

# Wihlborgs Fastigheter AB

# Årsredovisning

Januari–december 2006

VI FINNS DÄR DET HÄNDER, MITT I FLÖDET  
AV AFFÄRSMÖJLIGHETER. DÄRFÖR KAN VI  
GRIPA TILLFÄLLET NÄR DET DYKER UPP.”



Anders Jarl  
Verkställande direktör





## INNEHÅLL

- 1 Året i sammandrag
- 2 VD har ordet
- 4 Historik
- 6 Affärsidé, mål och strategi
- 8 Organisation och medarbetare
- 10 Miljö
- 12 Aktien
- 14 Marknadsöversikt
- 17 Fastighetsbestånd
- 32 Projekt och utveckling
- 34 Förteckning över fastighetsförvärv och försäljningar
- 36 Värderingsprinciper
- 39 Fastighetsförteckning
- 46 Riskfaktorer
- 47 Skattesituation
- 48 Förvaltningsberättelse

## Finansiella rapporter

- 51 Resultaträkning
- 52 Balansräkning
- 54 Förändring i eget kapital
- 55 Kassaflödesanalys
- 56 Redovisningsprinciper
  
- 62 Noter
- 69 Revisionsberättelse
- 70 Bolagsstyrning
- 78 Flerårsöversikt och Definitioner
- 79 Bolagsordning

**Wihlborgs är det ledande fastighetsbolaget i Öresund med fastigheter till ett samlat marknadsvärde om 11 miljarder kronor. Den uthyrningsbara ytan uppgår till ca en miljon kvadratmeter med ett sammanlagt hyresvärde om 1 miljard kronor. Fastighetsbeståndet består i huvudsak av kommersiella lokaler.**

**Bolaget är noterat på Stockholmsbörsens Midcap-lista.**

## Inbjudan till Årsstämma

Årsstämma i Wihlborgs Fastigheter AB (publ) äger rum torsdagen den 26 april 2007 klockan 17.00 på Slagthuset, Jörgen Kocksgatan 7A i Malmö.

Aktieägare som önskar delta i stämman skall dels vara införda i den av VPC AB förda aktieboken senast fredagen den 20 april 2007, dels anmäla sitt deltagande per brev till Wihlborgs Fastigheter AB, Box 97, 201 20 Malmö, eller per telefon 040-690 57 70, telefax 040-23 45 52 eller e-post till [annika.nordbeck@wihlborgs.se](mailto:annika.nordbeck@wihlborgs.se)

Anmälan skall vara Wihlborgs tillhanda senast fredagen den 20 april 2007 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 VPC AB.

Begäran om sådan registrering måste göras i god tid före den 20 april 2007.

## Ekonomisk information 2007

Delårsrapport januari-mars: 26 april

Halvårsrapport januari-juni: 16 augusti

Delårsrapport januari-september: 1 november



**Produktion:** Wihlborgs i samarbete med Annonnsbyrå Pennan AB, Lund 2007. Svanenmärkt, licensnummer 341 115. Fotografer: Marcus Carlsson, Bertil Hagberg, Ola Hansson, Stefan Larsson, Martin Palvén. Tryckeri: Markaryds Grafiska AB

## Året i sammandrag

År 2006 har inneburit en hög transaktionsvolym vad gäller såväl förvärv som försäljningar. Genom fastighetsförvärv om 3,6 miljarder har Wihlborgs fastighetsportfölj ökat väsentligt. I förvärvssumman ingår Tornets Malmöbestånd om fjorton fastigheter och Ideonfastigheten i Lund. Försäljningarna har uppgått till 1,6 miljarder.

Nyteckning av hyresavtal på helårsbasis har under 2006 uppgått till 80 Mkr och uppsägningar till 60 Mkr.

Årets resultat efter skatt har ökat med 380 Mkr till 850 Mkr (470).

Under maj månad genomfördes en aktiesplit med villkor 2:1, varigenom en gammal aktie ersattes med två nya. Spliten innebar att antalet utestående och registrerade aktier ökade till 38 428 364. Aktien finns noterad på Stockholmsbörsens Midcap-lista.

- Hyresintäkterna 2006 uppgick till 909 Mkr (736 Mkr)
- Årets resultatet efter skatt uppgick till 850 Mkr (470 Mkr)
- Vinsten per aktie ökade till 22,12 kr (12,33 kr)
- Styrelsen föreslår en utdelning om 5,50 kr (3,50 kr) per aktie
- Soliditeten uppgick till 32,7 procent (34,8 procent)

Nyckeltal <sup>1</sup>	2006	2005
Hyresintäkter, Mkr	<b>909</b>	736
Driftsöverskott, Mkr	<b>627</b>	497
Resultat efter finansiella poster, Mkr	<b>1 064</b>	649
Avkastning på eget kapital, %	<b>26,6</b>	18,2
Soliditet, %	<b>32,7</b>	34,8
Räntetäckningsgrad löpande förvaltning, ggr	<b>3,3</b>	2,9
Vinst per aktie, kr	<b>22,12</b>	12,33
Kassaflöde per aktie, kr	<b>10,96</b>	8,24
Utdelning per aktie, kr <sup>2</sup>	<b>5,50</b>	3,50

1. För definitioner se sid 78.

2. För år 2006 avses styrelsens förslag till utdelning.

## En dynamisk affär i en dynamisk region

### ■ Bästa aktieägare,

Wihlborgs affärsmodell för att skapa aktieägarvärde är egentligen ganska enkel. Det handlar om att skapa värden för kunderna och göra dem nöjda. Men det kräver att vi som hyresvärd engagerar oss i våra hyresgästers eller, som vi föredrar att kalla dem, kunders behov och verksamhet. Idag är vi långt ifrån den traditionella bilden av fastighetsförvaltning. För oss är det självklart att vi aktivt ska lösa våra kunders lokalproblem. Det innebär att vi tillsammans med kunderna diskuterar fram såväl lämpligt läge som optimal utformning av lokalerna, med utgångspunkt från befintliga lokaler eller en tomt.

“För att vara bäst på att möta kundernas krav och behov koncentrerar vi vår verksamhet till kommersiella fastigheter i Öresundsregionen.”

För att vara bäst på att möta kundernas krav och behov, koncentrerar vi vår verksamhet till kommersiella fastigheter i Öresundsregionen. Koncentrationen på kommersiella fastigheter handlar om att fokusera alla ansträngningar och resurser på ett område. Koncentrationen på Öresundsregionen är också ganska självklar. Det är en dynamisk region som har utomordentliga förutsättningar för en fortsatt positiv utveckling. Kommande år beräknas tillväxten bli 4,5 %. Det räcker med en snabb blick på kartan för att se hur nära Öresundsregionen är kontinentens befolkningscentra. Redan nu bor det fler människor i Öresundsregionen än i någon annan region i Norden. Boende och arbetsliv integreras i allt snabbare takt trots att vissa fiskala svårigheter mellan Danmark och Sverige fortfarande kvarstår. Ändå finns det goda möjligheter för en ökad inflyttning till regionen som helhet, vilket stimuleras av goda affärsförutsättningar och rekreativsmöjligheter för medarbetarna. Det är lätt att attrahera kompetens som kan utvecklas på något av de 14 universitet och högskolor eller alla de forskningsbyar och kluster som finns i regionen. Eller på något av de tjänste- och kunskapsföretag som har sitt säte här. Dessutom har regionen en väl utbyggd kommunikationsstruktur, såväl digital som fysisk, som löpande byggs ut. Sammantaget betyder det att Öresund blir en än mer attraktiv region. Vi befinner oss mitt i den, nära kunderna och deras behov. På så sätt kan vi erbjuda korta beslutsvägar och inte minst bra lokaler som går att förädla på goda lägen.

Lokaler som vi har kunnat förvärva tack vare vår lokala kännedom och långsiktiga närvaro. Vi sitter mitt i flödet av affärsmöjligheter som gör att vi snabbt kan agera och fatta beslut när tillfället dyker upp. Det är den andra delen av vår affär – transaktioner och projektutveckling. Där skapar vi värden genom att förvärva och förädla fastigheter som vid ett senare tillfälle säljs vidare till andra seriösa förvaltare. Vår portfölj är dynamisk och jag räknar med att vi, sett på lite längre sikt, årligen kommer att omsätta i snitt ca tio procent av våra fastigheter för att på så sätt förnya vår portfölj och anpassa oss till marknadsutvecklingen. Under 2006 var vi mycket aktiva och ökade vår fastighetsportfölj genom att förvärva 45 fastigheter till ett värde av 3,6 miljarder i enlighet med vår förvävsstrategi. Samtidigt avyttrade vi 17 fastigheter till ett sammanlagt värde av 1,6 miljarder.

Och jag tycker att vi har varit framgångsrika. Under vårt andra helår som fristående bolag ökade vi resultatet från 470 till 850 miljoner, en ökning med drygt 80 procent. Vi kommer därför att fortsätta på den inslagna vägen med att förvärva och förvalta bra kommersiella utvecklingsbara fastigheter på våra väl utvalda strategiska områden. Och på så sätt stärka våra positioner.

I klartext innebär det en stärkt närvaro i till exempel Lund, som av olika skäl är högintressant och därför är prioriterat. Det är med den bakgrunden man skall se förvärvet av Ideon AB. Ett område som vi ser stora utvecklingsmöjligheter i. Jag är övertygad om att vi kan göra mycket mer av fastigheten. Men vi ser det också som ett sätt att etablera och utveckla intressanta relationer inom ett på många sätt intressant område.

Eftersom Malmös kontorsmarknad i allt högre takt växer ut mot hamnen

“Vi sitter mitt i flödet av affärsmöjligheter som gör att vi snabbt kan agera och fatta beslut när tillfället dyker upp.”

“Realiserade och förväntade räntehöjningar kommer att ge en korrigerig av marknadspriserna.”



Fotograf: Marcus Carlsson



kommer vi också på olika sätt att stärka vår redan betydande närvaro i Västra Hamnen och Dockan. Dit kommer vi för övrigt själva att flytta under sommaren. Det innebär att vi kommer närmare många av våra kunder.

Köpenhamn är ett annat prioriterat område där vi redan finns. Vi kommer att öka vår närvaro där för att på så sätt skapa en kritisk massa för en effektiv förvaltning. Samtidigt får vi ett brohuvud för en vidare utveckling av den danska sidan av Öresundsregionen. En marknad som efter några år av stagnerande hyresnivåer börjar se allt mer intressant ut.

Den senaste tidens fokus på miljöfrågor, och framför allt koldioxidutsläpp, är något vi tar på stort allvar. Med miljö som en integrerad del i övrig verksamhet, arbetar vi ständigt med miljöförbättrande åtgärder. Vårt långsiktiga miljömål t.o.m. 2009 är att minska el- och värmeförbrukningen med sex procent i våra fastigheter.

”Miljö som en integrerad del”

Jag tror också att vi redan under det kommande året kommer att få se en del affärsmöjligheter. Realiserade och förväntade räntehöjningar kommer att ge en korrigerande av marknadspriserna. Jag tror inte att vi får se något större prisfall, men en tillräcklig nedgång för att initiera en hel del försäljningar av såväl bra som mindre bra fastigheter. En trend som möjligtvis också kommer att stärkas av att utländska direktinvestorer byter placeringshorisont.

Och vi har resurser att investera i bra fastigheter. Wihlborgs balansräkning tål, inom ramen för given soliditet, förvärv för ytterligare cirka två miljarder. Detsamma gäller för resultaträkningen. Vi har traditionellt valt att finansiera oss med en stor andel rörliga räntor eftersom det visat sig varit det mest lönsamma. För att minska räntekostnaderna vid stigande korträntor under 2007 utnyttjar vi olika räntederivat.

Till vår förvärvskapacitet kan jag lägga den tioprocentiga förnyelsen av fastighetsportföljen som jag redan kommenterat. Jag räknar dessutom med att vi kan expandera vår portfölj med ytterligare tio procent genom de resultat och kassaflöden vi löpande genererar. För jag tror på en god utveckling 2007 med ytterligare sänkta vakansgrader. Redan fjärde kvartalet 2006 utvecklades starkt. Fristående bedömare ser en god tillväxt i Sverige och inte minst i den expansiva Öresundsregionen där integrationen som sagt ökar allt snabbare.

Sist men inte minst har jag god tilltro till vår dynamiska organisation med alla dess medarbetare och deras förmåga att framöver förvalta fastigheterna på ett konkurrenskraftigt sätt och därmed skapa värden för kunderna.

Och för organisationens goda insatser under 2006, inom såväl utveckling som förvaltning, vill jag passa på att tacka alla medarbetare.

Avslutningsvis kan jag inte annat än att se fram emot ett spännande 2007.

**Anders Jarl**  
Verkställande direktör

”Och vi har resurser att investera i bra fastigheter.”



## Historik

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



- 1924** Byggmästare O P Wihlborg grundade 1924 ett byggnadsbolag i Malmö som givit namn åt Wihlborgs Fastigheter AB. Under många år var bolaget verksamt som byggare, ägare och förvaltare av fastigheter i Malmö.
- 1985** Byggverksamheten avyttras, bolaget blir ett traditionellt fastighetsbolag och Active-koncernen blir huvudägare.
- 1990** Wihlborgs noteras på Stockholmsbörsens O-lista. Peab blir ny huvudägare.
- 1993** I samband med en nyemission om 371 Mkr förvärvar Wihlborgs 33 fastigheter i Sverige, varav 22 fastigheter i Malmö och Helsingborg. Bergaliden blir ny huvudägare i Wihlborgs.
- 1995** Fastighets AB Stillman förvärvas och Wihlborgs tillförs fastigheter belägna i Malmö, Lund och Landskrona med en total uthyrbar yta om 44 000 kvm.
- 1996** Wihlborgs förvärvar 76 fastigheter med en total uthyrbar yta om 178 000 kvm från Retriva (numera Kungsleden). Wihlborgs och Fastighets AB Storheden genomför en bytesaffär, i vilken bolaget övertar 35 fastigheter i Skåne med en uthyrbar yta om 78 100 kvm.  
Styrelsen i Wihlborgs avger ett offentligt erbjudande om förvärv av M2 Fastigheter den 22 november 1996, vilket innebär förvärv av fastigheter med en uthyrbar yta om totalt 364 000 kvm. Bolaget etableras i Danmark genom förvärv av två fastigheter.
- 1997** Under våren slutför Wihlborgs förvärvet av M2 Fastigheter.  
Styrelsen i Wihlborgs lämnar den 14 september 1997 ett offentligt erbjudande om förvärv av Klöver Fastigheter.
- 1998** Wihlborgs slutför förvärvet av Klöver och tillförs fastigheter i Malmö, Helsingborg, övriga Sverige och Holland med en uthyrbar yta om totalt 934 000 kvm.  
Den 14 april 1998 avger Wihlborgs ett bud på Fastighets AB Storheden. Stockholmsområdet blir därmed en viktig del av bolagets verksamhet.
- 2000** JM, Peab och Wihlborgs bildar ett gemensamt exploateringsbolag för utveckling av Dockanområdet i Västra Hamnen i Malmö.

- 2004** Wihlborgs förvärvar det Stockholmsbaserade fastighetsbolaget Fabege.  
I december föreslår styrelsen i Wihlborgs att på den ordinarie bolagsstämman den 9 maj 2005 genom Lex ASEA dela ut och särnotera fastighetsbeståndet i Öresundsregionen.
- 2005** Det utdelade bolaget får namnet Wihlborgs Fastigheter AB och det utdelande bolaget namnändrar till Fabege AB.  
Den 23 maj 2005 noteras Wihlborgs Fastigheter AB på Stockholmsbörsens O-lista.
- 2006** Wihlborgs förvärvar 14 fastigheter i Malmö från Tornet med en total uthyrningsbar yta om 182 000 kvm. Under juni förvärvas Ideon AB i Lund, varvid Wihlborgs tillträder 40 procent av aktierna i Ideon AB. Resterande 60 procent tillträdes först efter regeringens godkännande som beräknas komma under 2007. I förvärvet ingår fastigheten Betahuset om totalt 24 000 kvm.  
Under maj genomförs en aktiesplit 2:1, varvid en gammal aktie ersätts med två nya aktier.



## 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 kostnads- effektivitet och hög uthyrningsgrad genom att vara marknadsledande inom respektive delmarknad.
- Stärka kundrelationerna genom ett aktivt engagemang och en hög servicegrad som skapar förutsättningar för långsiktiga hyresförhållanden.
- Aktivt bearbeta hyresmarknaden för att nå nya kunder samt stärka varumärket för att bli kundernas förstahandsval.

### Finansiella mål

Wihlborgs skall uppvisa:

- Räntabilitet på eget kapital som överstiger den riskfria räntan med minst fyra procentenheter<sup>1</sup>.
- Soliditet om lägst 25 procent och högst 35 procent.
- Räntetäckningsgrad uppgående till minst 2,0.

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



## Utdelningspolicy

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

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



1. Riskfri ränta är definierad som räntan för en 5-årig svensk statsobligation.
2. Resultat före skatt, exklusive realiserade och orealiserade värdeförändringar, belastat med 28 procent schablonskatt.
3. Skillnaden mellan försäljningspris och totalt investerat kapital belastas med 28 procent schablonskatt.

## Organisation och medarbetare

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

### Legal struktur

Wihlborgs Fastigheter AB (publ), org nr 556367-0230, är moderbolag i en koncern med totalt 102 koncernbolag och fyra joint ventures.

### Joint Ventures

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

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

### Operativ struktur

Den operativa organisationen består av Förvaltningen och funktionen Affärsutveckling. Förvaltningen är anpassad efter de lokala marknadsmässiga förutsättningarna och är organiserad i sju geografiskt fördelade förvaltningsenheter. Avsikten är att skapa förutsättningar för en effektiv och kundnära förvaltning.

Medarbetarna skall hela tiden finnas nära kunderna och på så sätt möta hyresgästernas förväntningar och krav. Varje förvaltningsenhet har en förvaltningschef med tydligt resultatansvar.

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.

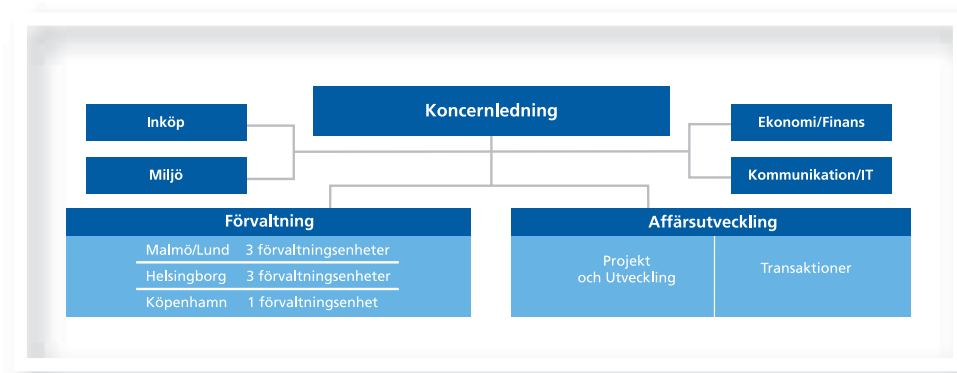
Transaktioner ansvarar för bolagets samtliga köp och försäljningar av fastigheter. Transaktionsenheten utvärderar ständigt potentiella affärer. Utvärderingen sker ofta i samråd med Förvaltningen för att tillvarata den kompetens de besitter vad avser lokal marknadskänedom etc. Vid utvärdering av fastighetsförvärv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

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

Koncernledningen består av verkställande direktör, ekonomi- och finanschef, fastighetschef, informationschef samt VD-assistent. Koncernledningen har bland annat det övergripande ansvaret för strategifrågor och affärsutveckling, ekonomistyrning och resultatuppföljning samt informationsfrågor.

### Medarbetare

Medarbetarnas kompetens och engagemang är avgörande för koncernens utveckling och för kvaliteten i de tjänster kunderna erbjuds. Personalpolicyn är uppbyggd och starkt kopplad till företagets verksamhet. Medarbetarna uppmuntras till nytänkande och egna initiativ och detta är en viktig drivkraft för företagets utveckling. Per den 1 januari 2007 uppgick antalet anställda medarbetare till 77 personer.



Andelen medarbetare med akademisk utbildning uppgick till 29 procent. Medelåldern bland de anställda var 49 år och andelen kvinnor uppgick till 31 procent. Den största åldersgruppen, som omfattar 25 medarbetare, var mellan 46–55 år gamla. Bolagets personalomsättning uppgick under 2006 till 13 procent.

### Sjukfrånvaro

Wihlborgs har en låg sjukfrånvaro och under 2006 uppgick den till 3,5 procent. Andelen långtidssjukvaro av den totala sjukfrånvaron var för 2006; 58,1 %.

### Friskvård

En god hälsa är en resurs både för individen och företaget, därför har friskvård en viktig betydelse för Wihlborgs verksamhet och lönsamhet. Samtliga medarbetare har erbjudits friskvårdsprofiler och uppföljningar. Dessutom erbjuds gemensam träning i form av olika motionspass.

### Kompetensutveckling

Wihlborgs uppmuntrar medarbetarna till kompetensutveckling och deltar sedan maj 2006 i ett Växtkraft Mål 3 projekt. Genom Europeiska Socialfonden (ESF) stöds projekt som bidrar till ökad sysselsättning, jämställdhet mellan män och kvinnor, hållbar utveckling samt ekonomisk och social sammanhållning. Wihlborgs följer den beviljade kompetensutvecklingsplanen som är upprättad efter personans individuella förutsättningar och kompetensutvecklingsbehov.

### Incitamentsprogram

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

En hel andel vid maximal avsättning motsvarar aktier i Wihlborgs till ett värde om ett basbelopp, f. n. 40 300 kr. Samtliga anställda får lika delar i stiftelsen, oberoende av position i bolaget. För deltidsanställda eller anställda endast under del av året justeras andelstalet.

Samtliga medel som avsatts till vinstandelsstiftelsen skall investeras i aktier i Wihlborgs.

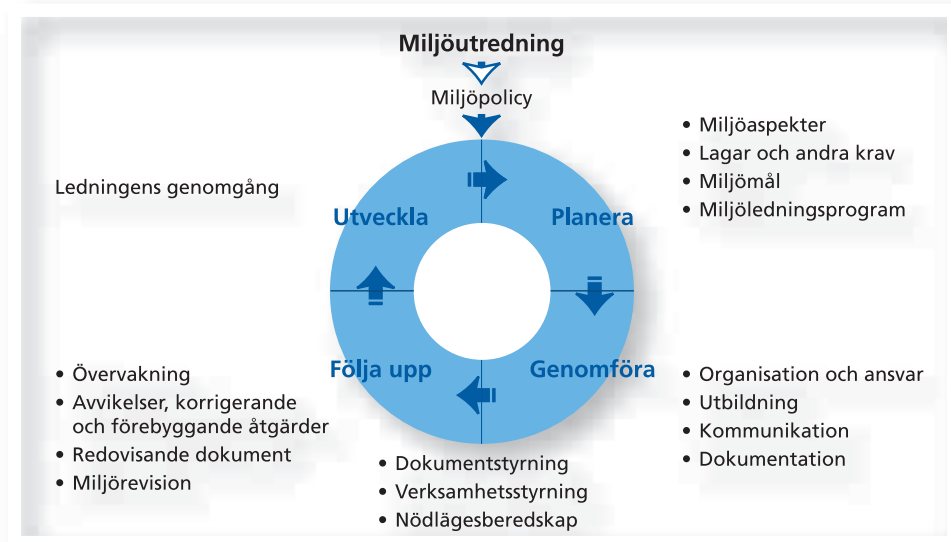


## Miljö som en integrerad del

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

### Wihlborgs miljöarbete

Wihlborgs miljöarbete utgår från standarden ISO 14001 där samtliga så kallade skullkrav uppfylls:



### Miljömål 2006

- Minska värmeförbrukningen med 1,5 % kWh/m<sup>2</sup> i förhållande till år 2005.
- Minska elförbrukningen med 2 % kWh/m<sup>2</sup> i förhållande till år 2005.
- Konvertera oljeuppvärmda fastigheter till fjärrvärme.

2006 års mål är uppnådda med undantag av en oljeuppvärmd fastighet.

### Miljömål 2007

- Minska el- och värmeförbrukning (kWh/m<sup>2</sup>) med 2 % i förhållande till år 2006.
- Samtliga fastigheter mellan 1956-1973 ska inventeras för PCB.
- Utifrån genomförd PCB-inventering, ta fram en saneringsplan för 2008.

Långsiktigt miljömål fr.o.m. 2007 t.o.m. 2009: Minska el- och värmeförbrukning (kWh/m<sup>2</sup>) med 6 %.

### Folksam Klimatindex 2006

- Folksam har bedömt Wihlborgs miljöarbete utifrån följande kriterier: Koncernövergripande, Fastigheter, Produktion, Godstransporter, Tjänsteresor, Produktdesign och Klimatarbete.
- 2006-11-30 presenterades Wihlborgs i Ekonominyheterna som ett av företagen inom ramen för "Näst bäst i klassen" där Wihlborgs tog ledande ställning bland fastighetsföretagen.

## Nytt på miljöområdet 2006

Wihlborgs har under året anställt en miljösamordnare som på heltid arbetar med att planera, genomföra, följa upp och utveckla Wihlborgs miljöarbete.

## Miljöpolicy

Wihlborgs miljöarbete ska vara en naturlig och integrerad del av förvaltning, projekt samt köp och försäljning av fastigheter. I syfte att förebygga och minska negativ miljöpåverkan är vårt miljöarbete kontinuerligt och målinriktat.

Verksamheten ska bedrivas resurseffektivt och medarbetarnas miljökompetens ska utvecklas successivt. Vi strävar efter miljöanpassade lösningar för energi och våra hyresgästers avfall. Byggmetoder och byggmaterial väljs med miljöhänsyn.

Wihlborgs förbättrar ständigt sitt miljöarbete, där lagstiftningen ses som minimikrav, och genomför regelbundna uppföljningar.

## Energieffektivisering 2006

Problembeskrivning: Fastigheten Utgrunden i Malmö var tidigare uppvärmd med olja. Utefter 2006 års miljömål, förändrades den från olja till fjärrvärme i fastigheten. Detta innebar även utbyte av teknik och styrfunktioner där styrfunktionen i dagsläget är så kallad behovsstyrd i viss del av fastigheten.

Mån	Före konvertering kWh	Efter konvertering kWh
Jan	147 340	80 000
Feb	130 970	63 116
Mar	130 000	52 725
Apr	103 685	23 133
Maj	68 760	15 228
Jun	39 291	22 525
Jul	38 200	1 730
Aug	40 200	221
Sep	62 210	2 831
Okt	88 405	39 807
Nov	108 050	45 983
Dec	136 427	81 579
Summa:	1 093 538	428 878

## Miljöinventering och Miljöanpassad byggnation

- Vid fastighetsköp genomförs alltid en miljöinventering. För att underlätta och driva miljöarbetet finns en arbetsgrupp bestående av representanter från både fastighetsförvaltning och affärsutveckling.
- En naturlig del av Wihlborgs miljöarbete är att arbeta med miljöprogram vid alla större om- och nybyggnationer.
- Miljökrav ställs på företagets leverantörer.

## Miljöhandbok och Miljödatas

För att underlätta det dagliga arbetet ställs höga krav på att miljörelaterad information är tillgänglig för medarbetarna. Denna information återfinns i Wihlborgs miljöhandbok vilken ständigt uppdateras. Wihlborgs har även utvecklat och färdigställt en miljödatas som innehåller information om PCB, köldmedia, radon, oljeavskiljare m.m. för respektive fastighet.



## Aktien

■ Wihlborgsaktien noterades på Stockholmsbörsens O-lista den 23 maj 2005. Sedan oktober 2006 återfinns Wihlborgs på Stockholmsbörsens Mid Cap-lista. En aktiesplit med villkor 2:1 genomfördes den 23 maj 2006. Vid årets utgång uppgick aktiekapitalet till 192 Mkr fördelat på 38 428 364 aktier. Varje aktie berättigar till en röst och varje röstberättigad får vid årsstämman rösta för fulla antalet av denne ägda och företrädna aktier. Samtliga aktier äger lika rätt till andel i Wihlborgs vinst.

Bolaget har under 2006 ej återköpt några egna aktier, ej heller har styrelsen utnyttjat sitt bemyndigande att besluta om en nyemission på högst tio procent av utestående aktier.

### Börsvärde och omsättning

Under 2006 omsattes totalt 22,4 miljoner aktier motsvarande 91 000 aktier per dag. Siffran är korrigerad för aktiespliten den 23 maj 2006. Detta motsvarar en omsättningshastighet om 58 procent av det genomsnittliga antalet utestående aktier.

Vid årets slut var kursen på Wihlborgs 142,75 kronor, vilket med samtliga utestående aktier motsvarar ett börsvärde om 5,5 miljarder kronor. Högsta och lägsta notering för Wihlborgsaktien under 2006 var 147,75 respektive 92,75 kronor.

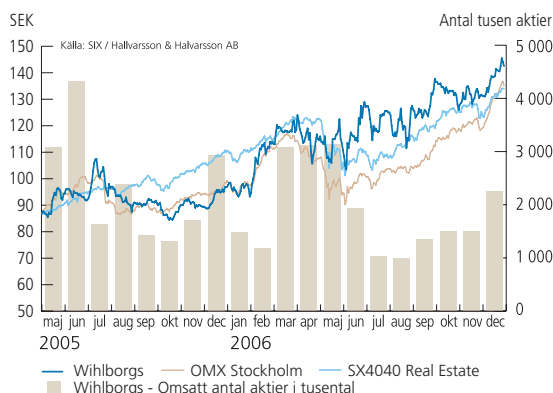
### Utdelning och utdelningspolicy

Wihlborgs utdelningspolicy är baserad på att dels överföra 50 procent av det löpande förvaltningsresultatet, dels 50 procent av realiserat resultat från fastighetsförsäljningar. I båda fallen reducerat med en schablonskatt om 28 procent. Styrelsens förslag till utdelning för 2006 är 5,50 kronor (3,50). Detta motsvarar en direktavkastning på 3,9 procent baserat på aktiekursen vid årets slut. Bifaller årsstämman styrelsens förslag om dels 5,50 kronors utdelning dels avstämningsdagen den 2 maj, kommer utdelningen att utbetalas den 7 maj 2007. Wihlborgsaktien kommer att handlas inklusive utdelning till och med årsstämmodagen torsdagen den 26 april 2007.

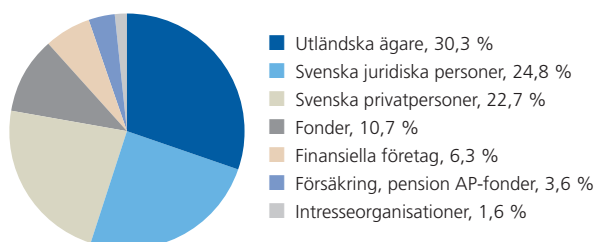
### Aktiesplit 2:1

Wihlborgs genomförde en aktiesplit med villkor 2:1, vilket innebar att varje gammal aktie ersattes med två nya. Antalet aktier ökade från 19 214 182 aktier till 38 428 364 aktier. Aktiespliten registrerades den 10 maj och första dag för handel efter spliten var den 23 maj 2006.

Aktieutveckling 2006



Ägarbild, 2006-12-31



## Ägarstruktur

De största ägarna i Wihlborgs är Maths O Sundqvists bolag och Brinova Fastigheter AB som äger 10,7 respektive 10,1 procent av aktierna. De tio största ägarna ägde vid utgången av december 2006 38,3 procent och antalet aktieägare uppgick till 29 437, vilket är en minskning med cirka tvåtusen aktieägare mot föregående årsskifte.

Andelen utländska ägare uppgick vid utgången av december till 30,3 procent, vilket är en ökning med 7,1 procent sedan förra årsskiftet. Av det utländska ägandet svarar USA för 34 procent, Luxemburg för 17 procent, Storbritannien för 15 procent, Nederländerna för 9 procent och övriga länder för 25 procent.

## Information till aktieägarna

Samtliga Wihlborgs aktieägare har fått förfrågan om de önskar tryckt finansiell information från Wihlborgs. Till de aktieägare som önskar, distribuerar Wihlborgs årsredovisning och tre kvartalsrapporter. Bokslutskommuniké trycks inte. Samtliga finansiella rapporter och pressmeddelanden finns tillgängliga på Wihlborgs hemsida, [www.wihlborgs.se](http://www.wihlborgs.se). Hemsidan finns sedan början av 2007 även på engelska liksom Wihlborgs pressmeddelande. På hemsidan finns också aktuell information om Wihlborgs aktiekursutveckling. Kontakterna med aktiemarknaden sker vid de kvartalsvisa ekonomiska rapporteringarna, genom pressmeddelanden och företagspresentationer i olika sammanhang med investerare, analytiker, aktiesparare med flera.

### WIHLBORGSFAKTA / AKTIEN

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

#### De största ägarna i Wihlborgs

31 december 2006

	Antal aktier tusental	Andel av kapital Ägare och röster, %
Maths O Sundqvist bolag	4 110	10,7
Brinova Fastigheter AB	3 867	10,1
Investment AB Öresund	2 000	5,2
Länsförsäkringar Fastighetsfond	915	2,4
SEB Fonder	885	2,3
Robur Fonder	866	2,2
HQ Fonder	750	2,0
Mats Qviberg med familj	569	1,5
Förvaltnings AB Färgax	450	1,2
Fjärde AP-fonden	316	0,8
Utländska ägare	11 652	30,3
Övriga aktieägare	12 048	31,3
<b>Totalt antal registrerade aktier</b>	<b>38 428</b>	<b>100,0</b>

#### Aktiernas fördelning

31 december 2006

	Antal ägare	Antal aktier tusental	Andel av aktier, %
1–100	12 432	388	1
101–500	13 410	3 184	8
501–1 000	2 003	1 507	4
1 001–5 000	1 231	2 607	7
5 001–10 000	148	1 072	3
10 001–100 000	164	5 030	13
100 001–500 000	37	8 997	23
500 001–1 000 000	6	4 217	11
1 000 001–2 000 000	5	11 426	30
<b>Totalt</b>	<b>29 437</b>	<b>38 428</b>	<b>100,0</b>

Källa: VPC AB

## Marknadsöversikt

■ Under 2004 var utvecklingen inom Öresundsregionen god och under 2005 tog den ytterligare fart. Enligt Öresundsinstitutet skedde dock det stora genombrottet under 2006 då man kan tala om en ketchupeffekt. Framför allt är det bostads- och arbetsmarknaden som tagit fart.

### Ketchupeffekt i Öresundsregionen

Öresundsregionen har inte varit inne i en så här stark högkonjunktur sedan åren runt 1990 och regionens hushåll har inte varit lika optimistiska om framtiden någon gång under perioden 1996-2006 enligt den sammanvägda indikator som Öresundsinstitutet gjort av den danska forbrugertillitsindikatorn och den svenska förtroendeindikatorn CCI.

För Öresundsregionen innebär den starka konjunkturen att regionen nu är inne i sitt mest expansiva skede hittills och att integrationen av bostads- och arbetsmarknaderna plötsligt sker mycket snabbt. Under 2006 flyttade 4 700 danskar till Skåne, varav 2 900 till Malmö. Det innebär en 50-procentig ökning av inflyttningen till Skåne.

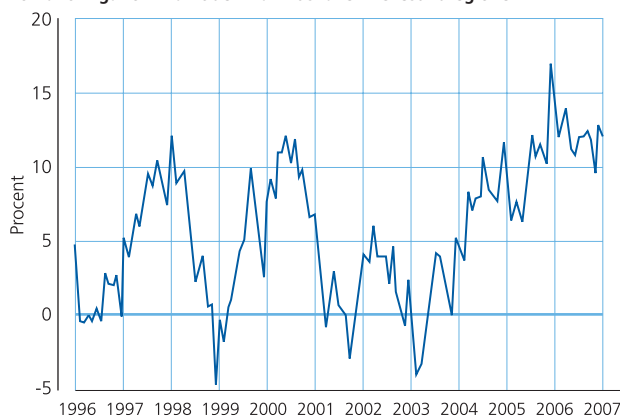
Pendlingen över Öresundsbron har även den ökat kraftigt. Under 2006 var det 14 000 personer som dagligen pendlade över bron. Totalt var det 20 000 personer som i någon form fick sin inkomst på andra sidan sundet. I snitt skedde cirka 60 000 resor över bron varje dag, vilket innebär en trafikökning på 17 procent under 2006.

I regionen (Själland och Skåne) bor cirka 3 630 000 personer. Befolkningen ökar dessutom, framför allt på den skånska sidan. Detta är en effekt av integrationen som medfört att allt fler danskar flyttar till Skåne.

Den ökade inflyttningen skapar ett ökat behov av handel och service, vilket i sin tur skapar en ökad efterfrågan på verksamheter inom dessa sektorer. Denna tillväxt kommer i förlängningen att driva en ökad efterfrågan på alla typer av kommersiella lokaler.



Förväntningar om framtiden från hushållen i Öresundregionen



## Regionen skapar tillväxt

Konjunkturen är alltså fortsatt stark i Danmark och Köpenhamn. Även i Skåne har konjunkturen tagit fart med en allt större efterfrågan på arbetskraft. Detta har även medfört att behovet av lokalyta ökat. En viktig faktor i utvecklingen är det mobiltelefonkluster som växt fram i regionen med till exempel SonyEricsson som en betydelsefull och expansiv motor. Även inom medicin och bioteknik finns en betydande utveckling, där gränsöverskridande samarbeten som exempelvis Medicon Valley har en positiv påverkan.

Allt fler företag i regionen ökar både omsättning och vinst. Detta leder till fler nyanställningar och investeringar, vilket i sin tur skapar ett ökat behov av kommersiella lokaler.

Regionen präglas också av ett stort antal pågående projekt som till exempel Brunnsög i Lund och Västra hamnen, Hyllie och Citytunneln i Malmö.

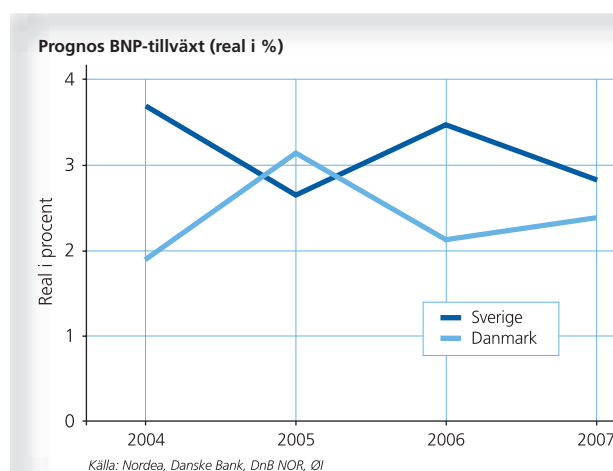
Aktiviteten inom byggsektorn är hög även i Köpenhamn. Köpenhamns kommun räknar med att befolkningen kommer att öka med 40 000 de kommande 15 åren. Antalet påbörjade bostadsbyggen femdubblades från 800 år 2002 till 4 000 år 2005.

Under 2006 stod Köpenhamnsregionen för ca 30 procent av de totala investeringarna i fastigheter. Enligt branschorganisationen Dansk Byggeri blir 2007 på samma nivå eller högre.

Att den skånska delen av Öresundsregionen är intressant visar sig inte minst genom ett ökande antal företagsetableringar, framför allt av danska företag. Värt att notera här är till exempel det dansk-norska sakförsäkringsbolaget TrygVesta som valde att etablera sitt svenska huvudkontor i Malmö. Detta är ett intressant trendbrott då försäkringsbolag traditionellt brukar förlägga sina landskontor i huvudstadsregionerna.

Cirka 60 procent av de svenska dotterbolagen i Danmark finns i Storkøbenhavn och 24 procent av de danska dotterbolagen finns i Skåne. I förhållande till folkmängden i Danmark och Sverige, 35 procent i huvudstadsregionen respektive 13 procent i Skåne, är det en överrepresentation på cirka 100 procent.

När Øresundsinsitutet i februari 2006 mätte de nordiska storstadsregionernas attraktivitet utifrån det amerikanska affärsmagasinet Forbes lista över världens 403 största företag i sju utvalda branscher och hur de lokaliserar sig i Norden, visade det sig att Öresundsregionen och Stockholm tillsammans har 86 procent av sammanlagt 112 nordiska huvudkontor, varav Stockholm har 49 och Öresundsregionen 47.



**Antalet etablerade/omorganiserade nordiska huvudorter per region och tidpunkt**

	Före 2000	2000 och efter	Totalt
Stockholm	23	26	49
Öresundsregionen	19,5	27,5	47
Varav Köpenhamn	18	19	37
Varav Skåne	1,5	8,5	10
Göteborg	5	3	8
Oslo	1	3	4
Helsinki	1	1	2
Odense/Vejle	1	1	2
<b>Totalt</b>	<b>50,5</b>	<b>61,5</b>	<b>112</b>

Källa: Øresundsinsitutet

Utvecklingen tyder dessutom på en förskjutning mot Öresundsregionen efter år 2000. I synnerhet Skåne rycker framåt och hamnar med 8,5 nya huvudkontor före Oslo, Göteborg och Helsingfors.

### Starkare konjunktur

Det pågår en strukturomvandling av det svenska näringslivet. Den stora tillväxten sker inom tjänste- och handelssektorn medan industrisektorn går tillbaka. Här har Skåne en fördel eftersom det finns många kunskapsföretag i regionen som kan fylla luckorna när industriföretagen drar ner. Kunskapsinnehållet ökar inom de flesta verksamheter där SonyEricsson kan ses som ett av många exempel. Deras utveckling skapar i sin tur ett stort antal kringföretag som serverar telekomsektorn på olika sätt.

Även de kommande åren ser konjunkturen ut att vara fortsatt stark, och det mesta tyder på att den dessutom kommer att vara starkare i Skåne än i resten av landet på grund av Öresundsregionen.

Under 2006-2007 beräknas bruttoregionaltillväxten bli 4,5 procent. En tillväxt som har stor betydelse för både Danmarks och Sveriges ekonomier, då Öresundsregionen utgör 26,7 procent av de båda ländernas samlade ekonomi.

I både Danmark och Sverige är penningpolitiken fortfarande expansiv. Detta förstärker konjunkturen ytterligare. Det finns en risk att ekonomin överhettas. Tecken finns inom bostad och handel.

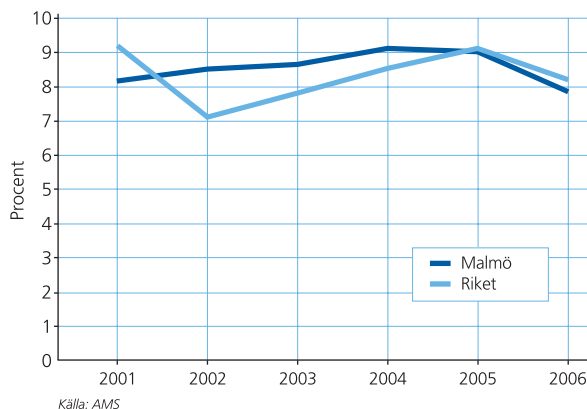
I Köpenhamn har effekterna även nått arbetsmarknaden som lider brist på lediga resurser, något den skånska arbetskraften nu drar fördel av.

Enligt Skat Øresund ökade antalet nya svenskregistrerade skattebetalare i Köpenhamn med 150 procent under 2006. Det visar på en acceleration i arbetsmarknadsintegrationen över Öresund.

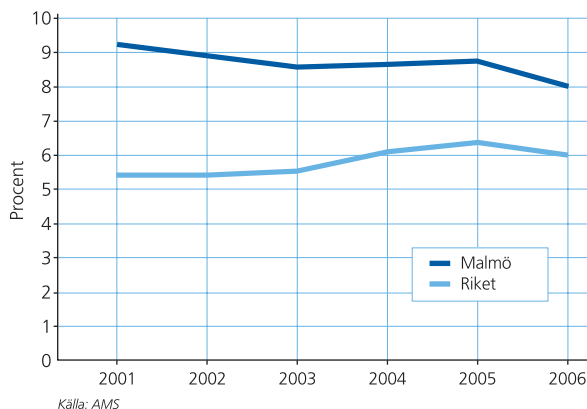
Framför allt har ungdomarna i Skåne en mer gynnsam situation än i andra delar av Sverige. För ungdomar 18-24 år är arbetslösheten i Malmö 1,2 procentenheter lägre än i riket. Enligt Länsarbetsnämnden i Skåne förväntas sysselsättningen öka med 2,6 procent under 2007 vilket tillskrivs både en god inhemsk och dansk efterfrågan på arbetskraft. Den öppna arbetslösheten beräknas bli 3,6 procent i slutet av 2007.

För Skåne innebär detta både att arbetskraften kan uppgradera sin kompetens och att utgifterna för arbetslösheten kan minska. För Danmark innebär det att högkonjunkturen kan förlängas, att ny kunskap förs in i landet och att dansk näringsliv kan fortsätta att expandera in på den svenska marknaden.

Arbetslöshet ungdomar



Arbetslöshet totalt





## Wihlborgs fastighetsbestånd

### ■ FASTIGHETSBESTÅND PER 31 DECEMBER 2006

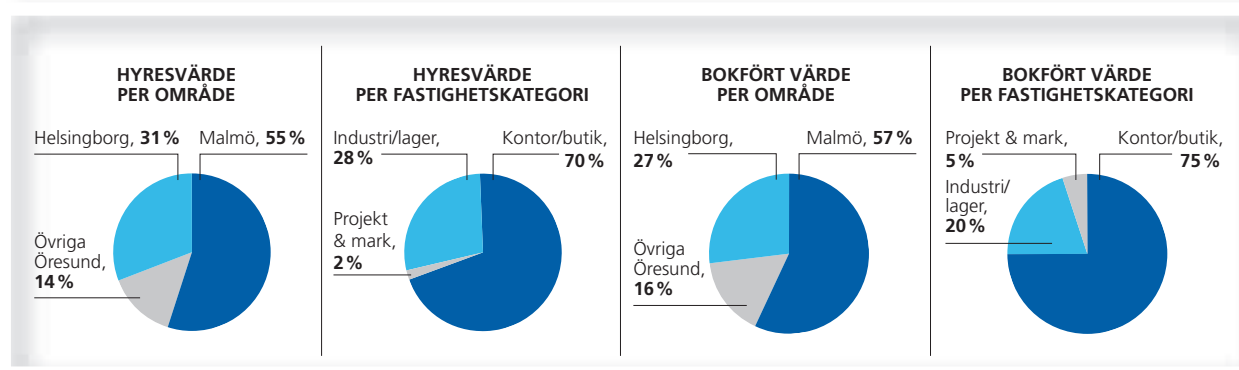
Wihlborgs fastighetsbestånd utgörs av kommersiella fastigheter i Öresundsregionen belägna i Malmö, Helsingborg, Lund och Köpenhamn. Fastighetsbeståndet bestod per 31 december 2006 av 219 fastigheter, varav 15 med tomträtt, med en total uthyrbar yta om cirka 1 160 000 kvm. Fastigheternas redovisade värde per 31 december 2006 uppgick till 10 888 Mkr, vilket motsvarar fastigheternas bedömda marknadsvärde vid samma tidpunkt<sup>1</sup>. Det totala hyresvärdet uppgick till 1 079 Mkr och de kontrakterade hyresintäkterna på årsbasis till 987 Mkr. Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 92 procent.

Fastigheterna i Malmö och Helsingborg svarade för 86 procent av det totala hyresvärdet och 84 procent av fastigheternas redovisade värde. Hyresvärdet för kontors- och butiksfastigheter samt industri- och lagerfastigheter uppgick till 70 procent respektive 28 procent av totalt hyresvärde.

I Malmö och Helsingborg, där Wihlborgs är ett av de ledande fastighetsbolagen, delas fastighetsbeståndet in i delmarknader med olika marknadsförutsättningar. Malmö delas in i delmarknaderna Centrum & Västra Hamnen, Fosie & Limhamn samt Norra Hamnen & Arlöv. Delmarknaden Centrum & Västra Hamnen, med en uthyrbar yta om 290 000 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 1 713 Mkr, belägna huvudsakligen i Köpenhamn och Lund.

Inom det befintliga fastighetsbeståndet genomför Wihlborgs löpande värdeskapande projekt genom om- och tillbyggnad samt nyproduktion. Av fastighetsbeståndets totala redovisade värde utgör 550 Mkr fastigheter som betecknas som Projekt & mark. Wihlborgs största utvecklingsområde är Dockan i Västra Hamnen, Malmö. Wihlborgs befintliga och framtida byggrätter inom Dockan bedöms uppgå till 80 000 kvm bruttoarea.



1. Wihlborgs redovisar sitt innehav av förvaltningsfastigheter (enligt IAS Förvaltningsfastigheter) till verkligt värde, vilket innebär att bokfört värde motsvarar förvaltningsfastigheternas marknadsvärde. Fastigheter som klassificeras som projektfastigheter (enligt IAS) redovisas till anskaffningsvärde. Med undantag för ett markområde i Malmö är samtliga Wihlborgs fastigheter klassificerade som förvaltningsfastigheter.

## FASTIGHETSBESTÅNDET PER 31 DECEMBER 2006

Nedanstående sammanställningar baseras på Wihlborgs fastighetsbestånd per 31 december 2006. Hyresintäkter avser kontrakterade hyresintäkter på årsbasis per 31 december 2006. Driftsöverskott baseras på fastigheternas intjäningsförmåga på årsbasis per 31 december 2006, utgående från kontrakterade hyresintäkter, drift- och underhållskostnader, fastighetsadministration rullande tolv månader samt fastighetsskatt och tomträtsavgäld.

### FÖRDELNING PER OMRÅDE OCH FASTIGHETSKATEGORI

	Antal fastigheter	Uthyrbar yta, kvm	Redovisat värde,		Hyresvärde,		Ekonomisk uthyrningsgrad, %	Hyresintäkter, mkr	Driftsöverskott, mkr	Direktavkastning, %	Överskottsgrad, %
			mkr	kr/kvm	mkr	kr/kvm					
<b>Fördelning per område</b>											
Malmö	111	571 248	6 197	10 849	592	1 037	93	548	384	6,2	70
Helsingborg	83	427 753	2 978	6 961	331	773	91	301	210	7,0	70
Övriga Öresundsregionen <sup>1</sup>	25	160 851	1 713	10 651	156	968	89	138	99	5,8	72
<b>Totalt Wihlborgs</b>	<b>219</b>	<b>1 159 852</b>	<b>10 888</b>	<b>9 388</b>	<b>1 079</b>	<b>930</b>	<b>92</b>	<b>987</b>	<b>693</b>	<b>6,4</b>	<b>70</b>
<b>Fördelning per kategori</b>											
Kontor/butik <sup>2</sup>	88	611 453	8 127	13 292	758	1 240	92	701	508	6,3	72
Industri/lager	94	512 248	2 211	4 317	305	596	90	275	184	8,3	67
Projekt & mark <sup>3</sup>	37	36 151	550	15 205	16	434	71	11	1	0,2	8
<b>Totalt Wihlborgs</b>	<b>219</b>	<b>1 159 852</b>	<b>10 888</b>	<b>9 388</b>	<b>1 079</b>	<b>930</b>	<b>92</b>	<b>987</b>	<b>693</b>	<b>6,4</b>	<b>70</b>

### FÖRDELNING PER FASTIGHETSKATEGORI INOM RESPEKTIVE OMRÅDE

Område/ fastighetskategori	Antal fastigheter	Uthyrbar yta, kvm	Redovisat värde,		Hyresvärde,		Ekonomisk uthyrningsgrad, %	Hyresintäkter, mkr	Driftsöverskott, mkr	Direktavkastning, %	Överskottsgrad, %
			mkr	kr/kvm	mkr	kr/kvm					
<b>Malmö</b>											
Kontor/butik	43	347 500	4 903	14 109	454	1 307	93	423	308	6,3	73
Industri/lager	46	207 745	932	4 488	132	637	91	120	76	8,1	63
Projekt & mark <sup>3</sup>	22	16 003	362	22 628	6	362	90	5	1	0,3	20
<b>Totalt Malmö</b>	<b>111</b>	<b>571 248</b>	<b>6 197</b>	<b>10 849</b>	<b>592</b>	<b>1 037</b>	<b>93</b>	<b>548</b>	<b>384</b>	<b>6,2</b>	<b>70</b>
<b>Helsingborg</b>											
Kontor/butik <sup>2</sup>	34	148 518	1 758	11 835	167	1 123	93	155	111	6,3	71
Industri/lager	44	269 131	1 162	4 317	161	599	89	143	99	8,5	69
Projekt & mark	5	10 104	58	5 760	3	271	68	2	0	-0,4	-13
<b>Totalt Helsingborg</b>	<b>83</b>	<b>427 753</b>	<b>2 978</b>	<b>6 961</b>	<b>331</b>	<b>773</b>	<b>91</b>	<b>301</b>	<b>210</b>	<b>7,0</b>	<b>70</b>
<b>Övriga Öresundsregionen<sup>1</sup></b>											
Kontor/butik	11	115 435	1 467	12 705	137	1 186	90	123	90	6,1	73
Industri/lager	4	35 372	117	3 314	12	328	100	12	10	8,2	83
Projekt & mark	10	10 044	129	12 879	7	714	58	4	0	0,1	3
<b>Totalt Övriga Öresundsreg.</b>	<b>25</b>	<b>160 851</b>	<b>1 713</b>	<b>10 651</b>	<b>156</b>	<b>968</b>	<b>89</b>	<b>138</b>	<b>99</b>	<b>5,8</b>	<b>72</b>
<b>Totalt Wihlborgs</b>	<b>219</b>	<b>1 159 852</b>	<b>10 888</b>	<b>9 388</b>	<b>1 079</b>	<b>930</b>	<b>92</b>	<b>987</b>	<b>693</b>	<b>6,4</b>	<b>70</b>

### FÖRDELNING AV UTHYRBAR YTA PER OMRÅDE OCH LOKALTYP

Område	Uthyrbar yta per lokaltyp							Totalt	Andel
	Kontor	Butik	Industri/lager	Hotell	Bostäder	Övrigt	Garage		
	kvm	kvm	kvm	kvm	kvm	kvm	kvm	kvm	%
Malmö	284 367	36 545	222 817	2 947	11 981	10 768	1 821	571 246	49,3
Helsingborg	141 951	37 623	215 690	20 799	5 367	6 133	190	427 753	36,9
Övriga Öresundsregionen <sup>1</sup>	110 303	4 680	45 661	-	-	208	-	160 852	13,9
<b>Totalt Wihlborgs</b>	<b>536 621</b>	<b>78 848</b>	<b>484 168</b>	<b>23 746</b>	<b>17 348</b>	<b>17 109</b>	<b>2 011</b>	<b>1 159 851</b>	<b>100,0</b>
Andel, %	46,3	6,8	41,7	2,0	1,5	1,5	0,2	100,0	100,0

1. I Övriga Öresundsregionen redovisas även en fastighet belägen i Hamburg, Tyskland, med en uthyrbar yta om 8 107 kvm.
2. I kontor/butik redovisas två hotellfastigheter belägna i Helsingborg med en uthyrbar yta om 21 262 kvm.
3. Enligt IFRS definition av projektfastigheter äger Wihlborgs en projektfastighet på Dockan i Malmö med ett redovisat värde om 181 Mkr.

## Hyresvärde och uthyrningsgrad

Fastighetsbeståndets totala hyresvärde uppgick per 31 december 2006 till 1 079 Mkr, varav bedömt hyresvärde för vakanta lokaler motsvarade 92 Mkr. Den totala uthybara ytan uppgick per 31 december 2006 till cirka 1 160 000 kvm.

Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick per 31 december 2006 till 92 procent, varav i Malmö till 93 procent, Helsingborg till 91 procent och Övriga Öresundsregionen till 89 procent. Den ekonomiska uthyrningsgraden var för kontors- och butiksfastigheter 92 procent, industri- och lagerfastigheter 90 procent samt för projekt & mark 71 procent.

## Hyresintäkter och kontraktsstruktur

För Wihlborgs fastighetsbestånd per 31 december 2006 uppgick de kontrakterade hyresintäkterna på årsbasis till 987 Mkr. I hyresintäkterna ingår hyrestillägg för fastighetsskatt, värme och elkostnader som Wihlborgs vidaredebiterar hyresgästerna. Wihlborgs bedömer att hyresintäkterna sammantaget ligger på en marknadsmässig nivå.

Per 31 december 2006 hade Wihlborgs totalt 1 653 lokalyresavtal med kontrakterade hyresintäkter om 951 Mkr och en genomsnittlig löptid om 3,5 år. Hyresavtal med en löptid om tre år eller längre är normalt föremål för årlig hyresjustering med hänsyn till förändring av konsumentprisindex. Sammantaget innebär indexklausulerna i Wihlborgs avtal att hyrorna ökar med 90 procent av inflationstakten.

Hyresintäkterna från Wihlborgs tio största hyresgäster uppgick på årsbasis per 31 december 2006 till 211 Mkr, vilket motsvarade 21 procent av kontrakterade hyresintäkter.

### KONTRAKTERADE HYRESINTÄKTER PER 31 DECEMBER 2006 EFTER KONTRAKTSTORLEK

Kontraktstorlek, mkr	Antal avtal	Uthyrbar yta, kvm	Per 31 dec 2006	
			mkr	andel, %
<b>Lokalyresavtal</b>				
>3,0	54	328 097	352	37
2,0-3,0	38	100 712	93	10
1,0-2,0	136	191 979	186	20
0,5-1,0	181	136 630	125	13
0,25-0,50	298	110 392	100	11
<0,25	946	123 336	95	10
Totalt lokalyresavtal	1 653	991 146	951	100
Bostadshyresavtal	233	17 403	16	
P-platser och övrigt	684	0	20	
<b>Totalt</b>	<b>2 570</b>	<b>1 008 549</b>	<b>987</b>	

### LÖPTIDER FÖR WIHLBORGS HYRESKONTRAKT PER 31 DECEMBER 2006

Förfalloar	Antal avtal	Uthyrbar yta, kvm	Per 31 dec 2006	
			mkr	andel, %
<b>Lokalyresavtal</b>				
2007	434	178 637	143	15
2008	457	223 852	185	19
2009	420	186 794	175	18
2010	220	155 425	168	18
2011	52	106 436	94	10
2012	28	23 726	24	3
>2012	42	116 276	162	17
Totalt lokalyresavtal	1 653	991 146	951	100
Bostadshyresavtal	233	17 403	16	
P-platser och övrigt	684	0	20	
<b>Totalt</b>	<b>2 570</b>	<b>1 008 549</b>	<b>987</b>	

### DE TIO STÖRSTA HYRESGÄSTERNA

Hyresgäst	Område
TeliaSonera	Malmö
Malmö Högskola	Malmö
Teleca	Malmö/Lund
Elite Hotels	Helsingborg
Malmö Stad	Malmö
ABB Fastighet	Malmö
Green Cargo	Köpenhamn/Hbg
Tullverket	Malmö
Region Skåne	Malmö
Helsingborgs Stad	Hbg

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

	Per 31 december 2005		Per 31 december 2006	
	Hyresvärde, mkr <sup>1</sup>	Ekonomisk uthyrningsgrad, %	Hyresvärde, mkr	Ekonomisk uthyrningsgrad, %
<b>Fördelning per område</b>				
Malmö	443	92	592	93
Helsingborg	275	91	331	91
Övriga Öresundsregionen <sup>2</sup>	121	87	156	89
<b>Totalt Wihlborgs</b>	<b>839</b>	<b>90</b>	<b>1 079</b>	<b>92</b>
<b>Fördelning per fastighetskategori</b>				
Kontor/butik <sup>3</sup>	566	92	758	92
Industri/lager	251	88	305	90
Projekt & mark	22	83	16	71
<b>Totalt Wihlborgs</b>	<b>839</b>	<b>90</b>	<b>1 079</b>	<b>92</b>

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

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

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

## FASTIGHETSKOSTNADER

### Driftkostnader

Wihlborgs största driftkostnader är värme, fastighetsel och vatten samt fastighetskötsel. Exempel på övriga driftkostnader är försäkringar, bevakning och larm samt sophantering. Driftkostnaderna uppgick under 2006 till 153 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 2006 till 48 Mkr.

### Fastighetsskatt och tomträttsavgäld

Fastighetsskatten uppgick 2006 till 1,0 procent av taxeringsvärdet för lokalhyresfastigheter och till 0,5 procent för bostads- och industrifastigheter. Specialfastigheter såsom skolor och vårdfastigheter åsätts inget taxeringsvärde och belastas inte med fastighetsskatt. Taxeringsvärdet för Wihlborgs fastighetsbestånd i Sverige uppgick per 31 december 2006 till 4 150 Mkr och fastighetsskatten för 2006 uppgick till 33 Mkr. Av koncernens totala fastighetsskatt vidaredebiteras 31 Mkr till hyresgästerna genom hyrestillägg.

Tomträttsavgälden för de 15 fastigheter som Wihlborgs innehar med tomträtt uppgick 2006 till 5 Mkr.

### Ansvarsfördelning fastighetsägare och hyresgäst

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

I Danmark ansvarar hyresgästerna i stort sett för samtliga driftkostnader.

### Fastighetsadministration

Fastighetsadministration består huvudsakligen av kostnader för uthyrning, hyresförhandling, hyresdebitering och marknadsföring. Kostnaderna för fastighetsadministration för 2006 uppgick till 43 Mkr.

### Överskottsgrad

Driftsöverskottet i relation till hyresintäkterna, överskottsgraden, uppgick till 70 procent (69).



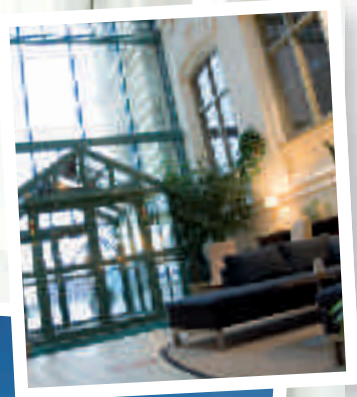
## INVESTERINGAR

Utgifter för värdehöjande åtgärder i befintliga fastigheter redovisas som investeringar och kostnadsförs ej. Exempel på investeringar är utgifter för projektutveckling och hyresgästanpassningar. Investeringarna 2006 uppgick till totalt 427 Mkr, i summan ingår 25 Mkr som, efter en uppgörelse med Hamburg stad, erlagts för friköp av marken till Wihlborgs kvarvarande fastighet i Hamburg. I investeringarna ingår också 44 Mkr avseende förvärv av nio tomträtter i Fosie från Malmö stad. De fem största investeringarna 2006 var uppförandet av en ny kontorsbyggnad på Dockan i Malmö, ombyggnader av fastigheterna Svea 7 i Helsingborg och Armaturen 4 i Lund samt ombyggnader av Slagthuset och Förbygeln 1 i Malmö.

Beslutade investeringar i pågående projekt uppgår till 413 Mkr, varav 165 var investerade per 31 december 2006.







## Malmö

■ Malmö utgör Wihlborgs värdemässigt största område med ett totalt fastighetsvärde per 31 december 2006 om 6 197 Mkr, motsvarande 57 procent av bolagets totala fastighetsvärde. I Malmö ingår fastigheter belägna i kommunerna Malmö, Lomma och Burlöv.

Fastighetsbeståndet i Malmö bestod per 31 december 2006 av 111 fastigheter, varav 11 innehas med tomrätt, med en total uthyrbar yta om 571 000 kvm. Fastigheternas hyresvärde uppgick till 592 Mkr och de kontrakterade hyresintäkterna uppgick per 31 december 2006 på årsbasis till 548 Mkr. Av fastighetsvärdet avser 79 procent kontors- och butiksfastigheter.

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

### Centrum och Västra Hamnen

Fastighetsbeståndet inom Centrum & Västra Hamnen bestod per 31 december 2006 av 36 fastigheter med en uthyrbar yta om 290 000 kvm. Av den uthyrbara ytan är 72 procent kontor. Fastigheterna är belägna i Gamla Stan och på Dockan i Västra Hamnen. De värdemässigt största fastigheterna är Erik Menved 37 och Skrovett 1 med en uthyrbar yta om cirka 24 000 kvm respektive cirka 13 000 kvm. Wihlborgs största hyresgäst inom detta delområde är TeliaSonera.

Dockan i Västra hamnen är Wihlborgs största utvecklingsområde och här har genomförts ett flertal projekt. F.n. äger Wihlborgs tio fastigheter på Dockan med en uthyrbar yta om 90 000 kvm. Västra Hamnen och Dockan har under de senaste åren expanderat kraftigt och attraherat ett flertal större företag till etablering. Exempelvis kan nämnas Sigma, TeliaSonera, Tyréns, Malmö Högskola och Duni. Sommaren 2007 flyttar även Teleca hit sitt huvudkontor. De nyproducerade byggnaderna i Västra Hamnen, med moderna och yteffektiva lokaler, har en konkurrensfördel jämfört med det äldre kontorsfastighetsbeståndet i Malmö. Efterfrågan på kontor i Västra Hamnen bedöms fortsatt som god. Under 2006 har Wihlborgs förvärvat nio fastigheter om totalt 172 000 kvm inom delområde Centrum och Västra Hamnen.

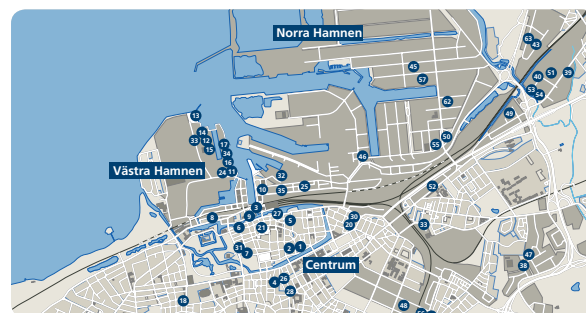
Wihlborgs bedömer att hyresnivån i Centrum & Västra Hamnen för moderna kontor uppgår till 1 500–1 900 kronor per kvm och vakansgraden till 2,9 procent. Motsvarande kontorshyra för äldre kontorsfastigheter bedöms uppgå till 1 200–1 600 kronor per kvm med en vakansgrad om ca 14,6 procent.

Wihlborgs delmarknader i Malmö



Fastighetsbeståndet i Malmö är indelat i delmarknader. Centrum & Västra Hamnen består huvudsakligen av kontorsfastigheter, Norra Hamnen & Arlöv av industri- och lagerfastigheter och Fosie & Limhamn av kontors-, industri- och lagerfastigheter.

Wihlborgs fastigheter i centrum och Västra Hamnen i Malmö



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





### Norra Hamnen och Arlöv

Fastighetsbeståndet i Norra Hamnen & Arlöv bestod per 31 december 2006 av 41 fastigheter med en uthyrbar yta om 163 000 kvm.

Fastigheterna i Norra Hamnen är belägna intill den stora kommunikationsleden i hamnområdet och består i huvudsak av industri-, lager- och logistikfastigheter. Efterfrågan på lagerlokaler och terminalbyggnader är god. Efterfrågan på kontor i Norra Hamnen styrs till stor del av närheten till kommunikationsförbindelser. Då färjeläget flyttar från nuvarande läge inne i hamnen ut till Östra Hamnen bedöms efterfrågan på logistiklokaler och kontor öka.

Under 2006 har Wihlborgs förvärvat fem fastigheter i delområde Norra Hamnen om 37 000 kvm.

Wihlborgs bedömer att hyresnivån i Norra Hamnen för industri/lager uppgår till cirka 700 kronor per kvm och vakansgraden till cirka 13 procent.

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

Wihlborgs bedömer att hyresnivån i Arlöv för industri/lager uppgår till cirka 600 kronor per kvm och vakansgraden till cirka 22 procent.

### Fosie och Limhamn

Wihlborgs fastighetsbestånd i Fosie & Limhamn bestod per 31 december 2006 av 34 fastigheter om totalt 119 000 kvm uthyrbar yta.

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

Wihlborgs har under 2006 förvärvat tio fastigheter i delområde Fosie om 35 000 kvadratmeter.

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

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

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

Under 2006 har Wihlborgs förvärvat en fastighet om 4 000 kvm i delområde Limhamn.

Wihlborgs bedömer att hyresnivån i Limhamn för industri/lager uppgår till 800 kronor per kvm och vakansgraden till 3 procent.









## Helsingborg

■ Helsingborg utgör Wihlborgs värdemässigt näst största område med ett totalt fastighetsvärde per 31 december 2006 om 2 978 Mkr, vilket motsvarade 27 procent av Wihlborgs totala fastighetsvärde. Fastighetsbeståndet i Helsingborg bestod per 31 december 2006 av 83 fastigheter, varav 4 innehas med tomträtt, med en total uthyrbar yta om 428 000 kvm. Hyresvärdet uppgick till 331 Mkr och de kontrakterade hyresintäkterna uppgick per 31 december 2006 på årsbasis till 301 Mkr. Fastighetsbeståndet i Helsingborg delas in i tre delmarknader: Centrum, Söder och Berga.

### Centrum

Fastighetsbeståndet i Helsingborgs Centrum bestod per 31 december 2006 av 21 fastigheter med en uthyrbar yta om 108 000 kvm.

Centrum består i huvudsak av kontorsfastigheter och hotell med Elite Hotels som den största hyresgästen.

Kv. Svea 7 har genomgått en omfattande ombyggnad i den södra delen av fastigheten och hösten 2006 öppnades byggnaden efter renoveringen. Som ett led i målet att förbättra handeln i Helsingborgs centrum med fler aktörer, gjordes nedanvåningen om till nya butiker. Resten av byggnaden består av kontorslokaler och allt är fullt uthyrt.

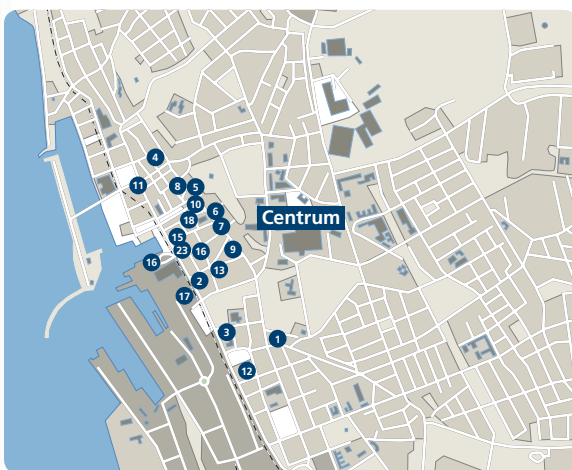
En annan intressant ombyggnad som skett är f.d. Kongresscentrum (Kärnan Södra 9), vars lokaler gjorts om till utbildningslokaler för Pro Civitas. Totalt hyr man ca 900 kvm här. Samtidigt utökades Friskis & Sveltis lokaler med 500 kvm.

Wihlborgs bestånd i Centrum är väl samlat med varierande kontorsstorlekar från 100 kvm upp till 5 000 kvm. Detta medför att lokalsökande kan erbjudas ett antal alternativ och hyresgäster ges möjlighet att utvidga och växa inom beståndet.

Under 2006 förvärvades sex fastigheter i delområde Centrum om totalt 35 000 kvadratmeter.

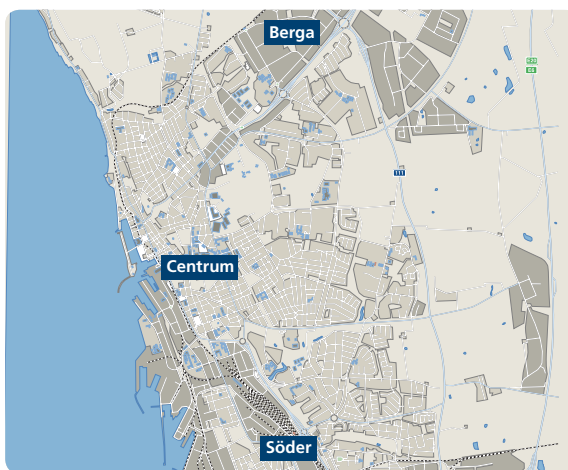
Hyresmarknaden kännetecknas av en ökad efterfrågan under den senare delen av året, vilket bör leda till minskade vakanser. Wihlborgs bedömer att hyresnivån för moderna kontor i Centrum uppgår till 1 200–1 900 kronor per kvm och år, vakansgraden är ca 6-7 procent.

Wihlborgs fastigheter i Helsingborgs centrum



Fastigheterna i Helsingborgs centrum utgör 40 procent av det totala fastighetsvärdet i Helsingborg. För fastighetsinformation, se *Fastighetsförteckning*.

Wihlborgs delmarknader i Helsingborg



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



## Söder

Inom delmarknad Söder, som i huvudsak består av Hamn-City och Planteringen, ägde Wihlborgs 30 fastigheter med en uthyrbar yta om 189 000 kvm.

Delmarknad Söder utgörs främst av industri- och lagerfastigheter samt större enheter för handel. En utbyggnad av volymhandeln inom området planeras. Efterfrågan på lokaler från framförallt logistikföretag är god.

Under 2006 har Wihlborgs förvärvat två fastigheter om 6 000 kvm inom delområde Söder.

Wihlborgs bedömer att hyresnivån i Söder för industri/lager uppgår till 400–600 kronor per kvm och för butiker till 700–1 200 kronor per kvm samt att vakansgraden generellt uppgår till cirka 14 procent.

## Berga

På Berga ägde Wihlborgs 32 fastigheter med en uthyrbar yta om 131 000 kvm. Bolagets fastigheter på Berga består till största del av flexibla industribyggnader samt kontor.

Berga är idag Helsingborgs marknadsledande företagsområde och är mer ett handelsområde än ett industriområde. Med största sannolikhet kommer Berga att växa geografiskt mot Maria Park-området och mot Välaområdet.

Berga har utvecklats mycket positivt det senaste året med minskande vakanser och ökande hyror. Detta beror dels på allmän ökad efterfrågan och dels på att hyrorna i Centrum ökar, vilket gör att fler företag söker något billigare alternativ i ytterområdena.

Berga är som helhet ett mycket väl definierat geografiskt område, vilket innebär att Wihlborgs kan ge sina hyresgäster snabb service och effektivt förvalta fastighetsbeståndet.

Under 2006 har Wihlborgs förvärvat åtta fastigheter inom delmarknaden på totalt 28 000 kvm.

Wihlborgs bedömer att hyresnivån för kontor på Berga uppgår till 900–1 400 kronor per kvm och för industri/lager till 650–900 kronor per kvm. Vakansgraden på Berga bedöms generellt uppgå till cirka 8 procent.





## Övriga Öresundsregionen

■ Fastighetsbeståndet i Övriga Öresundsregionen bestod per 31 december 2006 av 25 fastigheter med en total uthyrbar yta om 161 000 kvm och ett fastighetsvärde om 1 713 Mkr. Hyresvärdet uppgick till 156 Mkr och de kontrakterade hyresintäkterna uppgick per 31 december 2006 på årsbasis till 138 Mkr. Fastighetsbeståndet i Övriga Öresundsregionen delas in Köpenhamn, Lund och Övriga orter.

### Köpenhamn

I Köpenhamn ägde Wihlborgs per 31 december 2006 fem fastigheter. Total uthyrbar yta uppgick till 74 000 kvm.

Två av fastigheterna är belägna i Lautrup-parken i Ballerup kommun, 15 km väster om centrala Köpenhamn. Lautrup-parken är ett företagsområde med större kontorsfastigheter, primärt inom IT-branschen. Wihlborgs fastigheter har hög standard och ett bra läge. Hyresnivån för området uppgår till 800–1 200 DKK per kvm.

I närheten av Ballerup i grannkommunen Herlev, äger Wihlborgs en fastighet med en uthyrbar yta om 35 000 kvm. Fastigheten har konverterats från lager/industri till kontor. I samband med ombyggnaden har tillkommit en nettouthyrning om 6 500 kvm. Hyresnivån för området uppgår till 600–800 DKK per kvm.

Under 2006 har Wihlborgs förvärvat två fastigheter i Köpenhamn, en industri/lagerfastighet i Brøndby samt en projektfastighet i Herlev.

Per den 31 december 2006 uppgår den samlade vakansgraden för fastigheterna i Köpenhamn till 12,7 procent.

### Lund

Wihlborgs äger 11 fastigheter i Lund, belägna i Centrum, Gastelyckans Företagsområde och Väster. Den totala uthyrbara ytan uppgår till 70 000 kvm.

I centrala Lund äger Wihlborgs väl belägna kontors- och butiksfastigheter i närhet till centralstationen. Butikerna i centrum konkurrerar framför allt med Nova Lund som är ett nyetablerat köpcentrum i västra Lund.

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

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

Genom förvärvet av Ideon AB under 2006 stärker Wihlborgs sin närvaro här och etablerar ett nytt brohuvud. I förvärvet ingick fastigheten Vätet 1 på 24 000 kvadratmeter.

Wihlborgs bedömer att hyresnivån i Lund för kontor uppgår till 900–1 600 kronor per kvm och för industri/lager till 650–800 kronor per kvm. Vakansgraden bedöms uppgå till cirka 9 procent.

### Övriga orter

Fastighetsbeståndet på Övriga orter utgörs av sex obebyggda tomter i Landskrona, en obebyggd tomt i Svedala, en lagerfastighet i S:t Olof samt en kontorsfastighet i Hamburg.

Den totala uthyrbara ytan för Övriga orter uppgick till 17 000 kvm.



## Projekt och utveckling

### PÅGÅENDE PROJEKT I MALMÖ

Det största pågående projektet i Malmö är en nyproduktion av ett kontorshus på Dockan för Teleca. Huset blir totalt på 10 700 kvm och Teleca hyr 9 000 kvm av ytan. Projektet beräknas vara färdigställt under kvartal 3 2007. Investeringen uppgår till 230 Mkr. Hyresvärdet för fastigheten uppgår till 19 Mkr och avkastningen är beräknad till 8 procent.

För Kunskapsskolan pågår renovering och ombyggnad av del av Båghallarna på Dockan. Ytan omfattar 3 000 kvm och färdigställs under kvartal 3 2007. Investeringen uppgår till 57 Mkr. Hyresvärdet uppgår till 6,3 Mkr och avkastningen är beräknad till 8,8 procent.

Under året har i övrigt ett sjuttioal projekt i Malmö färdigställts för ca 110 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. Fullt utbyggt kommer 8–10 000 människor att ha sina arbetsplatser här.

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 andas optimism och framåtanda. Dockan kommer att bli ett av norra Europas mest attraktiva områden för boende och företag.

### Dockan Exploatering AB

Wihlborgs, JM och Peab äger vardera en tredjedel av Dockan Exploatering AB, som äger den oexploaterade marken inom Dockanområdet. Dockan Exploatering AB bildades 2000 för att driva utvecklingen av Dockanområdet. Efterhand som detaljplaner färdigställs avyttrar Dockan Exploatering AB tomtmark till ägarna, vilket medför att bolaget inte uppför egna byggnader. Wihlborgs utvecklar de kommersiella lokalerna medan JM och Peab nyproducerar bostäder. Genom delägandet i Dockan Exploatering AB bedömer Wihlborgs att bolaget inom kommande år kommer att tillföras byggrätter motsvarande 30 000 kvm bruttoarea. Utöver delägandet i exploateringsbolaget äger Wihlborgs markområden inom Dockanområdet med tillhörande byggrätter motsvarande cirka 50 000 kvm bruttoarea.

### PÅGÅENDE PROJEKT I HELSINGBORG

I Helsingborg färdigställdes ett större projekt under 2006. I fastigheten Svea 7 i Centrum konverterades ett tidigare hotell till moderna och flexibla kontorslokaler samt butikslokaler. Investeringen har uppgått till 54 Mkr, alla ytor är uthyrda och avkastningen blir 9,3 procent.

Under året har i övrigt ett femtioal projekt i Helsingborg färdigställts för ca 45 Mkr.

## PROJEKTUTVECKLING

Projektutveckling är en viktig del av Wihlborgs verksamhet. Wihlborgs förvärvade Malmöfastigheten Carolus 32, 65 000 kvm, under maj 2006. Fastigheten bestod av hotell, köpcentra och bostäder. En tredimensionell fastighetsbildning genomfördes varvid hotelldelen bröts ut i en separat fastighet, Carolus 33, och såldes. Den kvarvarande delen av Carolus 32, 46 000 kvm bostäder och butik, såldes sedan i bolagsform.

En likartad fastighetsbildning ägde rum i fastigheten Erik Menved 37 i Malmö. Där har bostadsdelen brutits ut i en separat fastighet - Erik Menved 38 - som omfattar 5 083 kvm och 87 lägenheter.

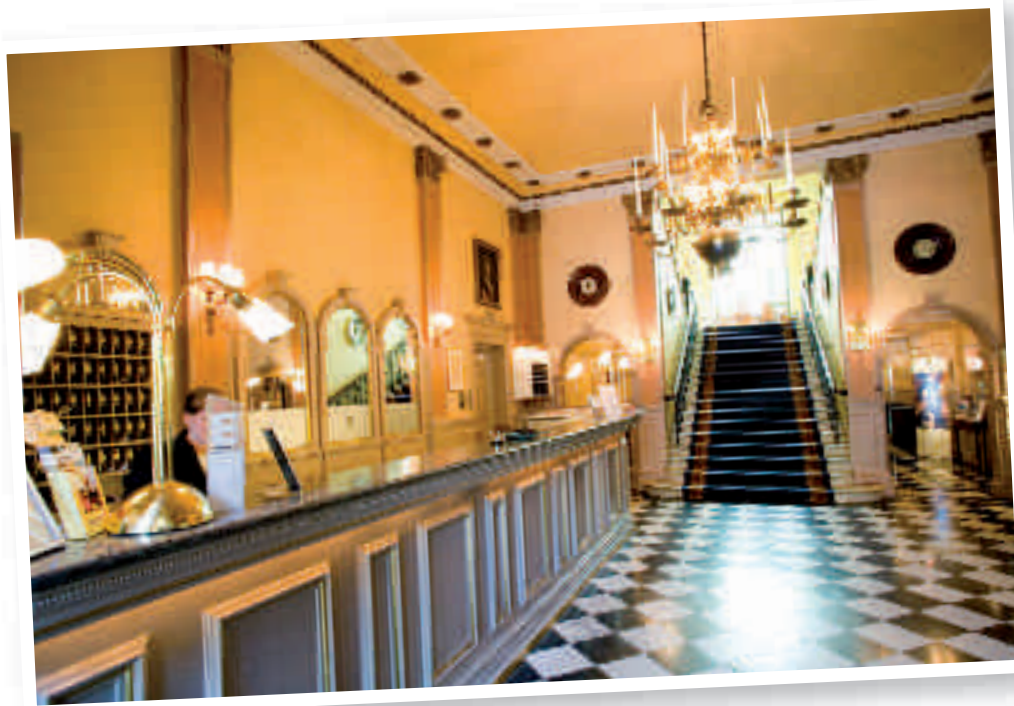
Beslutade investeringar i pågående projekt uppgår totalt till 413 Mkr, varav 165 Mkr var investerade vid årsskiftet.



## Förteckning över fastighetsförvärv och -försäljningar januari-december 2006

Fastighet	Kommun	Område	Kategori	Yta, kvm	Pris, mkr	Driftsöverskott jan-dec, mkr¹
<b>Fastighetsförvärv kvartal 1</b>						
Bronsdolken 10	Malmö	Malmö	Industri/lager	1 368		
Bronsdolken 11	Malmö	Malmö	Industri/lager	962		
Flygledaren 9	Malmö	Malmö	Industri/lager	5 821		
Uven 9	Malmö	Malmö	Kontor/butik	7 101		
Armborstet 4	Helsingborg	Helsingborg	Industri/lager	3 000		
Olympiaden 7	Helsingborg	Helsingborg	Industri/lager	3 537		
Värjan 12	Helsingborg	Helsingborg	Kontor/butik	1 145		
<b>Totalt kvartal 1</b>				<b>22 934</b>	<b>198</b>	<b>9,1</b>
<b>Fastighetsförvärv kvartal 2</b>						
Carolus 32	Malmö	Malmö	Kontor/butik	65 098		
Elefanten 40	Malmö	Malmö	Kontor/butik	14 004		
Erik Menved 37	Malmö	Malmö	Kontor/butik	29 159		
Grytan 3	Malmö	Malmö	Industri/lager	2 398		
Gäddan 6	Malmö	Malmö	Kontor/butik	2 570		
Kirseberg 31:53	Malmö	Malmö	Industri/lager	22 869		
Luggude 7	Malmö	Malmö	Kontor/butik	2 087		
Löplinan 7	Malmö	Malmö	Industri/lager	2 489		
Mandelblomman 5	Malmö	Malmö	Industri/Lager	3 227		
Nils 21	Malmö	Malmö	Kontor/butik	29 674		
Nils 24	Malmö	Malmö	Industri/lager	560		
Rosengård 130:403	Malmö	Malmö	Kontor/butik	8 647		
Sparven 15	Malmö	Malmö	Kontor/butik	21 846		
Spillepensmarken 6	Malmö	Malmö	Projekt/mark	-		
Sufflören 3	Malmö	Malmö	Industri/lager	2 315		
Syret 12	Malmö	Malmö	Kontor/butik	1 955		
Vipan 7	Malmö	Malmö	Industri/lager	1 002		
Vätet 1	Lund	Övr Öresundsreg.	Kontor/butik	24 228		
<b>Totalt kvartal 2</b>				<b>234 128</b>	<b>2 698</b>	<b>85,9</b>
<b>Fastighetsförvärv kvartal 3</b>						
Balken 10	Malmö	Malmö	Industri/lager	3 725		
Tågarp 16:19	Burlöv	Malmö	Industri/lager	4 316		
Belgien Norra 19	Helsingborg	Helsingborg	Kontor/butik	9 033		
Huggjärnet 13	Helsingborg	Helsingborg	Industri/lager	4 027		
Persien 14	Helsingborg	Helsingborg	Industri/lager	3 930		
Persien 15	Helsingborg	Helsingborg	Industri/lager	3 930		
Polisen 1	Helsingborg	Helsingborg	Kontor/butik	5 021		
Polisen 3	Helsingborg	Helsingborg	Projekt/mark	10 104		
Terminalen 4	Helsingborg	Helsingborg	Kontor/butik	3 507		
Ellekaer 6	Herlev	Övr Öresundsreg.	Projekt/mark	5 800		
<b>Totalt kvartal 3</b>				<b>53 393</b>	<b>482</b>	<b>6,4</b>
<b>Fastighetsförvärv kvartal 4</b>						
Bronsdolken 3	Malmö	Malmö	Industri/lager	9 668		
Bronsdolken 18	Malmö	Malmö	Industri/lager	1 311		
Stångbettet 15	Malmö	Malmö	Industri/lager	3 957		
Grusgropen 3	Helsingborg	Helsingborg	Industri/lager	4 875		
Grusplanen 2	Helsingborg	Helsingborg	Industri/lager	2 305		
Kniven 2	Helsingborg	Helsingborg	Industri/lager	5 085		
Mörsaren Västra 13	Helsingborg	Helsingborg	Industri/lager	3 999		
Orkanen 5	Helsingborg	Helsingborg	Industri/lager	3 150		
Sadelplatsen 10	Helsingborg	Helsingborg	Industri/lager	3 260		
Abildager 8-14	Brändby	Övr Öresundsreg.	Industri/lager	14 512		
<b>Totalt kvartal 4</b>				<b>52 122</b>	<b>205</b>	<b>1,6</b>
<b>Totalt fastighetsförvärv 2006</b>				<b>362 577</b>	<b>3 583</b>	<b>103</b>

Fastighet	Kommun	Område	Kategori	Yta, kvm	Pris, mkr	Driftsöverskott jan-dec, mkr <sup>1</sup>
<b>Fastighetsförsäljningar kvartal 1</b>						
Dimman 11	Malmö	Malmö	Kontor/butik	11 008		
Eskilstorp 14:99	Vellinge	Övr Öresundsreg.	Industri/lager	7 611		
Kvartsen 7	Lund	Övr Öresundsreg.	Kontor/butik	7 020		
Spelmanshejdan 5	Trelleborg	Övr Öresundsreg.	Industri/lager	6 743		
<b>Totalt kvartal 1</b>				<b>32 382</b>	<b>190</b>	<b>0,4</b>
<b>Fastighetsförsäljningar kvartal 3</b>						
Carolus 32	Malmö	Malmö	Kontor/butik	46 129		
Carolus 33	Malmö	Malmö	Kontor/butik	18 969		
Rödkaullen 11	Malmö	Malmö	Industri/lager	5 252		
S:t Peter 3	Malmö	Malmö	Kontor/butik	2 850		
Stillman 47	Malmö	Malmö	Industri/lager	13 676		
Sagan 1	Helsingborg	Helsingborg	Kontor/butik	1 190		
Svedala 122:71	Svedala	Övr. Öresundsreg.	Kontor/butik	1 150		
Ndr Fasanvej 117	Fredriksberg	Övr. Öresundsreg.	Kontor/butik	3 226		
<b>Totalt kvartal 3</b>				<b>92 442</b>	<b>1 221</b>	<b>22,2</b>
<b>Fastighetsförsäljningar kvartal 4</b>						
Hammaren 8	Malmö	Malmö	Kontor/butik	3 030		
Hästhagen 4	Helsingborg	Helsingborg	Industri/lager	41 598		
Sköldenborg 18	Helsingborg	Helsingborg	Kontor/butik	861		
Thalia 15	Helsingborg	Helsingborg	Kontor/butik	810		
Thalia 17	Helsingborg	Helsingborg	Kontor/butik	932		
<b>Totalt kvartal 4</b>				<b>47 231</b>	<b>149</b>	<b>5,1</b>
<b>Totalt fastighetsförsäljningar 2006</b>				<b>172 055</b>	<b>1 560</b>	<b>27,7</b>





## Värderingsprinciper

### ■ FASTIGHETSVÄRDERING

#### Värdering av Wihlborgs svenska fastigheter

Malmöbryggan Fastighetsekonomi AB och Savills Sweden AB har värderat Wihlborgs samtliga fastigheter i Sverige. Fastigheternas värden är individuellt bedömda att motsvara marknadsvärdet för respektive fastighet. Marknadsvärdet har definierats i enlighet med International Valuation Standards Committees rekommendation. "Market Value is the estimated amount for which a property should exchange on the date of valuation between a willing buyer and a willing seller in an arm's-length transaction after proper marketing wherein the parties had each acted knowledgeably, prudently, and without compulsion". Med hänsyn till att värderingarna utgör underlag för koncernens ekonomiska redovisning är värderingsmetoderna och redovisningen av värderingsresultaten utformade med beaktande av IAS 40 Förvaltningsfastigheter rörande beräkning och redovisning av verkligt värde för förvaltningsfastigheter.

#### Värderingsunderlag

Värderingarna grundas på följande olika typer av underlag:

- Inom ramen för värderingsprocessen särskilt kvalitetssäkrad information från Wihlborgs rörande kontraktsanknutna och fastighetsanknutna data.
- Uppgifter som inhämtats ur offentliga källor; bl. a. uppgifter om fastigheternas markareal och tomträtter samt detaljplaner för obebyggd mark och exploateringsfastigheter.
- Marknadsinformation – per värdetidpunkten aktuella bedömningar av hyresutveckling, vakansgrader och avkastningskrav för de i beståndet ingående geografiska och egenskapsmässiga marknadssegmenten.
- Besiktningar.

#### Kvalitetssäkringsprocess

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



#### Direktavkastningskrav

	Procent (%)
<b>Malmö</b>	
Kontor	5,0 – 8,0
Industri	6,8 – 9,0
<b>Helsingborg</b>	
Kontor	5,5 – 8,0
Industri	6,5 – 9,0



## Marknadsanalys

För de kommuner där huvuddelen av beståndet är beläget (Malmö, Helsingborg, Lund och Burlöv) är marknadsparametrar som utgör utgångspunkt för de individuella värdebedömningarna sammanställda för 78 olika geografiska delområden. Informationen är uppdelad för fyra segment av hyresmarknaden, bostäder, kontor, butiker, lager/industri och för tre olika delar av fastighetsmarknaden, bostadsobjekt, kommersiella objekt och industriobjekt.

Marknadsparametrarna omfattar antaganden om:

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

## Värderingsmetoder

Bebyggda fastigheter som är avsedda för uthyrning, värderas med en marknads-simuleringsmodell. Denna innebär att marknadsvärdet bedöms motsvara det avkastningsvärde som kan beräknas ur en femårig kassaflödesanalys med marknadsanpassade parametrar ifråga om antaganden för in- och utbetalningar, beräkning av restvärde samt för kalkylränta. Som underlag för kassaflödesanalyserna beräknas för varje hyresobjekt framtida hyresinbetalningar utifrån gällande villkor i befintliga kontrakt under innevarande kontraktperiod. Hyresinbetalningarna avseende framtida hyresperioder samt för outhyrda lokaler, beräknas efter individuella bedömningar för varje enskilt hyresobjekt. Värdebedömningar avseende obebyggda fastigheter inklusive sanerings- och förädlingsobjekt utförs som direktuppskattningar av objektets nybyggnadsvärde i en ny framtida mark-användning med beaktande av sanerings- och exploateringskostnader. Wihlborgs tomträtter, bortsett från tre objekt i Helsingborg kv Terminalen, har värderats som om Wihlborgs ägde marken.

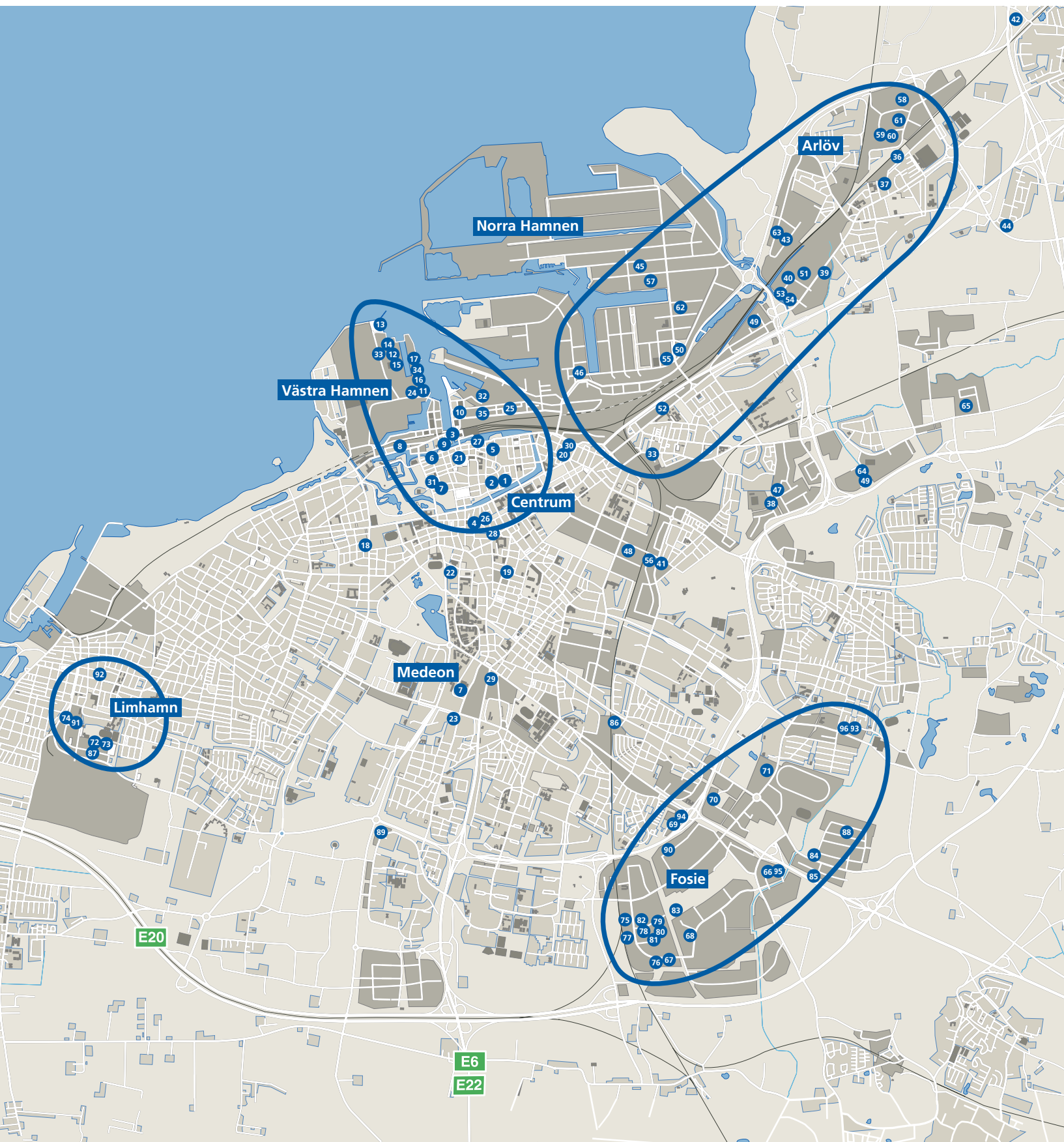
## Värdering av Wihlborgs utländska fastigheter

Wihlborgs fastigheter i Danmark har värderats av DTZ i Danmark på grunder som överstämmer med den svenska värderingen. Återstående fastighet i Hamburg har värderats av Collier Property Partners.

## Sammanställning av marknadsvärdering

Nedanstående sammanställning visar marknadsvärdet för Wihlborgs fastighetsbestånd per den 31 december 2006. Antalet fastigheter uppgick per 31 december 2006 till 219.

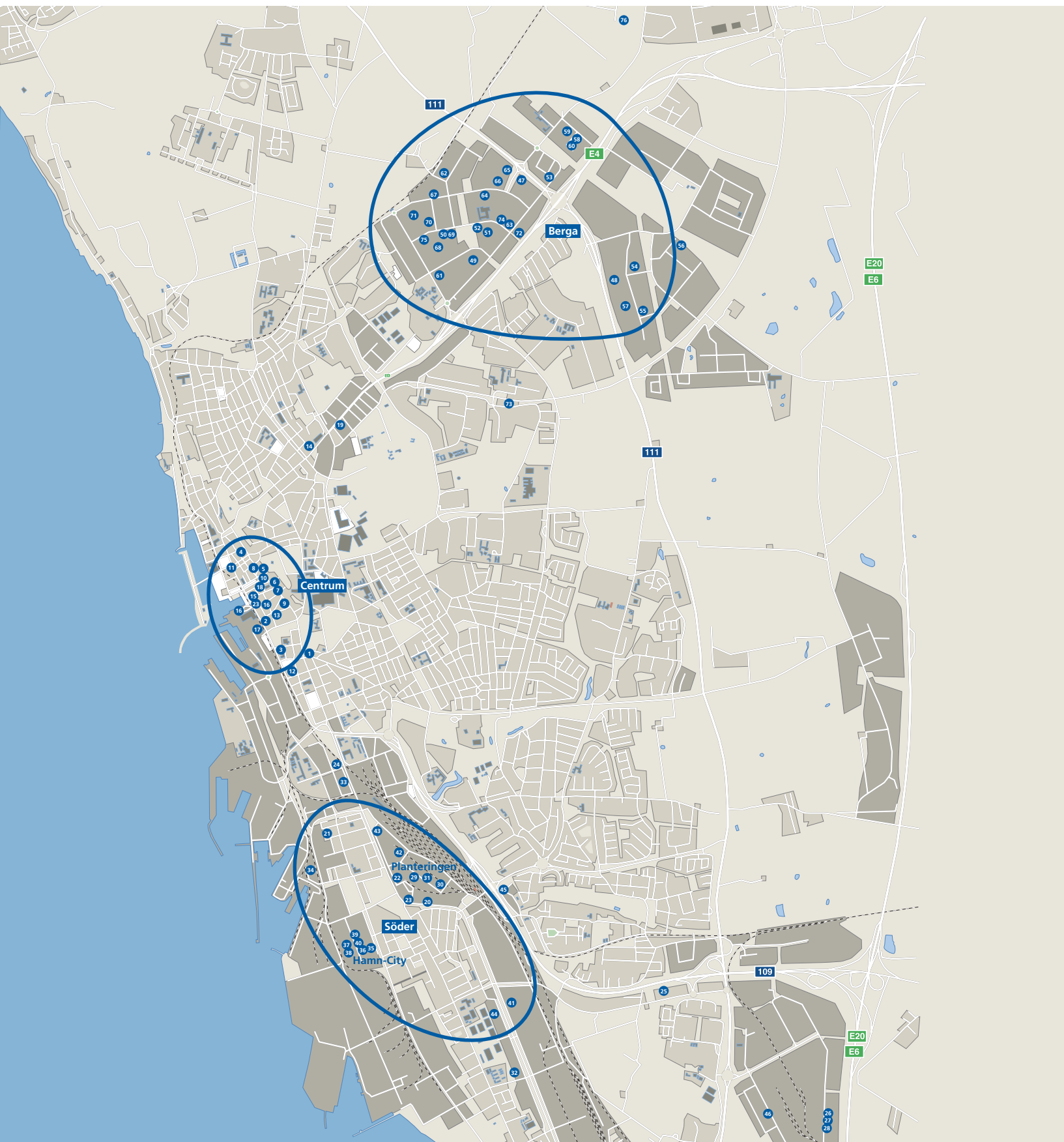
Marknadsvärde fastigheter per 31 december 2006, Mkr		Förändring av fastigheternas redovisade värde	
Malmö	6 197	Förändringspost	
Helsingborg	2 978	Redovisat värde 1 januari 2006	7 890
Övriga Öresundsregionen	846	Avyttrade fastigheter	- 1 550
Utländ	867	Investeringar	427
<b>Totalt</b>	<b>10 888</b>	Fastighetsförvärv	3 529
		Värdeförändringar	629
		Valutaomräkningar	- 37
		<b>Redovisat värde 31 december 2006</b>	<b>10 888</b>











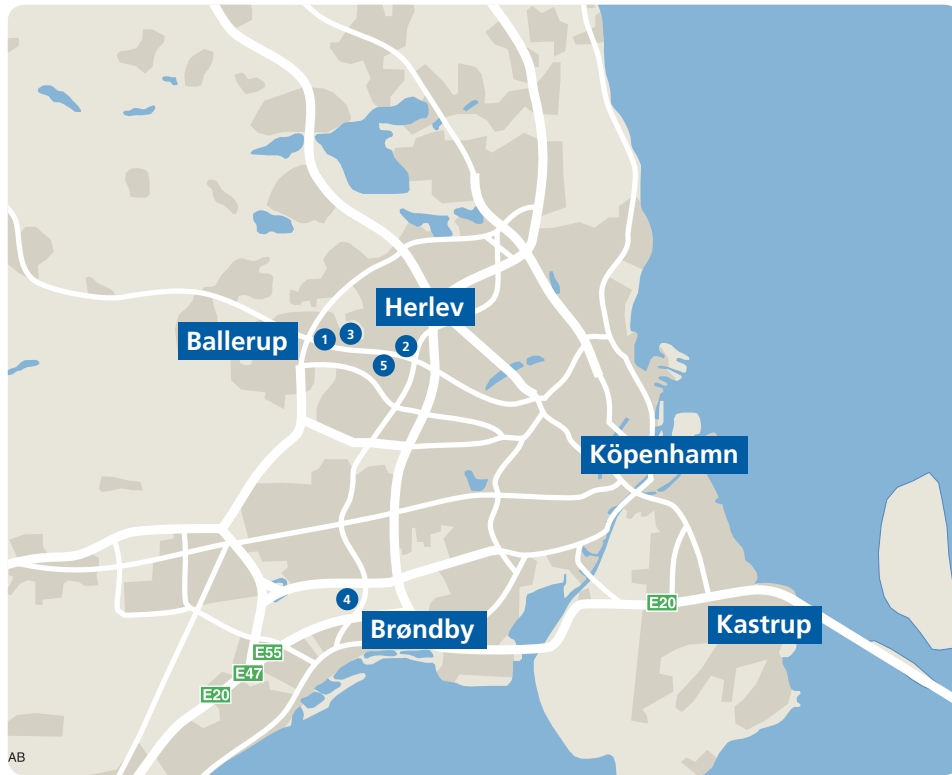




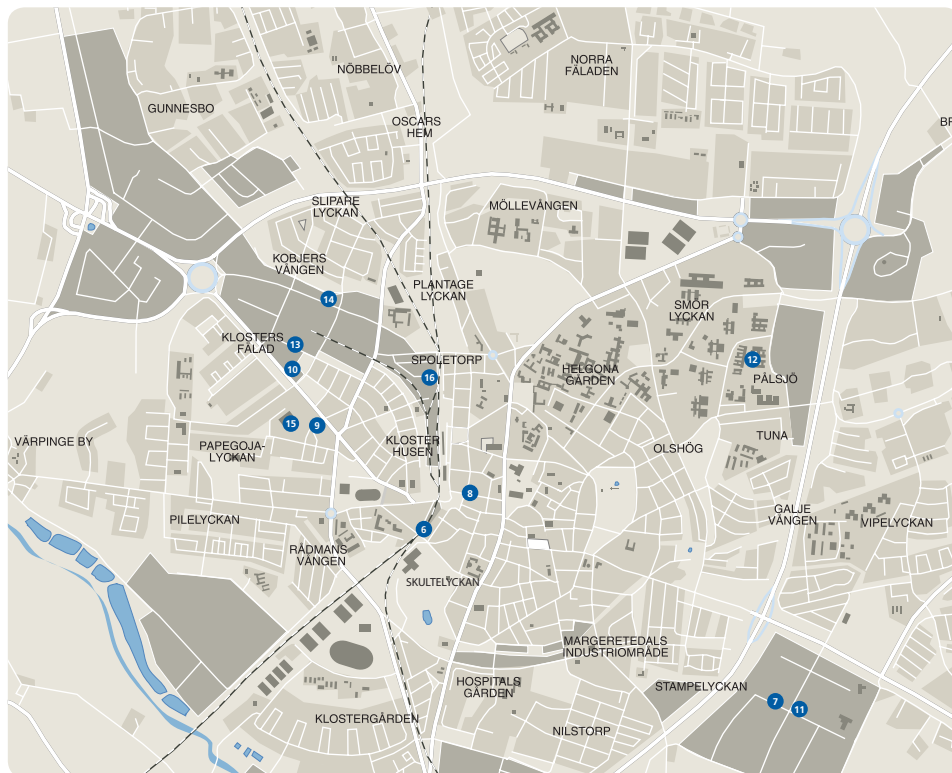
**HELSINGBORG**

Nr. Fastighetsförteckning	Adress	Kommun	T	Byggår	Vårdeår	Kontor	Uthyrbar yta, kvm					Totalt	Taxeringsvärde, Mkr
							Butik	Industri/ Lager	Hotell	Bostäder	Övrigt		
<b>DELMARKNAD BERGA</b>													
47	Floretten 3	Garnisonsgatan 25	Helsingborg	1991	1991	4 978	315	609				5 902	33
48	Grustaget 1	Grustagsgatan 37	Helsingborg	1988	1988	4 008						4 008	17
49	Huggjärnet 12	Garnisonsgatan 7	Helsingborg	1990	1970	4 798		700				5 498	30
50	Musköten 13	Muskötgatan 8b	Helsingborg	2001	2001	2 290						2 290	11
	Nackstycket 8	Tygelvägen 5-7	Helsingborg	1991								0	
	Nackstycket 9	Tygelvägen 5	Helsingborg	1991		316						316	0
51	Värjan 12	Muskötgatan 12	Helsingborg	1989	1991	1 145						1 145	6
52	Värjan 13	Muskötgatan 10	Helsingborg	1968	1968	2 810		2 085				4 895	7
<b>Summa kontors- och butiksfastigheter</b>						<b>20 345</b>	<b>315</b>	<b>3 394</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>24 054</b>	<b>104</b>
53	Armborstet 4	Lilla Garnisonsgatan 31	Helsingborg	1988	1988	1 380	900	455				2 735	6
54	Grusgropen 3	Grustagsgatan 22	Helsingborg	1991	1991	634		4 241				4 875	14
55	Grushögen 2	Makadamgatan 1	Helsingborg	1997	1984			3 057				3 057	7
56	Grusplanen 2	Blockgatan 8	Helsingborg	1989	1989	1 138		1 167				2 305	6
57	Grustaget 2	Grustagsgatan 11-15	Helsingborg	1980	1991			3 981				3 981	10
58	Hakebössan 1	Karbingatan 28-32	Helsingborg	1981	1981	1 105		3 777				4 882	12
59	Hakebössan 2	Karbingatan 10-20	Helsingborg	1986	1978	1 903	366	7 132				9 401	21
60	Hakebössan 3	Karbingatan 22-26	Helsingborg	1987	1984	1 339		3 986				5 325	13
61	Huggjärnet 13	Kastellgatan 2	Helsingborg	1967	1967	454	163	3 410				4 027	8
62	Kniven 2	Mörsaregatan 17	Helsingborg	1976	1976	150		4 935				5 085	6
63	Kroksabeln 11	Garnisonsgatan 17	Helsingborg	1968	1969	701	864	6 349				7 914	14
64	Kroksabeln 19	Florettgatan 14	Helsingborg	1966	1973	943	192	7 083				8 218	12
65	Lansen 1	Florettgatan 15	Helsingborg	1985	1985	9 861		14 165				24 026	62
66	Lansen 2	Florettgatan 31-39	Helsingborg	1971	1971	1 818		3 956		30		5 804	12
67	Lansen 3	Florettgatan 7	Helsingborg	1971	1979			1 340				1 340	6
68	Musköten 11	Muskötgatan 6	Helsingborg	1979	1979			2 920				2 920	5
69	Musköten 12	Muskötgatan 8a	Helsingborg	1992	1992			1 881				1 881	4
70	Mörsaren Västra 5	Muskötgatan 5	Helsingborg	1970	1970	1 701						1 701	4
71	Mörsaren Västra 13	Florettgatan 4	Helsingborg	1973	1973	868		3 131				3 999	8
72	Spjutet 1	Garnisonsgatan 12	Helsingborg	1980	1980		1 496	1 512				3 008	7
<b>Summa industri- och lagerfastigheter</b>						<b>23 995</b>	<b>3 981</b>	<b>78 478</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>30</b>	<b>106 484</b>	<b>238</b>
73	Barrikaden 3	Fyrverkaregatan	Helsingborg									0	
74	Kroksabeln 20	Muskötgatan 17-27	Helsingborg	1968	1969							2	
75	Musköten 9	Muskötgatan 4	Helsingborg	1967								3	
76	Snårskogen 4	Ekvåndan	Helsingborg									1	
<b>Summa projekt &amp; mark</b>						<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>7</b>
<b>SUMMA DELMARKNAD BERGA</b>			<b>32</b>			<b>44 340</b>	<b>4 296</b>	<b>81 872</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>30</b>	<b>130 538</b>	<b>349</b>

## WIHLBORGS FASTIGHETER I KÖPENHAMN



## WIHLBORGS FASTIGHETER I LUND



## ÖVRIGA ÖRESUNDSREGIONEN

Nr. Fastighetsförteckning	Adress	Kommun	T	Byggår	Vårdeår	Kontor	Industri/					Totalt	Taxeringsvärde, Mkr
							Butik	Lager	Hotell	Bostäder	Övrigt		
<b>DELMARKNAD KÖPENHAMN</b>													
1	Borupvang 5	Borupvang 5 D-E	Ballerup	1974		10 273						10 273	0
2	Hørkær 16-28	Hørkær 16-28	Herlev	1984		34 220						34 220	0
3	Lautrupvang 12	Lautrupvang 12	Ballerup	1998		9 349						9 349	0
<b>Summa kontors- och butiksfastigheter</b>						<b>53 842</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>53 842</b>	<b>0</b>
4	Åbildager 8-14	Åbildager 8-14	Brøndby					14 512				14 512	
<b>Summa industri- och lagerfastigheter</b>						<b>0</b>	<b>0</b>	<b>14 512</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>14 512</b>	<b>0</b>
5	Ellekær 6	Ellekær 6	Herlev			5 779						5 779	0
<b>Summa projekt &amp; mark</b>						<b>5 779</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>5 779</b>	<b>0</b>
<b>SUMMA DELMARKNAD KÖPENHAMN</b>			<b>5</b>			<b>59 621</b>	<b>0</b>	<b>14 512</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>74 133</b>	<b>0</b>
<b>DELMARKNAD LUND</b>													
6	Armaturen 4	Trollebergsv 1/ Gasverksg 1-9	Lund	1929	1969	4 958		2 300			208	7 466	49
7	Diabasen 3	Skiffervägen 30-86	Lund	1988	1995	2 053	108	6 086				8 247	19
8	Gråbröder 34	Klostergatan 14	Lund	1929	1986	1 093	1 665					2 758	39
9	Måsen 17	Fjelievägen 41 A-C	Lund	2001	2001	4 169		64				4 233	39
10	Töbebacken 7	Bondev 2/ Åldermansg 13/ Fjeliev	Lund			3 124	1 482	169				4 775	38
11	Virket 2	Virkesvägen 3	Lund	1962	1974	321	580	879				1 780	3
12	Vätet 1	Scheelevägen 15-17	Lund	1986	2000	23 432	183	613				24 228	51
<b>Summa kontors- och butiksfastigheter</b>						<b>39 150</b>	<b>4 018</b>	<b>10 111</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>208</b>	<b>53 486</b>	<b>236</b>
13	Länsmannen 1	Åldermansgatan 2-4	Lund	1945	1984			9 080				9 080	17
14	Skiffen 2	Skiffervägen 14	Lund	1982	1982			2 910				2 910	5
<b>Summa industri- och lagerfastigheter</b>						<b>0</b>	<b>0</b>	<b>11 990</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>11 990</b>	<b>22</b>
15	Måsen 16	Starvägen 9,11	Lund	1956	1956	2 077	662	178				2 917	9
16	Postterminalen 1	Fabriksgatan 1	Lund	1984		1 348						1 348	0
<b>Summa projekt &amp; mark</b>						<b>3 425</b>	<b>662</b>	<b>178</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>4 265</b>	<b>9</b>
<b>SUMMA DELMARKNAD LUND</b>			<b>11</b>			<b>42 575</b>	<b>4 680</b>	<b>22 279</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>208</b>	<b>69 741</b>	<b>268</b>
<b>DELMARKNAD ÖVRIGA ORTER</b>													
	St Georg Süd	Lippeltstr. 1	Hamburg	1966		8 107						8 107	0
<b>Summa kontors- och butiksfastigheter</b>						<b>8 107</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>8 107</b>	<b>0</b>
	Korreboda 5:1	St Olof	Simrishamn	1929	1994			8 870				8 870	5
<b>Summa industri- och lagerfastigheter</b>						<b>0</b>	<b>0</b>	<b>8 870</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>8 870</b>	<b>5</b>
	Bilrutan 5	Kamgatan	Landskrona									0	2
	Pedalen 16	Rattgatan 48	Landskrona									0	0
	Pedalen 20	Rattgatan 48	Landskrona									0	0
	Strålkastaren 3	Rattgatan 41	Landskrona									0	0
	Strålkastaren 4	Rattgatan 43	Landskrona									0	0
	Svedala 122:85	Verkstadsgatan 11	Svedala									1	1
	Örja 19:12	Rattgatan 55	Landskrona									0	0
<b>Summa projekt &amp; mark</b>						<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>4</b>
<b>SUMMA DELMARKNAD ÖVRIGA ORTER</b>			<b>9</b>			<b>8 107</b>	<b>0</b>	<b>8 870</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>16 977</b>	<b>9</b>
<b>SUMMA ÖVRIGA ÖRESUNDSREGIONEN</b>			<b>25</b>			<b>110 303</b>	<b>4 680</b>	<b>45 661</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>208</b>	<b>160 851</b>	<b>277</b>
<b>TOTALT WIHLBORGS</b>			<b>219</b>			<b>536 621</b>	<b>78 848</b>	<b>484 168</b>	<b>23 746</b>	<b>17 348</b>	<b>17 109</b>	<b>2 012 159 851</b>	<b>4 150</b>



## Risikfaktorer

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

### Hyresintäkter och hyresutveckling

Utbud och efterfrågan styr hyresutvecklingen för kommersiella lokaler. Efterfrågan på Wihlborgs kommersiella lokaler påverkas av allmänna konjunkturförändringar samt aktuella orters utveckling avseende befolkning och sysselsättning. Lokalutbudet på en marknad består av befintlig yta samt eventuellt tillkommande nyproducerade ytor. Wihlborgs verkar i en tillväxtregion vilket begränsar riskerna över tiden. Hyresnivån för uthyrda lokaler med längre avtalstider än tre år är normalt bunden till konsumentprisindex. I Wihlborgs fastighetsbestånd är cirka 80 procent av hyresvolymen föremål för justering vid varje årsskifte m.h.t. förändringen i konsumentprisindex.

### Uthyrningsgrad

Uthyrningsgraden i Wihlborgs bestånd är till stor del beroende på bolagets egna insatser. Konjunkturrella faktorer samt strukturella förändringar har också en inverkan på Wihlborgs uthyrningsgrad.

### Drift- och underhållskostnader, fastighetsskatt

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

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

### Realiserade och orealiserade värdeförändringar

Möjligheten att realisera framtida vinster vid avyttring av fastigheter beror på Wihlborgs egen förmåga att genom förändring och förädling av fastigheter, avtalsstruktur, kundstruktur m.m. höja fastigheternas marknadsvärde, samt på yttre faktorer som påverkar efterfrågan och utbudet på Wihlborgs fastighetsmarknader. Normalt medför ett stigande ränteläge en minskad efterfrågan och därmed fallande fastighetspriser. Omvänt kan ett sjunkande ränteläge medföra stigande fastighetspriser.



#### Resultateffekt, Mkr vid förändring

	+ - 1 %
Hyror	+ -10
Vakans	+ -11
Fastighetskostnader	+ - 3
Räntekostnader	+ -51



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

### **Finansiering**

För information om policyfrågor och riskhantering avseende finansiella frågor hänvisas till Not 2 "Finansiella instrument och finansiell riskhantering" på sid 62.

### **WIHLBORGS SKATTESITUATION**

I balansräkningen per den 31 december 2006 uppgår det redovisade värdet på fastigheter till 10 888 Mkr. Redovisat värde överstiger skattemässigt värde på fastigheterna i koncernen. Detta innebär att en uppskjuten skatteskuld för fastigheterna förelåg den 31 december 2006 om 845 Mkr, motsvarande 28 procent av skillnaden mellan redovisat och skattemässigt värde på fastigheter. Vidare förelåg enligt balansräkningen en uppskjuten skatteskuld om 10 Mkr hänförlig till obeskattade reserver. Wihlborgs redovisar en uppskjuten skattefordran om 10 Mkr för koncernens fastighetsinnehav i Danmark.

Wihlborgs gör skattemässigt maximala årliga avskrivningar om 2–5 procent av byggnadernas anskaffningsvärde beroende på typ av byggnad. Detta medför att koncernens aktuella skattekostnad reduceras med erhållen skattecredit. Motsvarande belopp i redovisningen förs som en uppskjuten skattekostnad.

Genom omfördelning av skattemässiga avskrivningsunderlag, fastighetsinvesteringar från byggnader till byggnadsinventarier, har en senareläggning skett av aktuell skatt. Utöver skattemässiga avskrivningar har bolaget utnyttjat möjligheten att göra direktavdrag för vissa investeringar.

### **Skattemässiga underskottsavdrag**

De totala underskottsavdragen uppgår till 467 Mkr (207), vilka beaktats vid beräkning av uppskjuten skatt. Av underskottsavdragen är 335 spärrade till år 2012. I balansräkningen redovisas en skattefordran om 10 Mkr avseende Danmark. I övrigt har kvittning kunnat ske av uppskjutna skattefordringar och skulder. I skatteberäkningen för 2006 har 154 Mkr utnyttjats i underskottsavdrag.

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Wihlborgs Fastigheter AB (publ), org nr 556367-0230, får härmed avge redovisning för koncernen och moderbolaget 2006.

### Verksamheten

Wihlborgs är ett fastighetsbolag med verksamheten koncentrerad till Öresundsregionen. Fastighetsbeståndet utgörs av kommersiella fastigheter i Malmö, Helsingborg, Lund och Köpenhamn. Det totala hyresvärdet uppgick till 1 079 Mkr och de kontrakterade hyresintäkterna på årsbasis till 987 Mkr. Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 92 procent. Fastigheterna i Malmö och Helsingborg svarade för 86 procent av det totala hyresvärdet och 84 procent av fastigheternas redovisade värde. Hyresvärdet för kontors- och butiksfastigheter samt industri- och lagerfastigheter uppgick sammanlagt till 70 procent respektive 28 procent av totalt hyresvärde.

### Resultat

Resultatet efter skatt uppgick till 850 Mkr (470). Vinst per aktie uppgick till 22,12 kronor (12,33)<sup>1</sup>.

Hyresintäkterna uppgick till 909 Mkr (736) och driftsöverskottet ökade till 627 Mkr (497). Rörelseresultatet ökade till 1 238 Mkr (798), inklusive resultat från fastighetsförsäljningar med 10 Mkr (9) och värdeförändring fastigheter 629 Mkr (318). Finansnettot uppgick till -174 Mkr (-149).

### Kassaflöde och finansiell ställning

Eget kapital uppgick till 3 667 Mkr (2 842) och soliditeten till 32,7 procent (34,8). Avkastningen på eget kapital uppgick till 26,6 procent (18,2).

Kassaflödet från den löpande verksamheten gav ett överskott om 394 Mkr (414). Investeringsverksamheten har till följd av en stor investeringsvolym lämnat ett negativt kassaflöde om 2 053 Mkr. De långfristiga skulderna har ökat med 1 790 Mkr och lämnad utdelning till aktieägarna har uppgått till 134 Mkr. Detta sammantaget har inneburit att de likvida medlen minskat med 3 Mkr, som tillsammans med det ingående värdet av likvida medel om 89 Mkr medfört att likvida medel vid periodens slut uppgick till 86 Mkr. Koncernens likvida medel inklusive outnyttjade checkräkningskrediter uppgick per den 31 december till 179 Mkr (164).

De räntebärande skulderna uppgick vid årets slut till 6 448 Mkr (4 388) med en medelränta om 3,66 procent exklusive kostnader för lånelöften och 3,69 procent inklusive dessa kostnader. Av den totala mängden lån med kort ränta, 6 137 Mkr, är 1 000 Mkr förlängda med hjälp av en tröskelwap med en löptid av tio år (se även nedan). Lånens genomsnittliga räntebindningstid inklusive effekter av nyttjade derivatinstrument uppgick per den 31 december 2006 till 17 månader (15).

Genomsnittlig kapitalbindningstid inklusive lånelöften uppgick till 4,4 år (4,8).

### Förvärv och försäljningar av fastigheter

Under året har 45 fastigheter förvärvats för en sammanlagd köpeskilling om 3 529 Mkr. I förvärvssumman ingår Tornets Malmöbestånd om 14 fastigheter för 2 170 Mkr samt Ideonfastigheten i Lund för 420 Mkr. I Helsingborg förvärvades fyra fastigheter av GE Capital för 350 Mkr. 17 fastigheter har avyttrats för 1 560 Mkr. Försäljningssumman översteg det redovisade värdet med 10 Mkr. Bland försålda

1. 24,66 kronor före split.

fastigheter finns Caroli City, som efter en flerdimensionell fastighetsbildning såldes till två köpare för en sammanlagd köpeskilling om 1 019 Mkr.

### Fastighetsvärderingar

Malmöbryggan Fastighetsekonomi AB och Savills Sweden AB har genomfört värdering av Wihlborgs samtliga fastigheter i Sverige. Fastigheternas värden är individuellt bedömda att motsvara marknadsvärdet för respektive fastighet. I Danmark har fastigheterna värderats av DTZ. Återstående fastighet i Hamburg har värderats av Collier Property Partners. Sammantaget har posten värdeförändring fastigheter uppgått till 629 Mkr (318).

### Investeringar i befintliga fastigheter och pågående projekt

Under året har investeringar i befintligt bestånd skett med totalt 427 Mkr. Av denna summa har 280 Mkr investerats i Malmö. Större projekt som kan nämnas är Dockporten 1, investering åt Teleca, 101 Mkr, förvärv av nio tomträtter i Malmö för 44 Mkr och en ombyggnad på hotellet vid Slagthuset i Malmö för 9 Mkr. I Helsingborg har investerats 66 Mkr. Större projekt som kan nämnas är ombyggnaden av Svea 7 för 26 Mkr.

I Övriga Öresundsregionen har investerats 81 Mkr där olika hyresgäst Anpassningar i Köpenhamnsfastigheten Hörkaer står för 35 Mkr. I summan ingår också 25 Mkr för friköp av marken till Wihlborgs kvarvarande fastighet i Hamburg, Lippelstrasse 1.

Beslutade investeringar i pågående projekt uppgår till 413 Mkr, varav 165 Mkr var investerade per den 31 december 2006. De större pågående projekten är Telecas kontor på Dockan (Dockporten) i Malmö och ombyggnaden till Kunskapskolan i Båghallarna på samma område.

### Moderbolaget

Resultatet efter skatt i moderbolaget uppgick till 500 Mkr (77). Moderbolaget utför i huvudsak koncerninterna tjänster. Omsättningen uppgick till 70 Mkr (61). Moderbolaget har investerat 1 765 Mkr (117) i dotterbolagsaktier.

### Bolagsstyrningsrapport

En särskild bolagsstyrningsrapport framgår av sid 70-77.

### Redovisning enligt IFRS

Wihlborgs följer de av Europeiska Unionen antagna IFRS och tolkningar av dessa (IFRIC). Redovisningsprinciper och beräkningsmetoder stämmer med de som tillämpades i senaste årsredovisningen.

### Händelser efter räkenskapsårets utgång

Wihlborgs har tecknat avtal med Kunskapsskolan om en förhyrning av 2 800 kvm i Båghallarna på Dockanområdet i Malmö. Förhyrningen innebär att Wihlborgs investerar 57 Mkr i fastigheten. Wihlborgs har förvärvat Flygvärdinnan 5 (3 300 kvm) på Bulltofta industriområde i Malmö. Tillträde sker under första kvartalet 2007.

### Miljö

Wihlborgs har endast i mycket begränsad omfattning och för branschen normalt förekommande tillstånds- eller anmälningspliktig verksamhet enligt 9 kap §6 miljöbalken. För mer information om vårt miljöarbete, se även miljöbeskrivning på sid 10-11.





Tillväxten förväntas vara fortsatt positiv i Öresundsregionen. Under året beräknas nya projekt på Dockanområdet komma till stånd. Wihlborgs förväntar också högre räntekostnader än under 2006. Genom en större affärsvolym 2007 kan i resultatet den förväntade högre räntekostnaden kompenseras. Wihlborgs har trots stora förvärv under 2006 en stark finansiell ställning, vilket kan utnyttjas för nya förvärv eller projekt under året.

### Förslag till vinstdisposition

Till årsstämman förfogande finns i moderbolaget följande belopp:

Fria reserver	1 008 240 395
Årets resultat	500 237 821
<b>Summa</b>	<b>1 508 478 216</b>

### Styrelsen och verkställande direktören föreslår att beloppet disponeras enligt följande:

Till aktieägarna utdelas 5,50 kr per aktie	211 356 002
I ny räkning balanseras	1 297 122 214
<b>Summa</b>	<b>1 508 478 216</b>

### Styrelsens yttrande avseende föreslagen vinstutdelning

#### Motivering

Koncernens egna kapital har beräknats i enlighet med de av EU antagna IFRS-standarderna och tolkningarna av dessa (IFRIC) samt i enlighet med svensk lag genom tillämpning av Redovisningsrådets rekommendation RR 30 (Kompletterande redovisningsregler för koncerner). Moderbolagets egna kapital har beräknats i enlighet med svensk lag och med tillämpning av Redovisningsrådets rekommendation RR 32 (Redovisning för juridiska personer).

Den föreslagna vinstutdelningen är baserad på 50 procent av det löpande förvaltningsresultatet och 50 procent av realiserat resultat från fastighetsförsäljningar reducerat med en schablonskatt om 28 procent, vilket helt anknyter till Wihlborgs utdelningspolicy. Styrelsens bedömning är att den föreslagna utdelningen ej kommer att påverka bolagets framtida affärsmöjligheter. Utdelningen är inte i strid med bolagets finansiella mål. Bolagets soliditet beräknas efter den föreslagna utdelningen uppgå till 30,8 procent.

Bolagets likviditet inklusive låneutrymme inrymmer mycket väl föreslagen utdelning.



## Resultaträkning

Belopp i Mkr	Not	Koncernen		Moderbolaget	
		2006	2005	2006	2005
	1-3				
Hysesintäkter	4	909	736	-	-
Fastighetskostnader	5	-282	-239	-	-
<b>Driftöverskott/ Bruttoresultat</b>		<b>627</b>	<b>497</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Central administration och marknadsföring	6, 7	-28	-26	-14	-11
Resultat försäljning förvaltningsfastigheter	8	10	9	-	-
Värdförändring förvaltningsfastigheter	9	629	318	-	-
Övriga rörelseintäkter	10	-	-	70	61
Övriga rörelsekostnader	10	-	-	-70	-61
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 238</b>	<b>798</b>	<b>-14</b>	<b>-11</b>
Resultat från andelar i koncernföretag	11	-	-	488	76
Resultat från andelar i joint ventures	12	7	1	-	-3
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar	13	3	6	212	112
Övriga ränteintäkter		7	8	2	42
Räntekostnader och liknande resultatposter	14	-187	-168	-179	-137
Värdförändring derivat	15	-4	4	-4	-
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>1 064</b>	<b>649</b>	<b>505</b>	<b>79</b>
Skatt på årets resultat	16	-214	-179	-5	-2
<b>Årets resultat</b>		<b>850</b>	<b>470</b>	<b>500</b>	<b>77</b>
Varav hänförligt till moderbolagets aktieägare		850	470		
Varav hänförligt till minoritetens andel		-	-		

Data per aktie (utspädningseffekt finns ej, då inga potentiella aktier förekommer).

Vinst per aktie, kr	22,12	12,33
Utdelning per aktie (2006, föreslagen utdelning)	5,5	3,5
Antal aktier vid periodens utgång, miljoner	38,4	38,4
Genomsnittligt antal aktier, miljoner	38,4	38,1



## Balansräkning

Belopp i Mkr	Not	Koncernen		Moderbolaget	
		2006	2005	2006	2005
<b>Tillgångar</b>					
<b>Anläggningstillgångar</b>					
<b>Fastigheter</b>					
	17				
Förvaltningsfastigheter	18	10 707	7 832	-	-
Projektfastigheter	19	181	58	-	-
<b>Summa fastigheter</b>		<b>10 888</b>	<b>7 890</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Inventarier	20	8	7	3	4
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>10 896</b>	<b>7 897</b>	<b>3</b>	<b>4</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>					
Andelar i koncernföretag	21	-	-	1 690	972
Fordringar hos koncernföretag		-	-	8 614	4 313
Andelar i joint ventures	22	60	53	52	52
Andra långfristiga värdepappersinnehav	23	10	10	10	10
Uppskjuten skattefordran	24	10	18	-	-
Andra långfristiga fordringar	25	42	60	-	12
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>122</b>	<b>141</b>	<b>10 366</b>	<b>5 359</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>11 018</b>	<b>8 038</b>	<b>10 369</b>	<b>5 363</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>					
<b>Kortfristiga fordringar</b>					
Kundfordringar		23	7	-	1
Övriga fordringar		86	26	1	6
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	26	8	13	1 320	1
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>117</b>	<b>46</b>	<b>1 321</b>	<b>8</b>
Kassa och bank	27	86	89	67	80
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>203</b>	<b>135</b>	<b>1 388</b>	<b>88</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>11 221</b>	<b>8 173</b>	<b>11 757</b>	<b>5 451</b>



Belopp i Mkr	Not	Koncernen		Moderbolaget	
		2006	2005	2006	2005
<b>Eget kapital och skulder</b>					
<b>Eget kapital</b>	28				
Aktiekapital		192	192	192	192
Övrigt tillskjutet kapital		2 178	2 178	-	-
Reserver		4	15	-	-
<i>Summa bundet eget kapital i moderbolaget</i>				192	192
Balanserat resultat		1 173	457	1 009	1 080
<i>Årets resultat i moderbolaget</i>				500	77
<i>Summa fritt eget kapital i moderbolaget</i>				1 509	1 157
Minoritetens andel		120	-		
<b>Summa eget kapital</b>		<b>3 667</b>	<b>2 842</b>	<b>1 701</b>	<b>1 349</b>
<b>Långfristiga skulder</b>					
<i>Ej räntebärande skulder</i>					
Uppskjuten skatteskuld	29	734	633	-	-
Andra långfristiga skulder	30	38	40	-	-
<i>Räntebärande skulder</i>					
Checkräkningskredit	31	-	22	-	-
Skulder till kreditinstitut	32	6 448	4 366	5 536	3 638
Lån hos koncernföretag		-	-	4 493	434
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>7 220</b>	<b>5 061</b>	<b>10 029</b>	<b>4 072</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>					
<i>Ej räntebärande skulder</i>					
Leverantörsskulder		73	47	3	2
Skatteskulder		15	4	-	-
Övriga skulder		57	44	7	3
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	33	189	175	17	25
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>334</b>	<b>270</b>	<b>27</b>	<b>30</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>11 221</b>	<b>8 173</b>	<b>11 757</b>	<b>5 451</b>
<b>Ställda säkerheter och</b>					
<b>eventualförpliktelser/ansvarsförbindelser</b>	34				





## Förändring i eget kapital

Belopp i Mkr	Not	Aktie- kapital	Övrigt till- skjutet kapital	Reserver	Balanserat resultat	Totalt eget kapital	Minoritets- andel	Summa eget kapital
<i>Koncernen</i>	28	hänförligt till moderbolagets aktieägare						
<b>Eget kapital 31 december 2004</b>		<b>0</b>	<b>2 310</b>	<b>10</b>	<b>0</b>	<b>2 320</b>	<b>0</b>	<b>2 320</b>
Effekt av byte redovisningsprinciper, finansiella instrument (IAS 39)		-	-	-	-13	-13	-	-13
Valutakursdifferenser		-	-	5	-	5	-	5
Aktieägartillskott		-	55	-	-	55	-	55
Nyemission		192	-187	-	-	5	-	5
Årets resultat		-	-	-	470	470	-	470
<b>Eget kapital 31 december 2005</b>		<b>192</b>	<b>2 178</b>	<b>15</b>	<b>457</b>	<b>2 842</b>	<b>0</b>	<b>2 842</b>
Lämnad utdelning		-	-	-	-134	-134	-	-134
Minoritetens andel vid förvärv av dotterbolag		-	-	-	-	0	120	120
Valutakursdifferenser		-	-	-11	-	-11	-	-11
Årets resultat		-	-	-	850	850	-	850
<b>Eget kapital 31 december 2006</b>		<b>192</b>	<b>2 178</b>	<b>4</b>	<b>1 173</b>	<b>3 547</b>	<b>120</b>	<b>3 667</b>

Belopp i Mkr	Not	Aktie- kapital	Bundna reserver	Fritt eget eget kapital	Summa eget kapital
<i>Moderbolaget</i>	28				
<b>Eget kapital 31 december 2004</b>		<b>0</b>	<b>187</b>	<b>1 030</b>	<b>1 217</b>
Aktieägartillskott		-	-	55	55
Nyemission		192	-187	-	5
Lämnade koncernbidrag		-	-	-7	-7
Skatt på koncernbidrag		-	-	2	2
Årets resultat		-	-	77	77
<b>Eget kapital 31 december 2005</b>		<b>192</b>	<b>0</b>	<b>1 157</b>	<b>1 349</b>
Effekt av byte redovisningsprinciper, finansiella instrument (IAS 39)		-	-	-10	-10
Lämnad utdelning		-	-	-134	-134
Lämnade koncernbidrag		-	-	-6	-6
Skatt på koncernbidrag		-	-	2	2
Årets resultat		-	-	500	500
<b>Eget kapital 31 december 2006</b>		<b>192</b>	<b>0</b>	<b>1 509</b>	<b>1 701</b>



## Kassaflödesanalys

Belopp i Mkr	Not	Koncernen		Moderbolaget	
		2006	2005	2006	2005
<b>Löpande verksamheten</b>					
Rörelseresultat		1 238	798	-14	-11
Justeringar för poster som ej ingår i kassaflödet	35	-638	-326	1	1
Erhållen ränta och utdelning		11	15	292	227
Erlagd ränta		-199	-160	-203	-122
Betald inkomstskatt		1	-2	-	-
<b>Kassaflöden före förändring av rörelsekapital</b>		<b>413</b>	<b>325</b>	<b>76</b>	<b>95</b>
<b>Förändring av rörelsekapital</b>					
Kortfristiga fordringar		-51	-16	7	-8
Kortfristiga skulder		32	105	4	15
<b>Summa förändring av rörelsekapital</b>	36	<b>-19</b>	<b>89</b>	<b>11</b>	<b>7</b>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>394</b>	<b>414</b>	<b>87</b>	<b>102</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>					
Investeringar och förvärv av fastigheter		-1 028	-414	-	-
Fastighetsförsäljningar		164	149	-	-
Förvärv av andelar i koncernföretag	37	-2 642	-122	-1 765	-117
Försäljning av andelar i koncernföretag	38	1 374	158	137	-
Förvärv av andelar i andra företag		-	-10	-	-10
Övriga materiella anläggningstillgångar		-	-1	-	-1
Övriga finansiella anläggningstillgångar		79	346	-4 289	-635
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-2 053</b>	<b>106</b>	<b>-5 917</b>	<b>-763</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>					
Nyemission		-	5	-	5
Aktieägartillskott		-	55	-	55
Lämnad utdelning		-134	-	-134	-
Förändring långfristiga skulder		1 790	-527	5 957	677
Koncernbidrag		-	-	-6	-7
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>1 656</b>	<b>-467</b>	<b>5 817</b>	<b>730</b>
Förändring likvida medel		-3	53	-13	69
Likvida medel vid periodens början		89	36	80	11
<b>Likvida medel vid periodens slut</b>	27	<b>86</b>	<b>89</b>	<b>67</b>	<b>80</b>



## Redovisningsprinciper

### ■ Allmänt

Koncernredovisningen och årsredovisningen för Wihlborgs Fastigheter AB (moderbolaget) för räkenskapsåret 2006 har godkänts av styrelsen och verkställande direktören för publicering den 21 mars 2007 och föreläggs årsstämman den 26 april för fastställande. Moderbolaget är ett svenskt aktiebolag (publ) med säte i Malmö.

Wihlborgs koncernredovisningsprinciper överensstämmer med av EU antagna IFRS-standards och tolkningar av dessa (IFRIC). Vidare har koncernredovisningen upprättats i enlighet med Redovisningsrådets rekommendation RR 30:05 (Kompletterande redovisningsregler för koncerner).

Moderbolagets årsredovisning är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och med tillämpning av Redovisningsrådets rekommendation RR 32:05 (Redovisning för juridiska personer).

### Kommande IFRS-standards och tolkningar

EU:s Accounting Regulatory Committee, ARC, har beslutat rekommendera EU-kommissionen att anta IFRS 8 Operating Segments, IFRIC 10 Interim Financial Reporting and Impairment och IFRIC 11 Group and Treasury Share Transactions. ARC hade även en inledande diskussion av IFRIC 12 Service Concession Arrangements inför ett planerat slutligt beslut i mars. Tidigare har IFRS 7 Financial Instruments: Disclosures antagits.

Dessa nya IFRS-standards och tolkningar beräknas ej ge några direkta effekter på kommande finansiella rapporter annat än att det blir ytterligare tilläggsupplysningar.

### Användning av bedömningar

För att kunna upprätta redovisningen enligt god redovisningssed måste företagsledningen och styrelsen göra bedömningar och antaganden som påverkar redovisade tillgångs- och skuldposter respektive intäkt- 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. Häri genom dragna slutsatser utgör grunden för avgöranden rörande redovisade värden på tillgångar och skulder, i de fall dessa inte utan vidare kan fastställas genom information från andra källor. Faktiskt utfall kan skilja sig från dessa bedömningar om andra antaganden görs eller andra förutsättningar är för handen. Redovisningen är särskilt känslig för de bedömningar och antaganden som ligger till grund för värderingen av förvaltningsfastigheter. Ytterligare information om värderingsunderlag och värderingsmetoder m.m. gällande fastighetsvärderingen finns på sid 36-37 i denna årsredovisning.

### Koncernredovisning

Koncernredovisningen omfattar moderbolaget Wihlborgs och samtliga bolag i vilka moderbolaget direkt eller indirekt äger mer än 50 procent av röstetalet eller eljest har ett bestämmande inflytande.

Koncernredovisningen bygger på redovisningshandlingar upprättade för samtliga koncernbolag per 31 december och har upprättats enligt förvärvsmetoden. De koncernbolag som förvärvats i december 2004 har i denna koncern dock



upptagits till de värden de redovisats till i Fabegekoncernen enligt reglerna om gemensam kontroll.

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

### **Förvärv av fastigheter via bolag**

Ett bolagsförvärv kan antingen betraktas som ett tillgångsförvärv eller ett rörelseförvärv. Bolagsförvärv vars primära syfte är att komma över det köpta bolagets fastigheter och där bolagets eventuella förvaltningsorganisation och administration har en underordnad betydelse för förvärvets genomförande, behandlas i normalfallet som tillgångsförvärv. Bolagsförvärv där det köpta bolagets förvaltningsorganisation och administration har stor betydelse för förvärvets genomförande och värdering, behandlas istället som rörelseförvärv. Vid tillgångsförvärv redovisas ingen uppskjuten skatt på fastigheternas övervärde, eventuell rabatt hänförlig till den uppskjutna skatten minskar istället fastighetsvärdet. Vid värdering till verkligt värde efter förvärvstillfället justeras fastighetsvärdet med erhållen rabatt. Vid rörelseförvärv uppbokas däremot uppskjuten skatt med nominellt 28 % på fastigheternas övervärde och andra eventuella temporära skillnader hänförliga till de förvärvade tillgångarna eller skulderna. De bolagsförvärv som skett efter koncernens bildande har behandlats som tillgångsförvärv.

### **Omräkning av utländsk verksamhet**

Koncernens utländska verksamheter har som funktionell valuta den valuta i vilken respektive koncernenhet bedriver sin affärsverksamhet. Koncernens finansiella rapporter presenteras i svenska kronor (SEK), vilken är moderbolagets redovisningsvaluta. Resultat- och balansräkningar för utländska verksamheter omräknas till SEK enligt dagskursmetoden, vilket innebär att balansräkningarna omräknas till balansdagens kurser förutom eget kapital, som omräknas till historisk kurs. Resultaträkningarna omräknas till periodens genomsnittskurs. Den omräkningsdifferens som uppstår vid omräkning till SEK förs direkt till reserv i eget kapital.

### **Joint Ventures**

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

I balansräkningen justeras värdet av andelarna med resultatandelen samt med eventuella utdelningar. Justering sker i såväl resultat- som balansräkning för eventuella internvinster och nedskrivningar. Redovisningen avseende joint ventures baseras på senast tillgängligt bokslut för respektive bolag justerad för eventuella avvikelser i redovisningsprinciper, och med bedömd justering för händelser och transaktioner fram till 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.

## Intäkter

Hysesintäkter i fastighetsförvaltningen resultatförs i den period som de avser. I de fall hyresgäst under viss tid medges en reducerad hyra och under annan tid en högre hyra, periodiseras denna under- respektive överhyra över kontraktets löptid såvida hyresreduktionen ej beror på successiv inflyttning eller liknande.

Inkomster i samband med förtidsinlösta hyreskontrakt intäktsbokförs omgående om inga kvarstående förpliktelser finns gentemot hyresgästen. Intäkter från fastighetsförsäljningar redovisas när de väsentliga riskerna och förmånerna förknippade med ägandet av fastigheterna övergått till köparen och då det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna som är förknippade med försäljningen kommer att tillfalla Wihlborgs, vilket i de flesta fall innebär att redovisning sker vid frånträdestidpunkten. Ränteintäkter resultatförs i den period de avser. Utdelning på aktier redovisas i den period rätten att erhålla betalning bedöms som säker.

## Kostnader

I begreppet fastighetskostnader ingår samtliga kostnader för de uthyrda fastigheterna. Detta inkluderar direkta fastighetskostnader såsom kostnader för drift, underhåll, tomträttsavgäld och fastighetsskatt.

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

I begreppet central administration ingår kostnader för koncernledning samt kostnader för att vara ett publikt bolag och andra kostnader som sammanhänger med bolagsformen inkluderande central annonsering och annan marknadsföring. Räntekostnader har belastat resultatet för den period de avser utom till den del de inräknats i ett byggprojekts anskaffningsvärde. Vid beräkning av räntekostnad att aktivera har låneportföljens genomsnittliga räntesats använts. Aktivering av räntekostnad har enbart skett i koncernredovisningen.

## Leasing

Hyreskontrakt hänförliga till förvaltningsfastigheter är att betrakta som operationella leasingavtal. Dessa avtal redovisas i enlighet med principerna för intäktsredovisning ovan. Det finns även ett mindre antal leasingavtal av ringa omfattning, där Wihlborgs är leasetagare. Även dessa leasingavtal, som främst avser personbilar, redovisas som operationella leasingavtal.

## Ersättning till anställda

Ersättningar till anställda i form av löner, betald semester, betald sjukfrånvaro m.m. redovisas i takt med intjänandet. Beträffande pensioner och andra ersättningar efter avslutad anställning klassificeras dessa som avgiftsbestämda eller förmånsbestämda planer. Åtaganden beträffande de avgiftsbestämda planerna fullgörs genom premier till fristående myndigheter eller företag vilka administrerar planerna. Ett antal anställda i Wihlborgs har ITP-plan med fortlöpande utbetalningar till Alecia. 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.

### Inkomstskatter

Skatt på årets resultat inkluderar såväl aktuell som uppskjuten inkomstskatt för svenska och utländska koncernenheter. Aktuell skatteskuld baseras på årets skattepliktiga resultat, vilket skiljer sig från årets redovisade resultat genom att det justerats för ej skattepliktiga intäkter, ej avdragsgilla kostnader samt för förändring av temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden för tillgångar och skulder. Koncernens aktuella skatt har beräknats utifrån de skattesatser som 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 den underliggande skattefordran kommer att kunna realiseras 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 färdigställda fastigheter i koncernen klassificeras som förvaltningsfastigheter då de innehas i syfte att generera hyresintäkter eller värdeökning eller en kombination av dessa. Förvaltningsfastigheterna värderas till verkliga värden i balansräkningen i enlighet med IAS 40. Värdeförändringen redovisas i resultaträkningen och ingår i rörelseresultatet. Koncernens fastigheter redovisas i balansräkningen som anläggningstillgångar. I och med att fastigheterna redovisas till



verkligt värde redovisas inte några avskrivningar i koncernredovisningen. Förvaltningsfastigheterna värderas kvartalsvis enligt en intern värderingsmodell. Vid årsskiftet värderas fastigheterna genom extern värdering. Den använda värderingsmodellen bygger på en långsiktig avkastningsvärdering utifrån nuvärdet av framtida betalningsströmmar med differentierade avkastningskrav per fastighet, beroende på bland annat läge, ändamål, skick och standard.

För fastigheter som förvärvats genom tillgångsförvärv har det verkliga värdet justerats ner med ett belopp lika med den eventuella rabatt man erhöll, för den uppskjutna skatten, vid förvärvstillfället. Wihlborgs har en fastighet som klassificeras som projektfastighet och därför redovisas till ackumulerat anskaffningsvärde. På sid 36-37 finns ytterligare information om den externa fastighetsvärderingen och i not 17-19 redogörs för indelningen av fastighetsbeståndet och dess redovisade värden.

### Definition av segment

Som primära segment har Wihlborgs definierat tre geografiska marknadsområden nämligen; Malmö, Helsingborg och Övriga Öresundsregionen. Som sekundära segment indelas fastighetsbeståndet i fastighetskategorierna kontor/butik respektive industri/lager. Kontor/butik skiljer sig från industri/lager genom en lägre procentuell direktavkastning och högre procentuell värdeförändring.

### Inventarier

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



### Uppdelning av eget kapital

I koncernredovisningen uppdelas eget kapital i aktiekapital, övrigt tillskjutet kapital, reserver och balanserat resultat. I koncernen sker inte någon uppdelning i bundet och fritt eget kapital, vilket däremot görs i moderbolaget i enlighet med ÅRL. Till aktieägarna får endast utdelas så mycket att det efter utdelning finns full täckning för bundet eget kapital i moderbolaget. Vidare får endast vinstutdelning göras om det är försvarligt med hänsyn till de krav som verksamhetens art, omfattning och risker ställer på storleken av det egna kapitalet och bolagets samt koncernens konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

### Finansiella instrument

Finansiella tillgångar och skulder tas upp i balansräkningen när bolaget blir part till instrumentets avtalsmässiga villkor. En finansiell tillgång tas bort från balansräkningen när rättigheterna i avtalet realiserats, förfaller eller när bolaget förlorar kontrollen över dem. En finansiell skuld tas bort från balansräkningen när förpliktelsen i avtalet fullgjorts eller på annat sätt utsläcks. Finansiella instrument redovisas antingen till anskaffningsvärde eller till verkligt värde beroende på kategoriseringen under IAS 39.

### Långfristiga fordringar

Långfristiga fordringar avser i huvudsak reverslån lämnade i samband med försäljning av fastigheter eller bolag. Avsikten är att behålla dessa reverser till förfall. Värdering sker till anskaffningsvärde. Om reverslånen löper med räntevillkor som avviker från marknadsmässiga räntevillkor avviker anskaffningsvärdet från nominellt värde.

### Kundfordringar

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

### Låneskulder

Låneskulder redovisas till anskaffningsvärde.

### Derivatinstrument

Wihlborgs derivatinstrument kategoriseras som finansiella tillgångar/skulder som innehas för handel och värderas därför löpande till verkligt värde med värdeförändringar redovisade i resultaträkningen.

Verkligt värde fastställs utifrån officiella noteringar på bokslutsdagen. Fr.o.m. år 2006 tillämpar även moderbolaget IAS 39.

### Leverantörsskulder

Leverantörsskulder redovisas till anskaffningsvärde.



## Noter

### Belopp i Mkr om inget annat anges.

#### NOT 1 – ANSTÄLLDA OCH LÖNEKOSTNADER M.M.

	2006	varav män	2005	varav män
Medelantalet anställda				
Moderbolaget	53	35	46	30
Dotterföretag	25	18	25	19
Koncernen totalt	78	53	71	49

#### Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	Löner och andra ersättn 2006	Sociala kost- nader 2006	Löner och andra ersättn 2005	Sociala kost- nader 2005
Moderbolaget	25	13	21	11
varav pensionskostnader		4		3
Dotterföretag	12	5	9	4
varav pensionskostnader		2		1
Koncernen totalt	37	18	30	15
varav pensionskostnader totalt		6		4

	2006	2005
Sjukfrånvaro		
Total sjukfrånvaro i % av total ordinarie arbetstid	3,53	1,30
Varav andel långtidssjukfrånvaro (sammanhängande frånvaro 60 dagar eller mer)	58,11	-
Sjukfrånvaro, kvinnor	5,85	1,82
Sjukfrånvaro, män	2,34	1,05
Sjukfrånvaro, personal <30 år	2,85	0,80
Sjukfrånvaro, personal 30–49 år	2,54	1,02
Sjukfrånvaro, personal >49 år	4,36	1,55

#### Könsfördelning styrelse och ledande befattningshavare

	Styrelse		Ledande befattningshavare	
	2006	2005	2006	2005
Män	6	7	3	3
Kvinnor	1	1	2	2
Totalt	7	8	5	5

#### Ersättning till ledande befattningshavare

##### Principer

Till styrelsens ordförande och ledamöter utgår arvode om 750 tkr enligt årsstämmans beslut.

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 2006. För koncernledningens nuvarande sammansättning, se sid 74.

Till koncernledningen utgår inga särskilda rörliga eller aktiekursrelaterade ersättningar. Wihlborgs har en vinstandelstiftelse som omfattar samtliga anställda förutom verkställande direktören. Det innebär att de anställda, exklusive verkställande direktören, erhåller andelar i form av aktier i Wihlborgs baserat på det årliga resultatet.

#### Ersättningar och övriga förmåner under året, tkr

	Grundlön /arvode	Rörlig ersättn	Övriga förmåner	Pension	Summa
Styrelsens ordförande	200	-	-	-	200
Verkställande direktör	1 841	-	-	635	2 476
Andra ledande befattningshavare, fyra personer	3 021	-	161	990	4 172

Övriga förmåner avser tjänstebil. Pensionskostnad avser den kostnad som påverkar årets resultat.

Pensionsåldern för verkställande direktören är 65 år. Kostnader för verkställande direktörens pension utgår med en premie om 35 procent av den pensionsgrundande lönen under anställningstiden.

För andra ledande befattningshavare gäller ITP-planen eller motsvarande och pensionsåldern är 65 år.

#### Avgångsvederlag

För verkställande direktören gäller en ömsesidig uppsägningstid om sex månader.

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

Mellan bolaget och andra ledande befattningshavare gäller en ömsesidig uppsägningstid om 2 – 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 2006 har beslutats av styrelsen. Ersättningar till andra ledande befattningshavare har beslutats av verkställande direktören.

Till bolagets revisorer har följande ersättning utgått:

#### Arvode och kostnadsersättning, tkr

	Koncernen		Moderbolaget	
	2006	2005	2006	2005
Deloitte AB revisionsuppdrag1)	1 450	1 050	1 450	1 050
andra uppdrag	1 059	371	1 059	371
Aaen & Co				
Statsauktoriserade Revisorer A/S	186	100	-	-
Ernst & Young revisionsuppdrag	59	-	-	-
Ernst & Young andra uppdrag	84	-	84	-

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

#### NOT 2 – FINANSIELLA INSTRUMENT OCH FINANSIELL RISKHANTERING

##### Finanspolicy

Wihlborgs finansverksamhet styrs av den finanspolicy som styrelsen årligen fastställer. Finanspolicyen anger de övergripande reglerna för hur Wihlborgs finansfunktion skall hanteras och hur riskerna i finansverksamheten skall begränsas. Finansfunktionen är en koncernfunktion med ansvar för koncernens finansiering, likviditetsplanering och hantering av finansiella risker. De övergripande målen för finansfunktionen är att:

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

##### Hantering av finansiella risker

###### Likviditets- och upplåningsrisk

Med likviditets- och upplåningsrisk avses risken att inte kunna uppfylla betalningsförpliktelser som en följd av otillräcklig likviditet eller svårigheter att uppta nya lån. Wihlborgs skall alltid kunna genomföra affärer när tillfälle ges och alltid kunna följa sina åtaganden. Likviditetsrisken hanteras genom att Wihlborgs har tillgång till krediter eller likvida medel som kan lyftas med kort varsel. Upplåningsrisk är risken för att finansiering saknas eller är mycket oförmånlig vid viss tidpunkt. I syfte att begränsa upplåningsrisken skall Wihlborgs eftersträva krediter med lång löptid såväl som en bred kreditgivarbas. Genom långfristiga kreditlöften har Wihlborgs tillgång till finansiering säkerställt. Wihlborgs har ett totalt kreditutrymme om 7 112 Mkr, varav 6 444 Mkr var utnyttjat per 31 december 2006.

###### Ränterisk

Med ränterisk avses risken för en resultat- och kassaflödespåverkan genom en förändring av marknadsräntan. Räntekostnaderna är den enskilt största kostnadsposten för Wihlborgs. Hur mycket och hur snabbt en ränteförändring får genomslag i resultatet beror på vald räntebindningstid. En ränteuppgång är oftast inledad av högre inflation. I kommersiella hyreskontrakt är det normalt att hyran indexuppräknas med inflationen. Därmed kan Wihlborgs tillgodogöra sig högre hyror vid en ränteuppgång, dock med en viss eftersläpning. I huvudsak upptas lån med kort räntebindningstid. Genom att utnyttja möjligheten att använda olika derivatprodukter kan en önskad räntebindningstid och ett önskat skydd av bolagets totala räntekostnader uppnås.

forts. nästa sida.

### forts. NOT 2 –

Genom en kombination av lån med kort räntebindning och utnyttjande av räntederivat kan en stor flexibilitet uppnås och räntebindningstiden anpassas så att målen för finansverksamheten nås. Detta utan att underliggande lån behöver omförhandlas. För att hantera ränterisken och uppnå en jämn utveckling av finansnettot har den genomsnittliga räntebindningen för Wihlborgs räntebärande låneskuld anpassats efter bedömd risknivå och ränteförväntningar. Per 31 december 2006 uppgick Wihlborgs genomsnittliga räntebindningstid inklusive effekter av nyttjade derivatinstrument till 17 månader. Den genomsnittliga kapitalbindningstiden inklusive lånelöfte uppgick till 4,4 år (4,8).

#### Derivatportföljen innehåller tre derivatprodukter.

1. Stängningsbar swap om 1 miljard kronor. Banken kan varje kvartal stänga swapen. Wihlborgs erlägger en förutbestämd ränta varje kvartal och erhåller en ränta motsvarande 3 månaders Stibor. Swapen har funnits under ett måttillfälle under 2006. Swapen har värderats till nominellt värde per 2006-12-31.

2. Stängningsbar swap om 1 miljard kronor där Wihlborgs första året erlägger en ränta om 2,60 procent och erhåller en ränta motsvarande 3 månaders Stibor. Mellan åren 2 – 10 erlägger Wihlborgs en fast ränta om 3,57 procent och erhåller en ränta motsvarande 3 månaders Stibor så länge banken ej stänger swapen. Banken kan stänga swapen först efter år 1. Swapen har värderats till nominellt värde per 2006-12-31.

3. 10-årig tröskelswap om 1 miljard kronor, med start i december 2007 innehållande en rätetröskel på 4,75 procent. Wihlborgs betalar 3,48 procent så länge den korta räntan 3 månaders Stibor ej överstiger 4,75 procent. Wihlborgs erhåller en ränta motsvarande 3 månaders Stibor. Swapen har marknadsvärderats enligt IAS 39 och vid årsskiftet fanns ett undervärde om 4 Mkr i swapen. Swapen har påverkat räntebindningen enligt bankens beräkningar med 3,5 år.

#### Ränte- och låneförfallstruktur per 31 december 2006

Förfall, år	Ränteförfall		Låneförfall	
	Lånebelopp Mkr	Snittränta %	Kreditavtal Mkr	Utnyttjat Mkr
2007	5 133	3,55	221	221
2008	48	4,98	106	106
2009	25	4,04	1 242	1 242
2010	1 035	3,95	635	628
2011	-	-	4 601	3 940
>2011	203	4,80	307	307
<b>Totalt</b>	<b>6 444</b>	<b>3,66</b>	<b>7 112</b>	<b>6 444</b>

Derivat	4			4
<b>Totalt inkl. derivat</b>	<b>6 448</b>			<b>6 448</b>

#### Motpartsrisk

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

#### Valutarisk

Med valutarisk avses risken för negativ påverkan på Wihlborgs resultat- och balansräkning till följd av förändrade valutakurser. Wihlborgs äger fastigheter i Danmark samt Tyskland och för att undvika valutarisker är dessa fastigheter i huvudsak finansierade i danska kronor respektive euro. Valutakursförändringar ger på detta sätt effekt på nettoresultatet från respektive land.

#### Operationell risk

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

### NOT 3 – SEGMENTSREDOVISNING

Koncernens verksamhet är geografiskt indelad i marknadsområden som också är det primära segmentet i rapportering och redovisning. Verksamheten delas också upp utifrån fastighetskategori. Denna uppdelning utgör koncernens sekundära segment. Låneskuld och finansiella kostnader har fördelats ut på marknadsområden utifrån respektive marknadsområdes andel av totalt fastighetsvärde.

#### Redovisning av primärt segment

Marknadsområden	Malmö		Helsingborg		Övriga Öresund		Ofördelat		Totalt	
	2006	2005	2006	2005	2006	2005	2006	2005	2006	2005
Hysesintäkter	511	390	265	248	133	98	-	-	909	736
Fastighetskostnader	-160	-124	-85	-85	-37	-30	-	-	-282	-239
Driftsöverskott	351	266	180	163	96	68	0	0	627	497
Central administration	-	-	-	-	-	-	-28	-26	-28	-26
Resultat fastighetsförsäljningar	4	2	3	7	3	0	-	-	10	9
Värdeförändring fastigheter	458	105	189	109	-18	104	-	-	629	318
Rörelseresultat	813	373	372	279	81	172	-28	-26	1 238	798
Finansiella intäkter	-	-	-	-	-	-	17	15	17	15
Finansiella kostnader	-109	-88	-52	-48	-30	-28	-	-	-191	-164
Resultat före skatt	704	285	320	231	51	144	-11	-11	1 064	649
Skatt på årets resultat	-144	-79	-64	-63	-8	-40	2	3	-214	-179
<b>Nettoresultat</b>	<b>560</b>	<b>206</b>	<b>256</b>	<b>168</b>	<b>43</b>	<b>104</b>	<b>-9</b>	<b>-8</b>	<b>850</b>	<b>470</b>
Fastigheter	6 197	4 207	2 978	2 323	1 713	1 360	-	-	10 888	7 890
Andra tillgångar	-	-	-	-	-	-	333	283	333	283
<b>Summa tillgångar</b>	<b>6 197</b>	<b>4 207</b>	<b>2 978</b>	<b>2 323</b>	<b>1 713</b>	<b>1 360</b>	<b>333</b>	<b>283</b>	<b>11 221</b>	<b>8 173</b>
Lån	3 670	2 340	1 764	1 292	1 014	756	-	-	6 448	4 388
Andra skulder	-	-	-	-	-	-	1 106	943	1 106	943
<b>Summa skulder</b>	<b>3 670</b>	<b>2 340</b>	<b>1 764</b>	<b>1 292</b>	<b>1 014</b>	<b>756</b>	<b>1 106</b>	<b>943</b>	<b>7 554</b>	<b>5 331</b>
Årets förvärv av fastigheter	2 495	80	533	57	501	127	-	-	3 529	264
Övriga investeringar i fastigheter	280	155	66	87	81	44	-	-	427	286

#### Redovisning av sekundärt segment - Fastighetskategori

	Kontor/Butik		Industri/Lager		Totalt	
	2006	2005	2006	2005	2006	2005
Hysesintäkter	650	499	259	237	909	736
Redovisat värde fastigheter	8 348	5 863	2 540	2 027	10 888	7 890
Investeringar och förvärv av fastigheter	3 315	360	641	190	3 956	550

#### NOT 4 – HYRESINTÄKTER

	Koncernen		Moderbolaget	
	2006	2005	2006	2005
Hysesintäkter, brutto	997	824	-	-
Kostnad outhyr	-88	-88	-	-
	<b>909</b>	<b>736</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

I hyresintäkterna ingår förutom kallhyra, vidaredebiterade tillägg för bland annat uppvärmning, elektricitet, VA och fastighetsskatt, samt avdrag för lämnade hyresrabatter som har periodiserats över respektive kontrakts löptid.

#### NOT 5 – FASTIGHETSKOSTNADER

	Koncernen		Moderbolaget	
	2006	2005	2006	2005
Värme, elektricitet och VA	96	79	-	-
Driftskostnader	57	47	-	-
Reparation och underhåll	48	48	-	-
Fastighetsskatt	33	25	-	-
Tomträttsavgäld	5	4	-	-
Fastighetsadministration	43	36	-	-
	<b>282</b>	<b>239</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

#### NOT 6 – AVSKRIVNINGAR

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

	Koncernen		Moderbolaget	
	2006	2005	2006	2005
Inventarier				
Fastighetsförvaltningen	0	0	0	0
Central administration och marknadsföring	1	1	1	1
	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>1</b>

#### NOT 7 – CENTRAL ADMINISTRATION OCH MARKNADSFÖRING

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

#### NOT 8 – RESULTAT FÖRSÄLJNING FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

	Koncernen		Moderbolaget	
	2006	2005	2006	2005
Försäljningsintäkter	1560	337	-	-
Redovisat värde och omkostnader	-1550	-328	-	-
	<b>10</b>	<b>9</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Resultatet vid fastighetsförsäljningar utgörs av skillnaden mellan å ena sidan försäljningsintäkten och å andra sidan det redovisade värdet vid senaste kvartalsskifte justerat för investeringar och kostnader därefter. Det redovisade värdet på varje fastighet justeras varje kvartal för förändringar i verkligt värde.

#### NOT 9 – VÄRDEFÖRÄNDRING FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

	Koncernen		Moderbolaget	
	2006	2005	2006	2005
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	629	318	-	-
	<b>629</b>	<b>318</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

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 2006-12-31 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. I Tyskland har fastigheten värderats av Colliers International. På sid 36-37 finns en redogörelse över värderingsmetoder, värderingsunderlag, marknadsparametrar m.m. som använts vid värderingen av fastighetsbeståndet.

#### NOT 10 – ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER OCH KOSTNADER

	Moderbolaget	
	2006	2005
Övriga rörelseintäkter	70	61
Övriga rörelsekostnader	-70	-61
	<b>0</b>	<b>0</b>

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

#### NOT 11 – RESULTAT FRÅN ANDELAR I KONCERNFÖRETAG

	Moderbolaget	
	2006	2005
Utdelning på andelar	1 398	76
Resultat försäljning andelar	117	-
Nedskrivning andelar	-1 027	-
	<b>488</b>	<b>76</b>

#### NOT 12 – RESULTAT FRÅN ANDELAR I JOINT VENTURES

	Koncernen		Moderbolaget	
	2006	2005	2006	2005
Resultatandel	7	1	-	-
Tillkommande kostnad sålda andelar	-	-	-	-3
	<b>7</b>	<b>1</b>	<b>0</b>	<b>-3</b>

#### NOT 13 – RESULTAT FRÅN ÖVRIGA VÄRDEPAPPER OCH FORDRINGAR SOM ÄR ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

	Koncernen		Moderbolaget	
	2006	2005	2006	2005
Ränteintäkter, koncernbolag	-	-	212	111
Ränteintäkter, övriga	3	6	-	1
	<b>3</b>	<b>6</b>	<b>212</b>	<b>112</b>

#### NOT 14 – RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER

	Koncernen		Moderbolaget	
	2006	2005	2006	2005
Räntekostnader, koncernbolag	-	-	29	15
Räntekostnader, övriga	187	168	150	122
	<b>187</b>	<b>168</b>	<b>179</b>	<b>137</b>

## NOT 15 – VÄRDEFÖRÄNDRING DERIVAT

Räntederivat är ett finansiellt instrument som i enlighet med IAS 39 värderas till verkligt värde i balansräkningen. Värdeförändringar på räntederivat redovisas under rubriken värdeförändring derivat i resultaträkningen. Principerna för värdering av derivat framgår av not 2. Fr.o.m. år 2006 tillämpar även moderbolaget IAS 39 vid värdering av derivat. Tidigare års resultaträkningar har ej omräknats till följd av den ändrade redovisningsprincipen.

## NOT 16 – SKATT PÅ ÅRETS RESULTAT

	Koncernen		Moderbolaget	
	2006	2005	2006	2005
Aktuell skatt på årets resultat	12	5	5	2
Justering aktuell skatt tidigare år	-9	-	-	-
<b>Summa aktuell skatt</b>	<b>3</b>	<b>5</b>	<b>5</b>	<b>2</b>
Uppskjuten skatt	211	174	-	-
<b>Summa skatt</b>	<b>214</b>	<b>179</b>	<b>5</b>	<b>2</b>
Nominell skatt (28%) på resultat efter finansiella poster	298	182	141	22
Skatteeffekter justeringsposter	-	-	-	-
- Utdelning från koncernbolag	-	-	-391	-21
- Nedskrivning andelar i konc.bolag	-	-	287	-
- Omvärdering underskottsavdrag i förvärvat bolag	-32	-	-	-
- Skattefri vinst försäljning koncernföretag	-45	-5	-33	-
- Övrigt	2	2	1	1
<b>Summa skatt exkl. aktuell skatt tidigare år</b>	<b>223</b>	<b>179</b>	<b>5</b>	<b>2</b>
Justering aktuell skatt tidigare år	-9	-	-	-
<b>Summa skatt</b>	<b>214</b>	<b>179</b>	<b>5</b>	<b>2</b>

I moderbolaget har en skatteintäkt på 6 Mkr (2), hänförlig till lämnade koncernbidrag och ändrade redovisningsprinciper, bokats direkt mot eget kapital.

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

Detta beror främst på att:

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

### Beräkning aktuell skatt på årets resultat i koncernen år 2006

Resultat före skatt	1 064
Värdeförändringar	-629
Skattemässiga avskrivningar fastigheter	-226
Direktavdrag fastighetsinvesteringar	-80
Utnyttjade underskottsavdrag	-154
Skatteplikt.vinst utöver bokförd fastighetsförsäljningar	15
Nettoförändring periodiseringsfond m.m.	52
<b>Skattepliktigt resultat</b>	<b>42</b>
<b>Aktuell skatt på årets resultat (28%)</b>	<b>12</b>

## NOT 17 – FASTIGHETER

Wihlborgs fastigheter har med ett undantag klassificerats som förvaltningsfastigheter. Per årsskiftet redovisar Wihlborgs en fastighet med ett redovisat värde på 181 Mkr (58), som projektfastighet. Denna fastighet förvärvades under 2004. Byggnationen, som påbörjades vid årskiftet 2005/2006 beräknas bli färdigställd under år 2007. Wihlborgs förhyr kontor i Köpenhamn, Malmö och Helsingborg i egna fastigheter. Hyresvärdet för den egna förhyrningen understiger i samtliga fall 20 procent av fastighetens totala hyresvärde varför någon klassificering som rörelsefastighet för dessa fastigheter ej gjorts. Wihlborgs innehar ingen fastighet som förvärvats eller byggts om för att i nära anslutning därtill säljas, varför ingen fastighet redovisas som lagerfastighet.

	Koncernen		Moderbolaget	
	2006	2005	2006	2005
Förvaltningsfastigheter	10 707	7 832	-	-
Projektfastigheter	181	58	-	-
<b>10 888</b>	<b>7 890</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	

Förvaltningsfastigheter redovisas till verkligt värde och projektfastigheter redovisas till ackumulerat anskaffningsvärde justerat för eventuella av- och nedskrivningar. Verkligt värde för projektfastigheten beräknas till 270 Mkr (66).

Av fastigheternas redovisade värden beräknas 34 Mkr (32) avse aktiverade länekostnader. Vid beräkning av länekostnad att aktivera har en räntesats motsvarande den genomsnittliga räntan på låneportföljen använts.

Per 2006-12-31 uppgick räntesatsen till 3,66 procent (3,23).

	2006	2005
Taxeringsvärde svenska fastigheter	4 150	3 145
Redovisat värde svenska fastigheter	10 021	7 023

Malmöbyggnadsfastighetsekonomi AB och Savills Sweden AB har per 2006-12-31 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. I Tyskland har fastigheten värderats av Colliers International.

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

## NOT 18 – FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

	Koncernen		Moderbolaget	
	2006	2005	2006	2005
Redovisat värde årets ingång	7 832	7 258	-	-
Fastighetsförvärv	3 529	264	-	-
Investeringar	304	282	-	-
Avyttrade fastigheter	-1 550	-328	-	-
Värdeförändring	629	318	-	-
Valutaomräkningar	-37	38	-	-
<b>Redovisat värde</b>	<b>10 707</b>	<b>7 832</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## NOT 19 – PROJEKTFASTIGHETER

	Koncernen		Moderbolaget	
	2006	2005	2006	2005
Redovisat värde årets ingång	58	54	-	-
Investeringar	123	4	-	-
<b>Redovisat värde</b>	<b>181</b>	<b>58</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Projektfastigheten är samtaxerad med fastigheter som redovisas under förvaltningsfastigheter.

## NOT 20 – INVENTARIER

	Koncernen		Moderbolaget	
	2006	2005	2006	2005
Ingående anskaffningsvärde	30	54	5	4
Investeringar	7	1	-	1
Försäljningar och utrangeringar	-2	-25	-	-
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>35</b>	<b>30</b>	<b>5</b>	<b>5</b>
Ingående avskrivningar	-23	-47	-1	-
Förvärv via bolag	-5	-	-	-
Försäljningar och utrangeringar	2	25	-	-
Årets avskrivning	-1	-1	-1	-1
Utgående avskrivningar	-27	-23	-2	-1
<b>Redovisat värde</b>	<b>8</b>	<b>7</b>	<b>3</b>	<b>4</b>



## NOT 21 – ANDELAR I KONCERNFÖRETAG

Moderbolaget	2006	2005
Ingående anskaffningsvärde	972	855
Förvärv	738	30
Försäljning	-20	-
Lämnade aktieägartillskott	1 027	87
Nedskrivning	-1 027	-
<b>Redovisat värde</b>	<b>1 690</b>	<b>972</b>

Dotterbolag Namn/Org nr	Säte	Kapital- Redovisat	
		andel i %	värde
Bastionen Syd AB, 556072-2042	Malmö	100	90
Exab Utvecklings AB, 556353-2828	Malmö	100	0
Fastighets AB Bronsdolken, 556112-0345	Malmö	100	0
Fastighets AB Kvävet, 556222-8071	Malmö	100	2
Fastighets AB Plinius, 556033-6538	Malmö	100	16
Fastighets AB Stillman, 556082-1752	Malmö	100	38
Hilab Malmö AB, 556660-1786	Malmö	100	0
Ideon AB, 556239-8718	Lund	40	80
Kniven 2 AB, 556706-9355	Malmö	100	9
Kolgafour AB, 556627-7843	Malmö	100	7
Lunds Byggmästaregille AB, 556058-9888	Malmö	100	1
M2 Fastigheter AB, 556101-4332	Malmö	100	555
Malmö Börshus AB, 556115-8543	Malmö	100	40
Spillepengen Fastighets AB, 556107-5002	Malmö	100	25
Utvecklings AB Kranen, 556286-9999	Malmö	100	108
Wihlborg A/S, Danmark, A/S 190 168	Köpenhamn	100	79
Wihlborgs Boplatsg. 5 AB, 556675-2449	Malmö	100	0
Wihlborgs Borgeby AB, 556675-2639	Malmö	100	0
Wihlborgs Bronsdolken AB, 556232-5919	Malmö	100	4
Wihlborgs Erik Menved 37 AB, 556704-3699	Malmö	100	156
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 Gallerian AB, 556704-3632	Malmö	100	163
Wihlborgs Grynbodagatan AB, 556675-2597	Malmö	100	0
Wihlborgs Gäddan 6 AB, 556704-3681	Malmö	100	8
Wihlborgs Holding AB, 556701-2827	Malmö	100	0
Wihlborgs Kirseberg AB, 556691-4874	Malmö	100	0
Wihlborgs Lönnngatan AB, 556704-3657	Malmö	100	15
Wihlborgs Måsen 16 AB, 556627-7827	Malmö	100	7
Wihlborgs Måsen 17 AB, 556627-7835	Malmö	100	2
Wihlborgs N.Vallgat. 80-82 AB, 556675-2613	Malmö	100	0
Wihlborgs Nils 21 AB, 556704-3616	Malmö	100	52
Wihlborgs Nils 24 AB, 556704-3731	Malmö	100	4
Wihlborgs Polisett AB, 556703-0589	Malmö	100	0
Wihlborgs Priorinnan AB, 556675-2423	Malmö	100	0
Wihlborgs Ritaren 1 AB, 556675-2605	Malmö	100	0
Wihlborgs Rosengård AB, 556699-7986	Malmö	100	0
Wihlborgs Sparven 15 AB, 556704-3624	Malmö	100	215
Wihlborgs Squalpan AB, 556675-2399	Malmö	100	0
Wihlborgs Sufflören 3 AB, 556704-3640	Malmö	100	7
Wihlborgs Söderarm 11 AB, 556675-2407	Malmö	100	0
Wihlborgs Terminalen AB, 556681-1898	Malmö	100	0
Wihlborgs Uvenine AB, 556695-2502	Malmö	100	0
Wihlborgs Vikingen 10 AB, 556675-3082	Malmö	100	0
WJ Bygg AB, 556060-0529	Malmö	100	4
			<b>1 690</b>

Totalt finns i koncernen 102 (67) bolag.

## NOT 22 – ANDELAR I JOINT VENTURES

	Koncernen		Moderbolaget	
	2006	2005	2006	2005
Ingående anskaffningsvärde	53	52	52	52
Resultatandel	7	1	-	-
<b>Redovisat värde</b>	<b>60</b>	<b>53</b>	<b>52</b>	<b>52</b>

Namn/Org nr	Säte	Kapital-Redovisat	
		andel i %	värde
Moderbolaget			
Medeon AB, 556564-5198	Malmö	40,0	4
Dockan Exploatering AB, 556594-2645	Malmö	33,3	48
			<b>52</b>
Dotterbolagen			
PeWi Bostadsutveckling HB, 969687-5492	Helsingborg	50,0	8
Ideon Center AB, 556239-0384	Lund	50,0	0
			<b>60</b>

## NOT 23 – ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

	Koncernen		Moderbolaget	
	2006	2005	2006	2005
Ingående anskaffningsvärde	10	-	10	-
Årets förvärv	-	10	-	10
<b>Summa</b>	<b>10</b>	<b>10</b>	<b>10</b>	<b>10</b>

Koncern och moderbolag Namn/Org nr	Säte	Kapital-	Redovisat
		andel i %	värde
Sveland Sakförsäkringar AB 516406-0229	Hässleholm	5,4	10

## NOT 24 – UPPSKJUTNA SKATTEFORDRINGAR

Fordran avser uppskjutna skatter avseende koncernens fastighetsinnehav i Danmark. Beloppet antas komma att kvittas mot skattemässiga överskott under de närmsta åren. I not 29 framgår vilka delkomponenter den uppskjutna skatten består av.

## NOT 25 – ANDRA LÅNGFRISTIGA FORDRINGAR

	Koncernen		Moderbolaget	
	2006	2005	2006	2005
Förfallotidpunkt mellan 1-5 år från balansdagen	37	53	-	12
Förfallotidpunkt senare än 5 år från balansdagen	5	7	-	-
<b>Summa</b>	<b>42</b>	<b>60</b>	<b>0</b>	<b>12</b>

## NOT 26 – FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	Koncernen		Moderbolaget	
	2006	2005	2006	2005
Hyresintäkter	2	8	-	-
Anticiperade utdelningar	-	-	1 320	-
Övrigt	6	5	-	1
<b>Summa</b>	<b>8</b>	<b>13</b>	<b>1 320</b>	<b>1</b>

## NOT 27 – KASSA OCH BANK

Koncernens likvida medel utgörs av kassa och bank. Koncernens outnyttjade checkräkningskrediter, som ej ingår i likvida medel ovan uppgår till 93 Mkr (75).

## NOT 28 – EGET KAPITAL

Accumulerade omräkningsdifferenser i koncernen uppgår till 4 Mkr (15).

Antal registrerade aktier vid årets ingång	19 214 182
Split 2:1 <i>Reg.datum 06-05-10</i>	19 214 182
<b>Antal registrerade aktier vid årets utgång</b>	<b>38 428 364</b>

Alla aktier har lika rösträtt, en röst per aktie. Föreslagen utdelning per aktie, 5:50 kr (3:50). Kvotvärde per aktie, 5 kr (10).

## NOT 29 – UPPSKJUTEN SKATTESKULD

	Koncernen		Moderbolaget	
	2006	2005	2006	2005
Uppskjuten skatt har beräknats på:				
Underskottsavdrag	-131	-58	-	-
Skilnad redovisat- och skattemässig värde avseende fastigheter	845	626	-	-
Obeskattade reserver	10	47	-	-
<b>Nettoskuld</b>	<b>724</b>	<b>615</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Justering för uppskjuten skattefordran Not 24	10	18	-	-
<b>Uppskjuten skatteskuld</b>	<b>734</b>	<b>633</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

De totala underskottsavdragen uppgår till 467 Mkr (207), vilka beaktats vid beräkning av uppskjuten skatt. Av underskottsavdragen är 335 Mkr spärrade till år 2012. Underskottsavdragen inkluderar fastighetsfållaförlust med 8 Mkr samt underskott i det danska bolaget med 40 Mkr.

## NOT 30 – ANDRA LÅNGFRISTIGA SKULDER

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

## NOT 31 – CHECKRÄKNINGSKREDIT

	Koncernen		Moderbolaget	
	2006	2005	2006	2005
Beviljad kreditlimit	93	97	75	75
Outnyttjad del	-93	-75	-75	-75
<b>Utnyttjad del</b>	<b>0</b>	<b>22</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## NOT 32 – SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Koncernen		Moderbolaget	
	2006	2005	2006	2005
Förfallotidpunkt upp till 1 år från balansdagen	217	434	-	-
Förfallotidpunkt mellan 1 och 5 år från balansdagen	5 920	3 716	5 532	3 638
Förfallotidpunkt senare än 5 år från balansdagen	307	202	-	-
Derivatinstrument	4	14	4	-
<b></b>	<b>6 448</b>	<b>4 366</b>	<b>5 536</b>	<b>3 638</b>

Eftersom det vid årets slut fanns lånelöfte överstigande låneförfall under nästkommande år har hela skulden avseende såväl checkräkningskredit som skulder till kreditinstitut behandlats som långfristig skuld.

## NOT 33 – UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	Koncernen		Moderbolaget	
	2006	2005	2006	2005
Förskottsbetalda hyror	128	93	-	-
Upplupna räntekostnader	6	18	5	15
Övrigt	55	64	12	10
<b></b>	<b>189</b>	<b>175</b>	<b>17</b>	<b>25</b>

## NOT 34 – STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSE/ANSVARSFÖRBINDELSER

	Koncernen		Moderbolaget	
	2006	2005	2006	2005
Ställda säkerheter	7 250	5 003	-	-
Fastighetsinteckningar	-	-	5 911	3 853
Reverser	-	-	-	-
<b></b>	<b>7 250</b>	<b>5 003</b>	<b>5 911</b>	<b>3 853</b>

Eventualförpliktelser/ Ansvarsförbindelser	28	46	20	20
---	----	----	----	----

## NOT 35 – JUSTERINGAR FÖR POSTER SOM EJ INGÅR I KASSAFLÖDET M.M.

	Koncernen		Moderbolaget	
	2006	2005	2006	2005
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	-629	-318	-	-
Resultat försäljning förvaltningsfastigheter	-10	-9	-	-
Avskrivningar inventarier	1	1	1	1
<b></b>	<b>-638</b>	<b>-326</b>	<b>1</b>	<b>1</b>

## NOT 36 – FÖRÄNDRING AV RÖRELSEKAPITAL

	Koncernen		Moderbolaget	
	2006	2005	2006	2005
Förändring enligt balansräkning	-7	100	-1 316	22
Rörelsekapital i förvärvat koncernföretag	-34	-3	-	-
Rörelsekapital i avyttrat koncernföretag	13	3	-	-
Valutaeffekter	1	-	-	-
Förändring inkomstskatteskuld	-4	-3	-	-
Förändring fordringar resp. skulder avseende ränteintäkter, utdelningar och räntekostnader	12	-8	1 327	-15
<b></b>	<b>-19</b>	<b>89</b>	<b>11</b>	<b>7</b>

## NOT 37 – FÖRVÄRV AV ANDELAR I KONCERNFÖRETAG

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

	2006	2005
	Fastigheter	2 924
Andra materiella anläggningstillgångar	2	-
Långfristiga fordringar koncernföretag	143	-
Finansiella anläggningstillgångar	145	-
Kortfristiga fordringar	23	1
Kassa och bank	228	1
Minoritetsintresse	-120	-
Långfristiga skulder koncernföretag	-1 218	-113
Långfristiga skulder	-275	-
Kortfristiga skulder	-57	-4
Köpeskilling	1 795	10
Tillkommer övertag säljarens fordran	1 075	113
Utbetald köpeskilling	2 870	123
Avgår likvida medel i de förvärvade bolagen	-228	-1
<b>Påverkan på koncernens likvida medel</b>	<b>2 642</b>	<b>122</b>

## NOT 38 – FÖRSÄLJNING AV ANDELAR I KONCERNFÖRETAG

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

	2006	2005
	Fastigheter	1 392
Kortfristiga fordringar	3	-
Kassa och bank	-	2
Långfristiga skulder koncernföretag	-605	-128
Långfristiga skulder	-5	-7
Kortfristiga skulder	-16	-3
Köpeskilling	769	41
Avgår lämnad säljarrevers	-	-9
Tillkommer övertag säljarens fordran	605	128
Erhållen köpeskilling	1 374	160
Avgår likvida medel i de avyttrade bolagen	-	-2
<b>Påverkan på koncernens likvida medel</b>	<b>1 374</b>	<b>158</b>

## NOT 39 – NÄRSTÄENDETRANSAKTIONER

Erik Paulsson tillsammans med familj och bolag har ett bestämmande inflytande i Peab AB. Under 2006 hade Wihlborgs intäkter från hyresverksamhet uppgående till 8 Mkr från Peab-koncernen. Wihlborgs har erlagt entreprenad ersättningar till Peab-koncernen med 124 Mkr. Vid årsskiftet har Wihlborgs fordringar på PEAB uppgående till 3 Mkr och skulder till 28 Mkr.



Balansräkningar och resultaträkningar skall fastställas på årsstämman den 26 april 2007.

Årsredovisningen är såvitt vi känner till upprättad i överensstämmelse med god redovisningssed för aktiemarknadsbolag, lämnade uppgifter stämmer med de faktiska förhållandena och ingenting av väsentlig betydelse är utlämnat som skulle påverka den bild av bolaget som skapats av årsredovisningen.

Malmö 21 mars 2007

Erik Paulsson  
*ordförande*

Kerstin Fredriksson  
*vice ordförande*

Anders Jarl  
*verkställande direktör*

Sten K Johnson

Tommy Qvarfort

Johan Qviberg

Lars Sköld

Vår revisionsberättelse har avgivits den 23 mars 2007  
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 2006. Bolagets årsredovisning ingår i den tryckta versionen av detta dokument på sid 48-68. 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 ersättnings-skyldig 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 23 mars 2007

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 aktiebolagsslagen, andra lagar och förordningar, noteringsavtalet med Stockholmsbörsen, svensk kod för bolagsstyrning, bolagsordningen och interna styrinstrument som styrelsens arbetsordning och instruktion för verkställande direktören.

### Koden för bolagsstyrning

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

Wihlborgs avvikelser har varit följande:

- Något särskilt revisionsutskott har ej inrättats utan hela styrelsen förutom VD har fullgjort revisionsutskottets arbetsuppgifter.
- Något särskilt ersättningsutskott har ej inrättats utan hela styrelsen förutom VD har fullgjort ersättningsutskottets arbetsuppgifter. Vid behandling av dessa ärenden har någon från företagsledningen ej varit närvarande.
- Distansuppkoppling till årsstämmomöten kommer ej att inrättas. Motiv för detta är att kostnaden ej motsvarar nyttan.

## STYRELSEN



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

*Övriga styrelseuppdrag:*  
Styrelseordförande i SkiStar AB. Arbetande vice styrelseordförande i Fabege AB. Styrelseledamot i Nolato AB.

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



**Kerstin Fredriksson**  
Vice styrelseordförande  
Burlöv, född 1942  
Invald i styrelsen 2004

*Huvudsaklig sysselsättning:*  
Kommunstyrelsens ordförande i Burlövs kommun.

*Övriga styrelseuppdrag:*  
Styrelseordförande i Skånet AB. Fullmäktigeledamot i Region Skåne. Styrelseledamot i Regionala utvecklingsnämnden, SEB lokalstyrelse i Arlöv, Sydsvatten AB och SYSAV AB.

*Innehav i Wihlborgs:*  
200 aktier.



**Anders Jarl**  
Styrelseledamot  
Malmö, född 1956  
Invald i styrelsen 2004

*Huvudsaklig sysselsättning:*  
Verkställande direktör i Wihlborgs.

*Övriga styrelseuppdrag:* –  
*Innehav i Wihlborgs:* 24 800 aktier med familj och bolag.



**Sten K Johnson**  
Styrelseledamot  
Malmö, född 1945  
Invald i styrelsen 2004

*Huvudsaklig sysselsättning:*  
Koncernchef i Midway Holding AB.

*Övriga styrelseuppdrag:*  
Styrelseordförande i Midway Holding AB och Skånemöllan AB.

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

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

## Bolagsordning

Wihlborgs bolagsordning ändrades vid årsstämman 2006 till följd av den nya aktiebolagslagen. Bolagets föremål är att förvärva, förvalta, förädla och avyttra fastigheter i företrädesvis Öresundsregionen samt att bedriva därmed förenlig verksamhet. Styrelsen skall ha sitt säte i Malmö. Bolagsordningen framgår i sin helhet på sid 79-80.

## Årsstämma 2006

Wihlborgs årsstämma ägde rum den 26 april 2006. På stämman deltog 150 aktieägare som företrädde 25,4 procent av antalet röster och kapital. Stämmoprotokollet finns tillgängligt på Wihlborgs hemsida, [www.wihlborgs.se](http://www.wihlborgs.se). De viktigaste besluten var i korthet:

### *Val av styrelseledamöter och revisorer*

Antalet ledamöter beslutades till sju stycken. Till styrelseledamöter omvaldes Kerstin Fredriksson, Anders Jarl, Sten K Johnson, Erik Paulsson, Johan Qviberg och Lars Sköld samt nyval av Tommy Qvarfort. Det antecknades att registrerade revisionsbolaget Deloitte AB vid en extra bolagsstämma under 2004 valts till revisor med auktoriserade revisorn Torbjörn Svensson som huvudansvarig revisor.



**Tommy Qvarfort**

Styrelseledamot  
Malmö, född 1944  
Invald i styrelsen 2006

*Huvudsaklig sysselsättning:*  
VD Abitare Fastighetsutveckling.

*Övriga styrelseuppdrag:*  
Styrelseordförande i APQ EI AB.

*Innehav i Wihlborgs:*  
50 000 aktier.



**Johan Qviberg**

Styrelseledamot  
Stockholm, född 1981  
Invald i styrelsen 2004

*Huvudsaklig sysselsättning:*  
Equity Sales Öhman Fondkommission.

*Övriga styrelseuppdrag:* -

*Innehav i Wihlborgs:*  
142 820 aktier.



**Lars Sköld**

Styrelseledamot  
Stockholm, född 1950  
Invald i styrelsen 2005

*Huvudsaklig sysselsättning:*  
VD och koncernchef STC Interfinans AB.

*Övriga styrelseuppdrag:*  
Styrelseordförande i Ajtte - svenskt fjäll- och samemuseum, styrelseledamot i Nationalmuseum, SydVäst Kapital AB samt A-sort AB.

*Innehav i Wihlborgs:*  
500 akter.

### Valberedningen

Beslutades att valberedningen skall bestå av företrädare för de tre största aktieägarna som önskar delta jämte representant för de mindre aktieägarna, företrädna av Aktiespararna, i bolaget vid utgången av tredje kvartalet 2006. Valberedningen kan därutöver besluta att bolagets styrelseordförande skall ingå i valberedningen. Valberedningens ordförande skall vara den ledamot som representerar den största aktieägaren om inte valberedningen enats om annat. Något arvode utgår ej till valberedningen men bolaget skall svara för skäligena kostnader för att valberedningen skall fullgöra sitt uppdrag.

### Förvärv och överlåtelse av egna aktier

Beslutades att ge styrelsen bemyndigande att till nästa årsstämma förvärva och överlåta Wihlborgs-aktier 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.

### Beslut om split

Årsstämman beslöt om en aktiesplit med villkor 2:1, varigenom varje befintlig aktie med ett kvotvärde om 10 kr uppdelas i två nya aktier med ett kvotvärde om 5 kr per aktie, utan ändring av bolagets aktiekapital.

## 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 årsstämмоordförande, styrelseordförande, styrelseledamöter, arvoden till styrelsen och revisorer och deras arvode.

## KONCERNLEDNING



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

*Innehav i Wihlborgs:*  
24 800 aktier med familj och bolag.



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

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



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

*Innehav i Wihlborgs:*  
14 800 aktier via bolag.



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

*Innehav i Wihlborgs:*  
7 400 aktier via bolag.



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

*Innehav i Wihlborgs:* -

I enlighet med årsstämman beslut offentliggjordes namnen på valberedningens ledamöter den 18 oktober 2006. I valberedningen ingår Anders Silverbåge från Brinova Fastigheter AB, Peter Lindh från Maths O Sundqvist, Erik Törnberg från Investment AB Öresund och Leif Franzon från Aktiespararna. Ledamöterna för de tre största ägarna i valberedningen representerade 26,6 procent av rösterna i Wihlborgs. I valberedningen har Anders Silverbåge utsetts till ordförande.

Valberedningen har hållit två protokollförda möten och däremellan haft löpande kontakt. Arbetet har varit inriktat på hur styrelsearbetet fungerat under året. Kodens schema för valberedningen har varit vägledande. Sammansättning, storlek och kompetens har utvärderats. Ledamöternas oberoende till större aktieägare och bolagsledning har också diskuterats.

Valberedningen har till årsstämman 2007 föreslagit omval av Kerstin Fredriksson, Anders Jarl, Sten K Johnson, Erik Paulsson som styrelseordförande, Tommy Qvarfort och Johan Qviberg. Nyval föreslås av Sara Paulsson Karlsson och Helen Olausson.

## 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 Wihlborgs bolagsordning skall styrelsen bestå av minst fyra och högst åtta ledamöter. Efter årsstämman i april 2006 omvaldes Erik Paulsson till ordförande i styrelsen och Kerstin Fredriksson till vice ordförande. Bolagets ekonomi- och finanschef, Christer Johansson, har arbetat som styrelsens sekreterare.

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

Styrelsen uppfyller kodens och Stockholmsbörsens noteringskrav att högst en styrelseledamot får arbeta aktivt i den löpande verksamheten. Verkställande direktören Anders Jarl ingår i styrelsen. Majoriteten av styrelsen är oberoende av förhållanden till bolaget och bolagsledningen.

Under 2006 har styrelsen haft 13 styrelsemöten inklusive konstituerande och per capsulam sammanträden. Av de 13 styrelsesammanträdena har sju sammanträden varit ordinarie. Styrelsens arbete började med boksluts- och utdelningsfrågor jämte en utvärdering av styrelsens arbete och rutiner. Under våren 2006 har arbetet inriktats på Tornet-, Ideon- och GE Capitalförvärven samt övriga fastighetsköp och försäljningar. Förberedelser kring styrelsens ärenden inför årsstämman främst förslagen om split, återköp av egna aktier och ny bolagsordning. Behandling av efterkalkyler på färdiga projekt 2005 har genomgått. Informationssäkerheten kring bolagets IT-rutiner har belysts.

## REVISORER

### Deloitte AB

#### Huvudansvarig revisor

Torbjörn Svensson, Malmö, född 1953  
Auktoriserad revisor, Huvudansvarig revisor i Wihlborgs sedan 2004.  
Var tidigare huvudansvarig revisor i Fabege sedan 2001.



Under sommaren har försäljningen av Caroli City behandlats. Under hösten har bolagets finanspolicy, räntesyn kombinerat med olika derivatprodukter noggrant kommenterats. Bolagets framtida strategier inför 2007 och 2008, budget och fastighetsförvärv har vidare dominerat styrelsens arbete. Under hösten har också styrelsen fastställt etiska riktlinjer för bolaget. Enligt årsstämans beslut har styrelsens arvode uppgått till 750 000 kr av vilken summa ordföranden erhållit 200 000 kr och övriga ledamöter förutom VD har erhållit 110 000 kr.

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

	Oberoende	Antal styrelsemöten/deltagande
Erik Paulsson, ordf	nej	13 av 13
Kerstin Fredriksson, vice ordf	ja	13 av 13
Anders Jarl	nej	13 av 13
Sten K Johnson	ja	12 av 13
Tommy Qvarfort	ja	9 av 9 (invalid vid årsstämman)
Johan Qviberg	ja	12 av 13
Lars Sköld	ja	13 av 13
Anders Ellsell	ja	4 av 4 (avgick vid årsstämman)
Bo Forsén	ja	4 av 4 (avgick vid årsstämman)

#### Arbetsordning och instruktioner

Styrelsen arbetar efter en arbetsordning innehållande instruktioner avseende arbetsfördelning och ekonomisk rapportering. Arbetsordningen, som utgör ett komplement till aktiebolagslagens bestämmelser och Wihlborgs bolagsordning är föremål för årlig översyn. Styrelsen skall enligt arbetsordningen tillse att verkställande direktören fullgör sina åligganden. Verkställande direktörens prestationer utvärderas årligen och jämförs därvid med fastställda lång- och kortsiktiga mål.

Styrelsen skall vidare fortlöpande utvärdera Wihlborgs handläggningsrutiner, riktlinjer för förvaltning och placering av bolagets medel. Styrelsen skall fastställa mål, väsentliga policier 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 möte kan hållas för överläggning och beslut i ärenden som inte kan hänskjutas till ordinarie styrelsemöte.

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*

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, att den ekonomiska rapporteringen fullföljs på ett sådant sätt att styrelsen kan göra en välgrundad bedömning. Vidare ingår en särskild rapporteringsinstruktion med angivande av tidplaner.

*Koncernledningen utgörs av:*

Anders Jarl, VD

Christer Johansson, ekonomi- och finanschef

Thomas Bråhagen, fastighetschef

Irène Johansson, informationschef

Catharina Lachmann, VD-assistent

### **Principer för anställningsvillkor för VD och koncernledning**

Enligt koden för bolagsstyrning skall styrelsen på årsstämman presentera förslag till principer för ersättning och andra anställningsvillkor för koncernledningen. Styrelsen i Wihlborgs föreslår att ersättningar och andra anställningsvillkor skall vara marknadsmässiga och konkurrenskraftiga. Ersättningen utgår med en fast ersättning för samtliga i koncernledningen. I Wihlborgs finns en vinstandelsstiftelse som omfattar alla anställda förutom verkställande direktören. Avsättningen till stiftelsen är hänförlig till avkastningen på eget kapital och är maximerad till ett basbelopp per år och anställd.

Pensionsåldern är 65 år för samtliga i koncernledningen. Kostnaden för verkställande direktörens pension utgår med en premie om 35 procent av den pensionsgrundande lönen per år under anställningstiden. För övriga i koncernledningen gäller ITP-planen eller motsvarande. Uppsägningslön och avgångsvederlag 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 år 2005.

### **Revision**

Revisorerna i Wihlborgs utses av årsstämman för en period om fyra år. Wihlborgs revisorer utsågs på en extra bolagsstämma 2004 och nästa val blir därför i samband med årsstämman 2008. Årsstämman har utsett revisionsbolaget Deloitte AB som revisor med huvudansvarig revisor Torbjörn Svensson.

Torbjörn Svensson saknar uppdrag i bolag vilka är närstående till Wihlborgs större ägare eller verkställande direktör. Torbjörn Svensson är, vid sidan av Wihlborgs revisionsuppdrag, revisor i följande större uppdrag: Malmö Aviation AB, Doro AB, Flextronics, Dynapac AB, Thule AB och Skånemejerier.

Vid styrelsesammanträdet som behandlar bokslutet är Torbjörn Svensson personligen närvarande och lämnar en rapport över den slutliga granskningen av bolagets räkenskaper. Dessutom lämnar revisorn fortlöpande information till styrelsen som revisionsutskott över de granskningar som genomförs under året. Arvode till revisorerna framgår av not 1, sid 62. Med hänsyn till verksamhetens art och organisation har styrelsen inte funnit det nödvändigt att inrätta någon enhet för internrevision.

## Rapport om intern kontroll avseende den finansiella rapporteringen

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

Wihlborgs tillämpar COSO, Internal Control – Integrated Framework, som är ett internationellt erkänt och ett 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*

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

Wihlborgs har under 2006 antagit etiska riktlinjer för styrelsen och dess medarbetare som skall ligga till grund för bolagets agerande inför kunder, leverantörer och andra intressenter. Alla anställda har fått utbildning i dessa riktlinjer. Dokumentet har tillställts alla anställda och finns på bolagets intranät.

Styrelsen har i sin arbetsordning klarlagt beslutsdelegeringen till ledningen för den finansiella rapporteringen. Organisationsstrukturen hos Wihlborgs möjliggör en effektiv intern kontroll. Bolagets organisation i förvaltningsområden med en förvaltningschef i ledningen har ett definierat ansvar med befogenheter. Detta har beskrivits i en instruktion för tecknande av hyresavtal, attest och projekt samt ett antal policies. Koncernrapporteringen för Wihlborgs ca 100 dotterbolag är standardiserad. Internredovisningen stäms av mot externredovisningen 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*

Kontrollaktiviteter syftar till att skapa metoder för bolaget att hantera risker. Avsikten är att aktiviteterna skall förebygga, notera och rätta 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.

Under 2006 har ett arbete lagts ned kring beskrivning av olika rutiner. Detta gäller främst vad avser IT-funktionen, köp och sälj samt hyresdebitering.

### *Information och kommunikation*

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

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

### *Uppföljning*

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

Malmö den 21 mars 2007

Styrelsen

## Flerårsöversikt

	2006	2005	Proforma <sup>3</sup> 2004	Proforma <sup>3</sup> 2003	Proforma <sup>3</sup> 2002
<b>Finansiella</b>					
Avkastning eget kapital, %	26,6	18,2	15,5	12,3	10,2
Avkastning totalt kapital, %	12,5	10,1	8,5	7,0	6,8
Soliditet, %	32,7	34,8	29,6	26,5	23,8
Räntetäckningsgrad, ggr	6,6	5,0	3,5	2,5	1,9
Räntetäckningsgrad löpande förvaltning, ggr	3,3	2,9	2,5	2,1	1,7
Belåningsgrad fastigheter, %	59,2	55,6	66,8	71,3	74,9
Skuldsättningsgrad, ggr	1,8	1,5	2,1	2,5	2,9
<b>Aktierelaterade<sup>1</sup></b>					
Resultat före skatt per aktie, kr	27,69	17,03	12,06	8,31	6,15
Resultat per aktie, kr	22,12	12,33	8,68	5,98	4,43
Resultat löpande förvaltning före skatt per aktie, kr	11,16	8,34	7,30	6,47	5,28
Resultat löpande förvaltning per aktie, kr	8,04	6,01	5,25	4,66	3,80
Eget kapital per aktie, kr	92,3	73,96	60,14	51,46	45,48
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital per aktie, kr	10,96	8,24	6,04	5,44	4,57
Utdelning per aktie, kr <sup>2</sup>	5,5	3,50	-	-	-
Antal aktier vid årets slut, tusental	38 428	38 428	38 428	38 428	38 428
Genomsnittligt antal aktier, tusental	38 428	38 125	38 428	38 428	38 428
<b>Fastighetsrelaterade</b>					
Antal fastigheter	219	197	190	190	190
Fastigheternas redovisade värde, mkr	10 888	7 890	7 149	6 805	6 668
Direktavkastning, %	6,4	6,6	6,6	6,9	7,3
Uthyrbar yta, kvm	1 159 852	994 693	963 331	963 331	963 331
Hysesintäkter, kr per kvm	851	761	736	730	722
Driftsöverskott, kr per kvm	597	526	490	490	506
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	92	90	89	90	91
Överskottsgrad, %	70	69	67	67	70
<b>Medarbetare</b>					
Antal anställda vid årets slut	77	68	71	71	71
Genomsnittligt antal anställda	78	71	71	71	71

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

2) Föreslagen utdelning (2006).

3) Proforma nyckeltal för 2004, 2003 och 2002 är baserade på historik för de fastigheter som ingick i koncernen per den 31 mars 2005. Härvud har hyresintäkter och fastighetskostnader i allt väsentligt baserats på verkligt utfall. Värdeförändringar i fastighetsbeståndet har beräknats utifrån externa värderingar. Räntekostnaderna har beräknats med utgångspunkt från ränteförhållanden 2005-03-31 som antagits vara konstant under proforma perioden. Den årliga räntekostnaden har beräknats utifrån gällande marknadsränta respektive år. Skatt har belastat resultatet med 28 %.

## DEFINITIONER

### FINANSIELLA

#### Avkastning på eget kapital

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

#### Avkastning på totalt kapital

Resultat före skatt plus räntekostnader i procent av genomsnittlig balansomslutning.

#### Soliditet

Eget kapital i procent av balansomslutningen.

#### Räntetäckningsgrad

Resultat efter finansnetto med återläggning av räntekostnader, dividerat med räntekostnader.

#### Räntetäckningsgrad löpande förvaltning

Resultat efter finansnetto med återläggning av räntekostnader samt resultat fastighetsförsäljningar och värdeförändringar, dividerat med räntekostnader.

#### Belåningsgrad fastigheter

Räntebärande skulder i procent av fastigheternas redovisade värde.

#### Skuldsättningsgrad

Räntebärande skulder dividerat med eget kapital.

### AKTIERELATERADE

#### Resultat per aktie

Resultat dividerat med genomsnittligt antal utestående aktier.

#### Resultat före skatt per aktie

Resultat före skatt dividerat med genomsnittligt antal utestående aktier.

#### Resultat löpande förvaltning per aktie

Resultat efter finansnetto med återläggning av resultat fastighetsförsäljningar och värdeförändringar belastat med 28 procent skatt, dividerat med genomsnittligt antal utestående aktier.

#### Resultat löpande förvaltning före skatt per aktie

Resultat efter finansnetto med återläggning av resultat fastighetsförsäljningar och värdeförändringar, dividerat med genomsnittligt antal utestående aktier.

#### Kassaflöde från löpande verksamhet före förändring av rörelsekapitalet per aktie

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

#### Eget kapital per aktie

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

#### Utdelning per aktie

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

### FASTIGHETSRELATERADE

#### Antal fastigheter

Totalt antal fastigheter i Wihlborgs ägo vid årets slut.

#### Fastigheternas redovisade värde

Redovisat värde för koncernens fastighetsbestånd vid årets slut.

#### Direktavkastning

Driftsöverskott i procent av fastigheternas redovisade värde vid årets slut.

#### Uthyrbar yta

Total yta som är tillgänglig för uthyrning.

#### Hysesintäkter per kvm

Hysesintäkter på årsbasis dividerat med uthyrbar yta.

#### Driftsöverskott per kvm

Driftsöverskott dividerat med uthyrbar yta.

#### Ekonomisk uthyrningsgrad

Hysesintäkter i procent av hyresvärde.

#### Överskottsgrad

Driftsöverskott i procent av hyresintäkter.



## Bolagsordning

### ■ Bolagsordning för Wihlborgs Fastigheter AB, organisationsnr 556367-0230

- § 1 Bolagets firma är Wihlborgs Fastigheter AB (publ). Bolaget är publikt (publ).
- § 2 Bolaget skall ha till föremål för sin verksamhet att förvärva, förvalta, förädla och avyttra fastigheter i företrädesvis Öresundsregionen samt att bedriva där med förenlig verksamhet.
- § 3 Styrelsen har sitt säte i Malmö.
- § 4 Bolagets aktiekapital skall utgöra lägst 155.000.000 kronor och högst 620.000.000 kronor.
- § 5 Antalet aktier skall vara lägst 15.500.000 och högst 62.000.000 stycken.
- § 6 Styrelsen skall bestå av minst fyra och högst åtta ledamöter.
- § 7 Minst en revisor jämte minst en revisorssuppleant, varav minst en revisor jämte suppleant för denne skall vara auktoriserade revisorer, eller ett registrerat revisionsbolag skall utses.
- § 8 Bolagets räkenskapsår skall vara 1 januari till 31 december.
- § 9 Årsstämma skall hållas årligen inom sex månader efter räkenskapsårets utgång. Årsstämman skall hållas i Malmö. På årsstämman skall följande ärenden förekomma:
1. Val av ordförande vid stämman.
  2. Upprättande och godkännande av röstlängd.
  3. Val av en eller två justerare.
  4. Godkännande av dagordning.
  5. Prövning av om stämman blivit behörigen sammankallad.
  6. Framläggande av årsredovisning och revisionsberättelse samt, i förekommande fall, koncernredovisning och koncernrevisionsberättelse.
  7. Beslut
    - a. om fastställelse av resultaträkningen och balansräkningen samt, i förekommande fall, koncernresultaträkningen och koncernbalansräkningen,
    - b. om dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen,
    - c. om ansvarsfrihet åt styrelseledamöterna och verkställande direktören, och
    - d. avstämningsdag för det fall bolagsstämman beslutar om vinstutdelning.
  8. Beslut om antal styrelseledamöter och, i förekommande fall, revisorer och revisorssuppleanter.
  9. Fastställande av styrelse- och, i förekommande fall, revisorsarvoden.
  10. Val av styrelse.
  11. I förekommande fall val av revisorer och revisorssuppleanter.
  12. Val av valberedning.
  13. Annat ärende som ankommer på stämman enligt aktiebolagslagen eller bolagsordningen.

*forts. nästa sida*

- § 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.



“ VI FORTSÄTTER PÅ DEN INSLAGNA VÄGEN - ATT FÖRVÄRVA OCH FÖRVALTA BRA, KOMMERSIELLA UTVECKLINGSBARA FASTIGHETER I VÅRA VÄL VALDA STRATEGISKA OMRÅDEN ”

#### Adresser

##### Malmö

Wihlborgs Fastigheter AB  
Box 97  
201 20 Malmö  
Besök: S:t Johannesgatan 2  
Telefon: 040-690 57 00  
Fax: 040-690 57 01

##### Helsingborg

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

##### Danmark

Wihlborgs A/S  
Hørkær 20, st  
DK-2730 HERLEV, Danmark  
Telefon: +45-396 161 57  
Fax: +45-396 161 58

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