därmed till verkligt värde istället för som tidigare till nedlagda kostnader.

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

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

Av fastigheternas redovisade värden beräknas 55 Mkr (46) avse aktiverade låneutgifter. Vid beräkning av lånekostnad att aktivera har en räntesats motsvarande den genomsnittliga räntan på låneportföljen använts. Per 2009-12-31 uppgick räntesatsen till 3,01 procent (5,02). Fastighetsbeståndets skattemässiga restvärde uppgick vid årets slut till 8 430 Mkr (8 130).

	2009	2008
Taxeringsvärde svenska fastigheter	6 058	5 969
Redovisat värde svenska fastigheter	13 086	12 247

Malmöbryggan Fastighetsekonomi AB och Savills Sweden AB har per 2009-12-31 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. Ytterligare information kring värderingarna av fastighetsinnehavet finns på sidan 40-41.

ÅRETS FÖRÄNDRING AV REDOVISAT VÄRDE

	Koncernen	
	2009	2008
Redovisat värde årets ingång	13 620	13 397
Fastighetsförvärv	390	509
Investeringar	763	622
Avyttrade fastigheter	-287	-678
Värdeförändring	16	-423
Valutaomräkningar	-84	193
Redovisat värde årets utgång	14 418	13 620

Sammanfattning

Värdetidpunkt	2009-12-31
Verkligt värde	14 418 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 5,5% och 10%
Kalkylränta	Mellan 6,1% och 10,6%
Långsiktig vakansgrad	Normalt mellan 3% och 10%
Drift- och underhållskostnader	I värdebedömningen normaliseras drift- och underhållskostnader med hänsyn till aktuella fastighetstyper, värdeår och läge.
Inflationsantagande	KPI bedöms öka med 1% under 2010 och med 3% under 2011 i Sverige. Därefter bedöms inflationstakten följa Riksbankens långsiktiga inflationsmål om 2%. I Danmark bedöms inflationen öka med 2% långsiktigt.

NOT 17 – Inventarier

	Koncernen		Moderbolaget	
	2009	2008	2009	2008
Ingående anskaffningsvärde	38	39	7	7
Investeringar	-	2	-	1
Försäljningar och utrangeringar	-	-3	-	-1
Utgående anskaffningsvärden	38	38	7	7
Ingående avskrivningar	-30	-30	-3	-2
Försäljningar och utrangeringar	-	3	-	-
Årets avskrivning	-2	-3	-1	-1
Utgående avskrivningar	-32	-30	-4	-3
Redovisat värde	6	8	3	4

NOT 18 – Andelar i joint ventures

	Koncernen		Moderbolaget	
	2009	2008	2009	2008
Redovisat värde vid årets ingång	66	52	52	52
Årets förvärv och emissioner	69	16	5	-
Resultatandel	1	-2	-	-
Redovisat värde vid årets utgång	136	66	57	52

Moderbolaget	Säte	Kapitalandel i %	Redovisat värde
Namn/Org nr			
Dockan Exploatering AB, 556594-2645	Malmö	33,3	49
Hälsostaden i Ängelholm Holding AB, 556790-5723	Malmö	33,3	5
Medeon AB, 556564-5198	Malmö	40,0	4

Dotterbolagen			
Ideon Center AB, 556239-0384	Lund	50,0	0
Nyckel 0328 SE, 517100-0069	Stockholm	30,0	78
PeWi Bostadsutveckling HB, 969687-5492	Helsingborg	50,0	0
			136

Joint venture-bolagens verksamhet:

- Dockan Exploatering AB bedriver exploateringsverksamhet inom Dockanområdet i Malmö. Bolaget förser delägarna med byggbar mark.
- Hälsostaden Ängelholm Holding AB bildades under december 2009 och skall verka för att utveckla sjukhusområdet i Ängelholm till en Hälsostad med stort utbud av sjukhus tjänster och hälsofrämjande verksamheter.
- Medeon AB marknadsför Medeon Science Park, en forskningspark i Malmö med inriktning på life science (läkemedel, medicinteknik, bioteknik och hälsovård).
- Ideon Center AB är ett service- och marknadsföringsbolag med uppgift att utveckla forskarbyn Ideon (Ideon Science Park) i Lund.
- Nyckel 0328 SE ämnar bedriva finansieringsverksamhet genom upptagande av lån på kapitalmarknaden och utlåningsverksamhet genom utgivande av kontantlån. Uplåningsverksamheten på kapitalmarknaden har varit vilande till följd av de störningar som förevarit under 2009.
- PeWi Bostadsutveckling HB bedriver ingen verksamhet.

Sammandrag av joint venture bolagens resultat och ställning: (koncernens andel)	2009	2008
Intäkter	23	19
Kostnader	-22	-21
Resultat	1	-2
Tillgångar	190	74
Skulder	-135	-88
Nettotillgångar/nettoskulder	55	-14

NOT 19 – Andra långfristiga värdepappersinnehav

	Koncernen		Moderbolaget	
	2009	2008	2009	2008
Ingående anskaffningsvärde	14	10	14	10
Årets förvärv	-	4	-	4
Värdet förändring/nedskrivning	-5	-	-5	-
Redovisat värde	9	14	9	14

Koncern och moderbolag	Säte	Kapitalandel i %	Redovisat värde
Namn/Org nr			
Sveland Sakförsäkr. AB, 516406-0229	Hässleholm	5,4	9

NOT 20 – Andra långfristiga fordringar

	Koncernen	
	2009	2008
Förfallotidpunkt mellan 1-5 år från balansdagen	12	32
Förfallotidpunkt senare än 5 år från balansdagen	1	2
	13	34

Av fordringarna ovan avser 4 Mkr (24) räntebärande fordringar.

NOT 21 – Kundfordringar

Åldersfördelning – förfallna kundfordringar	Koncernen	
	2009	2008
Kundfordringar som är varken förfallna eller nedskrivna	10	7
Kundfordringar som är förfallna		
1-30 dagar	5	1
31-60 dagar	7	3
61-90 dagar	1	5
>90 dagar	11	13
Varav reserverat (exklusive moms)	-12	-14
Summa	22	15

Totalt uppgick årets kostnad för konstaterade och befarade kundförluster till 6 Mkr (8).

NOT 22 – Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2009	2008	2009	2008
Hysesintäkter	2	1	-	-
Anteciperade utdelningar	-	-	132	124
Ränteutgifter	2	11	2	11
Övrigt	6	5	2	1
	10	17	136	136

NOT 23 – Kassa och bank

Likvida medel utgörs av kassa och bank. Outnyttjade checkräkningskrediter, som ej ingår i likvida medel ovan uppgår till 77 Mkr (92), varav i moderbolaget 75 Mkr (75).

NOT 24 – Eget kapital

Antal registrerade aktier vid årets ingång och utgång	38 428 364
Antal utestående aktier vid årets ingång	36 214 014
Under året avyttrade egna aktier	1 250 000
Antal utestående aktier vid årets utgång	37 464 014

Alla aktier har lika rösträtt, en röst per aktie. Kvotvärde per aktie, 5 kr (5). Under året har aktieägarna erhållit utdelning per aktie med 6,50 kr (6,25) eller totalt 235 Mkr (234). Efter balansdagen har styrelsen föreslagit följande utdelning:

Per aktie	6,75 kr
Totalt	253 Mkr

Utdelningen blir föremål för fastställelse på årstämman den 21 april 2010. Den föreslagna utdelningen anknuter till utdelningspolicyn och är baserad på:
 - 50% av förvaltningsresultatet belastat med 26,3% skatt.
 - 50% av realiserat resultat fastighetsförsäljningar, det vill säga försäljningspris minskat med totalt investerat kapital, belastat med 26,3% skatt.

I syfte att styra och förvalta företagens kapital, främst eget kapital, har ett antal finansiella mål ställts upp som skall ge Wihlborgs en kapitalstruktur som ger aktieägarna den bästa avkastningen med beaktande av risk:

	Mål 2009	Utfall 2009	Genomsnitt 2005-2009
Räntabilitet på eget kapital skall överstiga den riskfria ränta med minst fyra procentenheter	>6,8%	11,8%	16,7%
Soliditet	25-35%	29,6%	31,8%
Räntetäckningsgrad	>2,0	2,7	2,8

Till långivarna har lämnats garantier (financial covenants) gällande soliditet och räntetäckningsgrad. Det finns en betryggande marginal mellan nivån på lämnade garantier och uppställda mål respektive utfall 2009. På sidan 6 finns ytterligare information om koncernens finansiella mål, utdelningspolicy med mera, samt definitioner till dessa.

NOT 25 – Uppskjuten skatteskuld

	Koncernen	
Uppskjuten skatt har beräknats på:	2009	2008
Underskottsavdrag	-131	-135
Skillnad redovisat och skattemässigt värde avseende fastigheter	1 219	1 118
Skillnad redovisat och skattemässigt värde avseende derivat	-34	-52
Obeskattade reserver	10	8
	1 064	939

De underskottsavdrag som beaktats vid beräkning av uppskjuten skatt uppgår till 500 Mkr (517). Av dessa är 322 Mkr (326) spärrade till år 2012. Underskottsavdragen inkluderar underskott i det danska bolaget med 56 Mkr (46).

NOT 26 – Andra avsättningar

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

NOT 27 – Skulder till kreditinstitut

	Koncernen		Moderbolaget	
	2009	2008	2009	2008
Förfallotidpunkt upp till 1 år från balansdagen	635	1 405	635	1 400
Förfallotidpunkt mellan 1 och 5 år från balansdagen	7 317	6 000	6 829	5 443
Förfallotidpunkt senare än 5 år från balansdagen	892	866	-	-
	8 844	8 271	7 464	6 843

I belopp ovan ingår utnyttjad del av checkräkningskredit med 19 Mkr (5) för koncernen och för moderbolaget med 0 Mkr (0). Beviljad kreditlimit för checkräkningskredit uppgår för koncernen till 96 Mkr (97) och för moderbolaget till 75 Mkr (75).

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

NOT 28 – Derivatinstrument

	Koncernen		Moderbolaget	
Fördelning undervärde över tiden	2009	2008	2009	2008
Mindre än 1 år från balansdagen	94	100	94	100
Mellan 1 och 5 år från balansdagen	37	72	37	72
Senare än 5 år från balansdagen	-	27	-	27
	131	199	131	199

Undervärde redovisas då effekterna av derivaten, utifrån rådande marknadsförutsättningar, innebär framtida nettoutbetalningar. Undervärde motsvarande nettoutbetalningar under 2010 redovisas som kortfristiga skulder, övriga som långfristiga skulder. I båda fallen har diskontering skett av betalningsflödena.

Derivatinstrument värderas löpande till verkligt värde. Värdeförändringen på räntederivat redovisas i resultaträkningen på separat rad benämnd "Värdeförändring derivat". Värdeförändringen på valutaderivat redovisas i resultatredovisningen som övrigt totalresultat på raden "Säkring valutarisk i utlandsverksamheten" och i balansräkningen i eget kapital på raden "Reserver". Årets värdeförändringar räntederivat uppgår till 66 Mkr (-214) som samtliga är orealiserade och för valutaderivat till 14 Mkr (4) varav 12 Mkr realiserats under året. I not 2 – Finansiella instrument och finansiell riskhantering lämnas mer detaljerad information om Wihlborgs derivatinstrument och vilka risker de avser att minimera.

NOT 29 – Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2009	2008	2009	2008
Förskottbetalda hyror	150	158	-	-
Upplupna räntekostnader	50	51	49	51
Tillkommande kostnader sålda fastigheter	42	63	-	-
Övrigt	55	52	12	12
	297	324	61	63

NOT 30 – Ställda säkerheter och eventalförpliktelser/ansvarsförbindelser

	Koncernen		Moderbolaget	
Ställda säkerheter	2009	2008	2009	2008
Fastighetsinteckningar	9 318	8 972	-	-
Reverser	-	-	7 590	6 843
	9 318	8 972	7 590	6 843
Eventalförpliktelser/ansvarsförbindelser				
Borgensåtagande för dotterbolag	-	-	300	-
Övriga ansvarsförbindelser	20	20	20	20
	20	20	320	20

NOT 31 – Förvärv av andelar i koncernföretag

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

	2009	2008
Fastigheter	230	285
Långfristiga fordringar koncernföretag	-	3
Kortfristiga fordringar	1	-
Kassa och bank	-	1
Långfristiga skulder koncernföretag	-74	-120
Kortfristiga skulder	-1	-7
Köpeskillning	156	162
Tillkommer övertag säljarens fordran	74	117
Utbetald köpeskillning	230	279
Avgår likvida medel i de förvärvade bolagen	-	-1
Påverkan på koncernens likvida medel	230	278

NOT 32 – Försäljning av andelar i koncernföretag

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

	2009	2008
Fastigheter	285	269
Långfristiga skulder koncernföretag	2	-120
Andra långfristiga skulder	-115	-2
Kortfristiga skulder	-2	-
Köpeskillning	170	147
Tillkommer övertag säljarens fordran/skuld	113	120
Påverkan på koncernens likvida medel	283	267

NOT 33 – Nettoomsättning och rörelsekostnader

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

	Moderbolaget	
	2009	2008
Rörelsekostnader		
Personalkostnader	47	48
Administrationskostnader	43	46
Avskrivning inventarier	1	1
	91	95

NOT 34 – Resultat från andelar i koncernföretag

	Moderbolaget	
	2009	2008
Utdelning på andelar	195	391
Resultat försäljning andelar	145	134
Nedskrivning andelar	-158	-72
Reversering andelar	-	1
	182	454

NOT 35 – Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar

	Moderbolaget	
	2009	2008
Ränteintäkter, koncernbolag	201	389
Nedskrivning andra långfristiga värdepappersinnehav	-5	-
	196	389

NOT 36 – Räntekostnader och liknande resultatposter

	Moderbolaget	
	2009	2008
Räntekostnader, koncernbolag	48	135
Räntekostnader, övriga	261	323
	309	458

NOT 37 – Andelar i koncernföretag

	Moderbolaget	
	2009	2008
Ingående anskaffningsvärde	4 203	4 054
Förvärv	276	161
Lämnade aktieägartillskott	259	1
Försäljning	-76	-13
Utgående anskaffningsvärde	4 662	4 203
Ingående nedskrivningar	-1 127	-1 056
Försäljning	55	-
Årets nedskrivningar och reverseringar	-157	-71
Utgående nedskrivningar	-1 229	-1 127
Redovisat värde	3 433	3 076

Dotterbolag		Kapital- andel i %	Redovisat värde
Bastionen Syd AB, 556072-2042	Malmö	100	115
Berga V5 AB, 556742-9443	Malmö	100	1
Exab Utvecklings AB, 556353-2828	Malmö	100	0
Fastighets AB Altimeter, 556786-2213	Malmö	100	0
Fastighets AB Bergakniven, 556742-7454	Malmö	100	11
Fastighets AB Bronsdolken, 556112-0345	Malmö	100	0
Fastighets AB Cyperus, 556786-2320	Malmö	100	0
Fastighets AB Flygvärdinnan 5, 556708-8512	Malmö	100	10
Fastighets AB Fortet, 556090-5621	Malmö	100	137
Fastighets AB Kastrullen, 556754-8812	Malmö	100	0
Fastighets AB Kranen 3, 556776-3585	Malmö	100	156
Fastighets AB Kvävet, 556222-8071	Malmö	100	2
Fastighets AB Oxigenium, 556754-8820	Malmö	100	1
Fastighets AB Plinius, 556033-6538	Malmö	100	23
Fastighets AB Stillman, 556082-1752	Malmö	100	38
Fastighets AB Yxstenen, 556691-4437	Malmö	100	7
Förvaltnings AB Haspen, 556466-2533	Malmö	100	17
Hundlokan 10 i Malmö AB, 556730-4489	Malmö	100	23
Ideon AB, 556239-8718	Lund	40	200
Kalinehuset AB, 556129-5824	Malmö	100	152
Kniven 2 AB, 556706-9355	Malmö	100	5
Kolgafour AB, 556627-7843	Malmö	100	7
Lund Lagret 1 AB, 556730-3820	Malmö	100	35

Dotterbolag Namn/Org nr	Säte	Kapital- andel i %	Redovisat värde
Lunds Byggmästaregille, AB, 556058-9888	Malmö	100	45
M2 Fastigheter AB, 556101-4332	Malmö	100	555
Malmö Börshus AB, 556115-8543	Malmö	100	40
Medeon Fastigheter AB, 556034-1140	Malmö	100	70
Neptuninnan AB, 556743-5465	Malmö	100	56
Ringcentralen i Helsingborg Fastighets AB, 556115-9483	Malmö	100	0
Ringcentralen i Kristianstad Fastighets AB, 556100-7641	Malmö	100	0
Ringcentralen i Tingsryd Fastighets AB, 556240-3633	Malmö	100	0
Ringcentralen i Älmhult AB, 556120-9759	Malmö	100	0
Spillepengen Fastighets AB, 556107-5002	Malmö	100	25
Studentkåren 6 Fastighets AB, 556730-3499	Malmö	100	193
Utvecklings AB Kranen, 556286-9999	Malmö	100	117
Wihlborg A/S, 14125043	Köpenhamn	100	78
Wihlborgs Boplatsgatan 5 AB, 556675-2449	Malmö	100	0
Wihlborgs Borgeby AB, 556675-2639	Malmö	100	0
Wihlborgs Bronsdolken AB, 556232-5919	Malmö	100	4
Wihlborgs Cinder AB, 556518-5732	Malmö	100	6
Wihlborgs Erik Menved 37 AB, 556704-3699	Malmö	100	156
Wihlborgs Fastigheter i Hbg AB, 556101-6295	Malmö	100	424
Wihlborgs Fastigheter i NVS AB, 556271-3924	Malmö	100	3
Wihlborgs Fisken 18 AB, 556675-2357	Malmö	100	0
Wihlborgs Flintan 3 AB, 556675-2647	Malmö	100	0
Wihlborgs Flounderone AB, 556727-7909	Malmö	100	20
Wihlborgs Gallerian AB, 556704-3632	Malmö	100	163
Wihlborgs Gäddan 6 AB, 556704-3681	Malmö	100	8
Wihlborgs Havskryssaren AB, 556703-0613	Malmö	100	0
Wihlborgs Holding AB, 556701-2827	Malmö	100	0
Wihlborgs Kirseberg AB, 556691-4874	Malmö	100	0
Wihlborgs Kranen AB, 556704-6387	Malmö	100	0
Wihlborgs Lönngatan AB, 556704-3657	Malmö	100	9
Wihlborgs Mauritzborg AB, 556753-3483	Malmö	100	0
Wihlborgs Motorseglaren AB, 556703-0605	Malmö	100	0
Wihlborgs Måsen 17 AB, 556627-7835	Malmö	100	2
Wihlborgs N.Vallgat. 80-82 AB, 556675-2613	Malmö	100	0
Wihlborgs Nils 24 AB, 556704-3731	Malmö	100	0
Wihlborgs Poliset AB, 556703-0589	Malmö	100	0
Wihlborgs Rigger AB, 556701-5028	Malmö	100	63
Wihlborgs Ritaren 1 AB, 556675-2605	Malmö	100	1
Wihlborgs Rosengård AB, 556699-7986	Malmö	100	0
Wihlborgs Skrovat 3 AB, 556468-5385	Malmö	100	1
Wihlborgs Skrovat 4 AB, 556173-9417	Malmö	100	0
Wihlborgs Skrovat 5 AB, 556237-6268	Malmö	100	0
Wihlborgs Skrovat 6 AB, 556681-1898	Malmö	100	0
Wihlborgs Sparven 15 AB, 556704-3624	Malmö	100	215
Wihlborgs Sqvalpan AB, 556675-2399	Malmö	100	0
Wihlborgs Sufflören 3 AB, 556704-3640	Malmö	100	7
Wihlborgs Sydporten AB, 556726-0202	Malmö	100	44
Wihlborgs Söderarm 11 AB, 556675-2407	Malmö	100	0
Wihlborgs Uvenine AB, 556695-2502	Malmö	100	0
Wihlborgs Vikingen 10 AB, 556675-3082	Malmö	100	0
Wihlborgs Väktaren 3 AB, 556743-6109	Malmö	100	134
Wihlborgs Värjan 9 AB, 556742-8312	Malmö	100	11
Wihlodia AB, 556301-8109	Malmö	100	38
WJ Bygg AB, 556060-0529	Malmö	100	5

3 433

Totalt finns i koncernen 125 (129) bolag.

NOT 38 – Uppskjuten skattefordran

Uppskjuten skatt har beräknats på:	Moderbolaget	
	2009	2008
- Underskottsavdrag	22	19
- Skillnad redovisat och skattemässig värde avseende derivat	35	52
	57	71

Moderbolagets underskottsavdrag per 31 december uppgår till 85 Mkr (71).

NOT 39 – Verkligt värde på finansiella tillgångar och skulder i balansräkningen

Nedanstående tabeller visar koncernen och moderbolagets finansiella tillgångar och skulder värderade till verkligt värde per kategori. Derivatinstrumenten har värderats till verkligt värde enligt nivå 2, det vill säga utifrån värderingsmodell huvudsakligen baserad på observerbar marknadsdata för tillgången eller skulden. Beloppen överensstämmer med redovisade värden per 31 december.

Koncernen 2009	Finansiella tillgångar/skulder som innehas för handel enligt IAS 39, värderade till verkligt värde via resultatet ¹	Låne- och kundfordringar	Finansiella tillgångar som kan säljas	Övriga skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	Verkligt värde
Andra långfristiga värdepappersinnehav			9		9
Långfristiga fordringar		13			13
Kundfordringar		22			22
Övriga fordringar		37			37
Kassa och bank		281			281
Summa		353	9		362
Räntebärande skulder				-8 844	-8 844
Derivat	-131				-131
Leverantörsskulder				-113	-113
Övriga skulder				-30	-30
Summa	-131			-8 987	-9 118

Koncernen 2008	Finansiella tillgångar/skulder som innehas för handel enligt IAS 39, värderade till verkligt värde via resultatet ¹	Låne- och kundfordringar	Finansiella tillgångar som kan säljas	Övriga skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	Verkligt värde
Andra långfristiga värdepappersinnehav			14		14
Långfristiga fordringar		34			34
Kundfordringar		15			15
Övriga fordringar		67			67
Kassa och bank		140			140
Summa		256	14		270
Räntebärande skulder				-8 271	-8 271
Derivat	-199				-199
Leverantörsskulder				-94	-94
Övriga skulder				-36	-36
Summa	-199			-8 401	-8 600

¹ Årets resultat samt övrigt totalresultat

forts. NOT 39 – Verkligt värde på finansiella tillgångar och skulder i balansräkningen

Moderbolaget 2009	Finansiella tillgångar/skulder som innehas för handel och är värderade till verkligt värde via resultaträkningen	Låne- och kundfordringar	Finansiella tillgångar som kan säljas	Övriga skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	Verkligt värde
Andra långfristiga värdepappersinnehav			9		9
Långfristiga fordringar		0			0
Kundfordringar		0			0
Övriga fordringar		0			0
Kassa och bank		246			246
Summa		246	9		255
Räntebärande skulder				-7 464	-7 464
Derivat	-131				-131
Leverantörsskulder				-3	-3
Övriga skulder				-4	-4
Summa	-131			-7 471	-7 602

Moderbolaget 2008	Finansiella tillgångar/skulder som innehas för handel och är värderade till verkligt värde via resultaträkningen	Låne- och kundfordringar	Finansiella tillgångar som kan säljas	Övriga skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	Verkligt värde
Andra långfristiga värdepappersinnehav			14		14
Långfristiga fordringar		59			59
Kundfordringar		1			1
Övriga fordringar		0			0
Kassa och bank		137			137
Summa		197	14		211
Räntebärande skulder				-6 843	-6 843
Derivat	-199				-199
Leverantörsskulder				-2	-2
Övriga skulder				-4	-4
Summa	-199			-6 849	-7 048

NOT 40 – Närståendetransaktioner

Peabkoncernen

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

Joint ventures

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

Dotterföretag

Moderbolaget har en närståenderelation med sina dotterföretag, se not 37.

SAMMANSTÄLLNING ÖVER NÄRSTÄNDETRANSAKTIONER

Transaktioner med joint venture företag	Koncernen	
	2009	2008
Försäljning till joint venture företag	1	1
Fakturering från joint venture företag	2	2
Ränteutgifter från joint venture företag	-	-
Räntekostnader till joint venture företag	1	0
Skuld till joint venture företag per 31 december	-	-
Fordran på joint venture företag per 31 december	-	-

Transaktioner med Peabkoncernen

Transaktioner med Peabkoncernen	Koncernen	
	2009	2008
Hyresintäkter från Peabkoncernen	9	9
Entreprenadersättningar till Peabkoncernen	340	290
Fastighetsförvärv från Peabkoncernen	160	-
Skuld till Peabkoncernen per 31 december	37	43
Fordran på Peabkoncernen per 31 december	1	3

Transaktioner med joint venture företag	Moderbolag	
	2009	2008
Försäljning till joint venture företag	1	0
Fakturering från joint venture företag	2	2
Skuld till joint venture företag per 31 december	0	0
Fordran på joint venture företag per 31 december	0	0

Transaktioner med dotterbolag

Transaktioner med dotterbolag	Moderbolag	
	2009	2008
Försäljning till dotterbolag	77	77
Inköp från dotterbolag	3	3
Ränteutgifter från dotterbolag	201	389
Utdelning från dotterbolag	195	391
Räntekostnader till dotterbolag	48	135
Skuld till dotterbolag per 31 december	1 610	2 832
Fordran på dotterbolag per 31 december	7 299	8 216

Ledande befattningshavare

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

Samtliga transaktioner med närstående är prissatta på marknadsmässiga villkor.

Årsredovisningens undertecknande

Balansräkningar och resultaträkningar skall fastställas på årsstämman den 21 april 2010.

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

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

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

Malmö den 15 mars 2010

Erik Paulsson
Ordförande

Kerstin Fredriksson
Vice ordförande

Arne Bernroth

Anders Jarl
*Verkställande
direktör*

Sara Karlsson

Helen Olausson

Tommy Qvarfort

Johan Qviberg

Vår revisionsberättelse har lämnats den 18 mars 2010.

Deloitte AB

Torbjörn Svensson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

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

Vi har granskat årsredovisningen, koncernredovisningen och bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning i Wihlborgs Fastigheter AB (publ) för räkenskapsåret 2009. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår i den tryckta versionen av detta dokument på sidorna 55-77. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen samt för att internationella redovisningsstandarder IFRS sådana de antagits av EU och årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av koncernredovisningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen, koncernredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.

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

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

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

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

Malmö den 18 mars 2010
Deloitte AB

Torbjörn Svensson
Auktoriserad revisor



Bolagsstyrning

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

Bolagsstyrningsrapport

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

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

Koden för bolagsstyrning

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

Wihlborgs avvikelser har varit följande:

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

Styrelsens motiv till att inte inrätta något revisions- och ersättningsutskott är att bolagets storlek ej motiverar detta. Frågorna kan behandlas i anslutning till ordinarie sammanträde. Wihlborgs har ett ränteråd som har till uppgift att följa ränteutvecklingen på marknaden och föreslå styrelsen åtgärder. Ränterådets ansvar och arbetsuppgifter är inte reglerade i styrelsens arbetsordning men arbetsuppgifterna framgår av bolagets finanspolicy.

Bolagsordning

Wihlborgs bolagsordning ändrades senast vid årsstämman 2006. I bolagets verksamhet ingår att förvärva, förvalta, förädla och avyttra fastigheter i företrädesvis Öresundsregionen samt att bedriva därmed förenlig verksamhet. Styrelsen skall ha sitt säte i Malmö. Bolagsordningen framgår i sin helhet på sidan 89.

Årsstämma 2009

Wihlborgs årsstämma ägde rum den 23 april 2009. På stämman deltog ca 250 aktieägare som företrädde 28,6 procent av antalet utestående aktier.

Stämmoprotokollet finns tillgängligt på Wihlborgs hemsida, www.wihlborgs.se.

De viktigaste besluten var i korthet:

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

Valberedningen – Beslutades att valberedningen skall bestå av företrädare för de tre största aktieägarna som önskar delta jämte representant för de mindre aktieägarna, företrädare av Aktiespararna, i bolaget vid utgången av tredje kvartalet 2009. Valberedningen kan

därutöver besluta att bolagets styrelseordförande skall ingå i valberedningen. Valberedningens ordförande skall vara den ledamot som representerar den största aktieägaren om inte valberedningen kommit överens om annat. Något arvode utgår inte till valberedningen men bolaget skall svara för skäligena kostnader för att valberedningen skall fullgöra sitt uppdrag.

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

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

Valberedningen

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

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

I enlighet med årsstämmans beslut offentliggjordes namnen på valberedningens ledamöter i oktober 2009. I valberedningen ingår Anders Silverbåge från Brinova Fastigheter AB, Eva Gottfridsdotter-Nilsson från Länsförsäkringar Fondförvaltning AB, Sten K Johnson från Tibia Konsult AB och Leif Franzon från Aktiespararna. Ledamöterna för de tre största ägarna i valberedningen

representerar 20,2 procent av rösterna i Wihlborgs. I valberedningen har Anders Silverbåge utsetts till ordförande.

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

Inför årsstämman den 21 april 2010 föreslår valberedningen att styrelsen består av åtta ledamöter. Valberedningen föreslår vidare omval av styrelseledamöterna Erik Paulsson, Kerstin Fredriksson, Anders Jarl, Sara Karlsson, Helen Olausson, Tommy Qvarfort och Johan Qviberg samt nyval av Per-Ingemar Persson som är oberoende till företaget och större ägare. Valberedningen föreslår också att Erik Paulsson omväljs till styrelseordförande.

Arvodet till styrelsen föreslås utgå, oförändrat mot 2009, med totalt 940 000 kronor. Till styrelsens ordförande utgår ett arvode om 220 000 kronor och till övriga ledamöter 120 000 kronor, förutom VD Anders Jarl.

Styrelsen

Styrelsens övergripande uppgift är att för ägarnas räkning förvalta bolagets angelägenheter på ett sådant sätt att ägarnas intresse av långsiktigt god kapitalavkastning tillgodoses på bästa möjliga sätt enligt en fastställd arbetsordning. Enligt Wihlborgs bolagsordning skall styrelsen bestå av minst fyra och högst åtta ledamöter. Efter årsstämman i april 2009 omvaldes Erik Paulsson till ordförande i styrelsen och Kerstin Fredriksson till vice ordförande. Bolagets ekonomi- och finanschef, Christer Johansson, har arbetat som styrelsens sekreterare.

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



Erik Paulsson
Styrelseordförande
Båstad, född 1942
Invald i styrelsen 2004

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

Innehav i Wihlborgs:
22 501 aktier med familj och bolag. Dessutom tillkommer ett aktieinnehav via Brinova Fastigheter AB.



Kerstin Fredriksson
Vice styrelseordförande
Trelleborg, född 1942
Invald i styrelsen 2004

Övriga styrelseuppdrag:
Ledamot i Regionfullmäktige Skåne, styrelseledamot i Regionala utvecklingsnämnden Skåne, Kommunförbundet Skåne och Skånet AB.

Innehav i Wihlborgs:
200 aktier.



Arne Bernroth
Styrelseledamot
Falsterbo, född 1947
Invald i styrelsen 2009

Övriga styrelseuppdrag:
Styrelseledamot i Nordea Fonder AB, Nordea Investment Management AB, Sydsvenska Industri- och Handelskammaren, Lunds Universitet Ekonomihögskolan, Axcel Advisory Board och John Bauer Organisation.

Innehav i Wihlborgs:
-



Anders Jarl
Styrelseledamot
Malmö, född 1956
Invald i styrelsen 2004

Huvudsaklig sysselsättning:
Verkställande direktör i Wihlborgs.

Övriga styrelseuppdrag:
-

Innehav i Wihlborgs:
153 702 aktier i privat kapitalförsäkring och 18 343 via bolag.



Sara Karlsson
Styrelseledamot
Båstad, född 1969
Invald i styrelsen 2007

Huvudsaklig sysselsättning:
Entreprenör Båstad Företagsby.

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

Innehav i Wihlborgs:
10 000 aktier.



Helen Olausson
Styrelseledamot
Stockholm, född 1968
Invald i styrelsen 2007

Huvudsaklig sysselsättning:
Egen företagare.

Övriga styrelseuppdrag:
Styrelseordförande AB Jämtsol, styrelseledamot i Lantmäteriet, Incloode AB och Trångsviksbolaget AB.

Innehav i Wihlborgs:
-



Tommy Qvarfort
Styrelseledamot
Malmö, född 1944
Invald i styrelsen 2006

Huvudsaklig sysselsättning:
VD Abitare Fastighetsutveckling.

Övriga styrelseuppdrag:
Styrelseordförande i ApQ EL AB.

Innehav i Wihlborgs:
50 000 aktier.



Johan Qviberg
Styrelseledamot
Stockholm, född 1981
Invald i styrelsen 2004

Huvudsaklig sysselsättning:
Egen företagare.

Övriga styrelseuppdrag:
Styrelseordförande Dentalbolaget Sverige AB.

Innehav i Wihlborgs:
300 000 aktier.

djupa kunskaper om fastigheter, fastighetsmarknaden, finansiering och affärsutveckling.

Styrelsen uppfyller kodens och Stockholmsbörsens noteringskrav att högst en styrelseledamot får arbeta operativt i den löpande verksamheten. Verkställande direktören Anders Jarl ingår i styrelsen. Majoriteten av styrelsen är oberoende av förhållanden till bolaget och bolagsledningen. Under 2009 har styrelsen haft åtta styrelsemöten inklusive konstituerande- och per capsulam sammanträden. Av de åtta styrelsesammanträdena har sju sammanträden varit ordinarie. Styrelsens arbete började med boksluts- och utdelningsfrågor jämte en utvärdering av styrelsens arbete och rutiner. Under våren 2009 har arbetet inriktats på finansieringsfrågor, fastighetsförvärv, marknad och nya projekt. Vidare förberedelser kring styrelsens ärenden inför årsstämman främst förslagen om återköp av egna aktier och bemyndigande om nyemission.

Under hösten har projektutveckling och räntestrategier diskuterats. Bolagets framtida strategier inför 2010 till 2012, värdering, budget och fastighetsförvärv har vidare dominerat styrelsens arbete. Under hösten har styrelsen också diskuterat förutsättningar och volym på försäljning av egna återköpta aktier.

Arbetsordning och instruktioner

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

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

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

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

Enligt arbetsordningen åligger det styrelsens ordförande att genom kontakter med verkställande direktören följa Wihlborgs utveckling och se till att styrelseledamöterna genom verkställande direktörens försorg får den information som behövs. Styrelsens ordförande skall även samråda med verkställande

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

Koncernledningen

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

Koncernledningen utgörs av:

Anders Jarl, VD
Thomas Bråhagen, fastighetschef
Mårten Edstrand, affärsutvecklare (ingår från feb. 2010)
Christer Johansson, ekonomi- och finanschef
Irène Johansson, informationschef
Under 2009 har Catharina Lachmann, VD-assistent, ingått i koncernledningen.

Ledningsgruppen utgörs av:

Koncernledningen
Mathias Bengtsson, förvaltningschef Helsingborg
Håkan Gillisson, förvaltningschef Helsingborg
Jan-Erik Johansson, förvaltningschef Helsingborg
Lennart Jönsson, förvaltningschef Malmö
Cecilia Larsson, förvaltningschef Malmö
Johan Ohlsson, förvaltningschef Malmö
Peter Nielsen, förvaltningschef Köpenhamn
Anna Stenkil, förvaltningschef Lund

Principer för anställningsvillkor för VD och koncernledning

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



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

Innehav i Wihlborgs:
153 702 aktier i privat kapitalförsäkring
och 18 343 via bolag.



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

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



Mårten Edstrand
Affärsutveckling
Falsterbo, född 1966
Anställd i Wihlborgs sedan 2009.

Innehav i Wihlborgs:
9 171 aktier via bolag.



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

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



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

Innehav i Wihlborgs:
9 530 aktier eget innehav och
via bolag.

REVISORER

Deloitte AB

Huvudansvarig revisor

Torbjörn Svensson, Malmö, född 1953
Auktoriserad revisor, Huvudansvarig revisor i Wihlborgs sedan 2004.

STYRELSENS LEDAMÖTER, OBEROENDE, ANTAL SAMMANTRÄDEN OCH NÄRVARO

	Oberoende av företaget	Oberoende av större ägare	Antal styrelsemöten/ deltagande
Erik Paulsson, ordförande	nej	nej	6 av 8
Kerstin Fredriksson, vice ordförande	ja	ja	8 av 8
Arne Bemroth	ja	ja	5 av 8 (invald april)
Anders Jarl	nej	ja	8 av 8
Sara Karlsson	ja	ja	6 av 8
Helen Olausson	ja	ja	8 av 8
Tommy Qvarfort	ja	ja	8 av 8
Johan Qviberg	ja	ja	8 av 8

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

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

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

Revision

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

Torbjörn Svensson är, vid sidan av Wihlborgs revisionsuppdrag, revisor i följande större uppdrag: Malmö Aviation, Flextronics, Ballingslöv, Mellby Gård, Thule och Skånemejerier.

Vid styrelsesammanträdet som behandlar bokslutet är Torbjörn Svensson personligen närvarande och lämnar en rapport över den slutliga granskningen av bolagets räkenskaper. Dessutom lämnar revisorn fortlöpande information till styrelsen som revisionsutskott över de granskningar som genomförs under året. Arvode till revisorerna framgår av not 9 sida 70.

Intern kontroll

Enligt aktiebolagslagen och svensk kod för bolagsstyrning ansvarar styrelsen för den interna kontrollen. Styrelsen skall varje år skriftligen lämna en rapport över hur den interna kontrollen till den del den avser den finansiella rapporteringen är organiserad. Rapporten är upprättad utifrån den vägledning som tagits fram av Svenskt Näringsliv och FAR SRS. Denna rapport utgör inte del av de formella årsredovisningshandlingarna och har inte varit föremål för granskning av bolagets revisorer. Wihlborgs tillämpar COSO, Internal Control – Integrated Framework, som är ett internationellt erkänt och mycket vedertaget ramverk för intern kontroll för att beskriva bolagets kontrollstruktur. COSO beskriver den interna kontrollen som uppdelad på fem komponenter; kontrollmiljö, riskbedömning, kontrollaktiviteter, information och kommunikation samt uppföljning.

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

Styrelsen har i sin arbetsordning klarlagt beslutsdelegeringen till ledningen för den finansiella rapporteringen. Organisationsstrukturen hos Wihlborgs möjliggör en effektiv intern kontroll. Bolagets organisation i förvaltningsområden med en förvaltningschef i ledningen har ett definierat ansvar med befogenheter. Detta har beskrivits i en instruktion för tecknande av hyresavtal, attest och projekt samt ett antal policies. Koncernrapporteringen för Wihlborgs 125 dotterbolag är standardiserad. Internredovisningen stäms av mot den externa redovisningen vid varje rapporttillfälle. I enlighet med Wihlborgs personalpolicy har medarbetare som jobbar med ekonomiska frågor individuella utbildningsplaner för att säkerställa kompetensen inom området.

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

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

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

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

Uppföljning – För att garantera kvaliteten på kontrollsystemet sker uppföljning och utvärdering kontinuerligt.

Löpande uppföljning sker per område till ledningen och eventuella brister som då har uppstått i den interna kontrollen åtgärdas. Revisionen lämnar årligen minst två gånger sin bedömning om bolagets interna kontroll till styrelsen.

Malmö den 15 mars 2010
Styrelsen



Kv Skrovet 5
Malmö Västra Hamnen



Flerårsöversikt

FINANSIELLA	2009	2008	2007	2006	2005
Avkastning eget kapital, %	11,8	-1,2	27,9	26,6	18,2
Avkastning totalt kapital, %	6,1	2,8	14,0	12,5	10,1
Soliditet, %	29,6	29,4	32,6	32,7	34,8
Räntetäckningsgrad, ggr	2,7	2,2	2,7	3,3	2,9
Belåningsgrad fastigheter, %	61,3	60,7	58,2	59,2	55,6
Skuldsättningsgrad, ggr	2,0	2,0	1,7	1,8	1,5

AKTIERELATERADE¹

Resultat per aktie, kr	13,43	-1,32	29,08	22,12	12,33
Resultat före skatt per aktie, kr	17,18	-5,03	39,21	27,69	17,03
Förvaltningsresultat per aktie, kr	14,92	12,09	11,59	11,16	8,34
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital per aktie, kr	14,86	12,04	11,36	10,93	8,24
Eget kapital per aktie I, kr	117,90	110,84	116,29	92,30	73,96
Eget kapital per aktie II, kr	135,50	126,91	135,07	104,58	84,55
Börskurs per aktie, kr	132,50	100,00	115,75	142,75	96,00
Utdelning per aktie, kr ²	6,75	6,50	6,25	5,50	3,50
Aktiens direktavkastning, %	5,1	6,5	5,4	3,9	3,6
Aktiens totalavkastning, %	39,0	-8,2	-15,1	52,3	ej tillämp.
P/E-tal I, ggr	9,9	neg.	4,0	6,5	7,8
P/E-tal II, ggr	12,1	11,2	13,9	17,8	16,0
Antal aktier vid årets slut, tusental	37 464	36 214	37 431	38 428	38 428
Genomsnittligt antal aktier, tusental	36 266	37 208	38 304	38 428	38 125

FASTIGHETSRELATERADE³

Antal fastigheter	241	247	245	219	197
Fastigheternas redovisade värde, Mkr	14 418	13 620	13 397	10 888	7 890
Direktavkastning, % – alla fastigheter	6,3	6,5	6,0	6,4	6,6
Direktavkastning, % – exkl projektfastigheter	6,9	6,9	6,2	6,7	6,9
Uthyrbar yta, kvm	1 269 193	1 257 410	1 241 445	1 159 852	994 693
Hyresintäkter, kr per kvm	985	968	914	851	761
Driftsöverskott, kr per kvm	719	699	650	597	526
Ekonomisk uthyrningsgrad, % – alla fastigheter	91	93	93	92	90
Ekonomisk uthyrningsgrad, % – exkl projektfastigheter	94	94	93	92	91
Överskottsgrad, %	73	72	71	70	69

MEDARBETARE

Antal anställda vid årets slut	80	81	84	77	68
Genomsnittligt antal anställda	81	82	82	78	71

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

² Föreslagen utdelning (2009).

³ Beräknat på fastighetsbestånd per den 31 december respektive år.

DEFINITIONER

FINANSIELLA

Avkastning på eget kapital

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

Avkastning på totalt kapital

Resultat före skatt plus räntekostnader i procent av genomsnittlig balansomslutning.

Soliditet

Eget kapital i procent av balansomslutningen.

Räntetäckningsgrad

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

Resultat per aktie

Resultat dividerat med genomsnittligt antal utestående aktier.

Resultat före skatt per aktie

Resultat före skatt dividerat med genomsnittligt antal utestående aktier.

Förvaltningsresultat per aktie

Förvaltningsresultat dividerat med genomsnittligt antal utestående aktier.

Kassaflöde från löpande verksamhet före förändring av rörelsekapitalet per aktie

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

Eget kapital per aktie I

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

Eget kapital per aktie II

Beräknat som eget kapital per aktie I men med en skattesats för uppskjuten skatt på 10 procent istället för 26,3 procent.

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 26,3 procent skatt, per aktie.

FASTIGHETSRELATERADE

Antal fastigheter

Totalt antal fastigheter i Wihlborgs ägo vid årets slut.

Fastigheternas redovisade värde

Redovisat värde för koncernens fastighetsbestånd vid årets slut.

Hyresvärde

Hyresintäkter plus bedömd marknadshyra på outhyrda ytor.

Direktavkastning

Driftsöverskott i procent av fastigheternas redovisade värde vid årets slut.

Uthyrbar yta

Total yta som är tillgänglig för uthyrning.

Hyresintäkter per kvm

Hyresintäkter på årsbasis dividerat med uthyrbar yta.

Driftsöverskott per kvm

Driftsöverskott dividerat med uthyrbar yta.

Ekonomisk uthyrningsgrad

Hyresintäkter i procent av hyresvärde.

Överskottsgrad

Driftsöverskott i procent av hyresintäkter.

Bolagsordning

Bolagsordning för Wihlborgs Fastigheter AB, organisationsnr 556367-0230

- § 1 Bolagets firma är Wihlborgs Fastigheter AB (publ). Bolaget är publikt (publ).
- § 2 Bolaget skall ha till föremål för sin verksamhet att förvärva, förvalta, förädla och avyttra fastigheter i företrädesvis Öresundsregionen samt att bedriva där med förenlig verksamhet.
- § 3 Styrelsen har sitt säte i Malmö.
- § 4 Bolagets aktiekapital skall utgöra lägst 155 000 000 kronor och högst 620 000 000 kronor.
- § 5 Antalet aktier skall vara lägst 15 500 000 och högst 62 000 000 stycken.
- § 6 Styrelsen skall bestå av minst fyra och högst åtta ledamöter.
- § 7 Minst en revisor jämte minst en revisorssuppleant, varav minst en revisor jämte suppleant för denne skall vara auktoriserade revisorer, eller ett registrerat revisionsbolag skall utses.
- § 8 Bolagets räkenskapsår skall vara 1 januari till 31 december.
- § 9 Årsstämma skall hållas årligen inom sex månader efter räkenskapsårets utgång. Årsstämman skall hållas i Malmö. På årsstämman skall följande ärenden förekomma:
1. Val av ordförande vid stämman.
 2. Upprättande och godkännande av röstlängd.
 3. Val av en eller två justerare.
 4. Godkännande av dagordning.
 5. Prövning av om stämman blivit behörigen sammankallad.
 6. Framläggande av årsredovisning och revisionsberättelse samt, i förekommande fall, koncernredovisning och koncernrevisionsberättelse.
 7. Beslut
 - a. om fastställelse av resultaträkningen och balansräkningen samt, i förekommande fall, koncernresultaträkningen och koncernbalansräkningen,
 - b. om dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen,
 - c. om ansvarsfrihet åt styrelseledamöterna och verkställande direktören, och
 - d. avstämningsdag för det fall bolagsstämman beslutar om vinstutdelning.
8. Beslut om antal styrelseledamöter och, i förekommande fall, revisorer och revisorssuppleanter.
9. Fastställande av styrelse- och, i förekommande fall, revisorsarvodet.
10. Val av styrelse.
11. I förekommande fall val av revisorer och revisorssuppleanter.
12. Val av valberedning.
13. Annat ärende som ankommer på stämman enligt aktiebolagslagen eller bolagsordningen.
- § 10 Kallelse till årsstämma samt till extra bolagsstämma, där fråga om ändring av bolagsordningen kommer att behandlas, skall utfärdas tidigast sex och senast fyra veckor före stämman. Kallelse till annan extra bolagsstämma skall utfärdas tidigast sex och senast två veckor före stämman. Kallelse till årsstämma skall ske genom annonsering i Post- och Inrikes Tidningar och i Svenska Dagbladet samt i Sydsvenska Dagbladet eller annan i Skåne utkommande dagstidning. Om utgivningen av Svenska Dagbladet skulle nedläggas, skall istället kallelse ske genom annonsering i Post- och Inrikes Tidningar och i Dagens Industri.
- § 11 Aktieägare som vill delta i förhandlingarna vid bolagsstämma, skall dels vara upptagen i utskrift eller annan framställning av hela aktieboken avseende förhållandena fem vardagar före stämman, dels göra anmälan till bolaget för aktieägaren och högst två biträden senast klockan 16.00 den dag som anges i kallelsen till stämman. Denna dag får inte vara söndag, annan allmän helgdag, lördag, midsommarafton, julafton eller nyårsafton och inte infalla tidigare än femte vardagen före stämman.
- § 12 Bolagets aktier skall vara registrerade i ett avstämningsregister enligt lagen (1998:1479) om kontoföring av finansiella instrument.



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

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

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

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

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