

Wihlborgs Fastigheter AB (publ) Årsredovisning 1997



Storheden förvärvas

Koncentration till Nordens främsta tillväxtområden
– Stockholms- och Öresundsregionen.

Förvärvet av Klöver

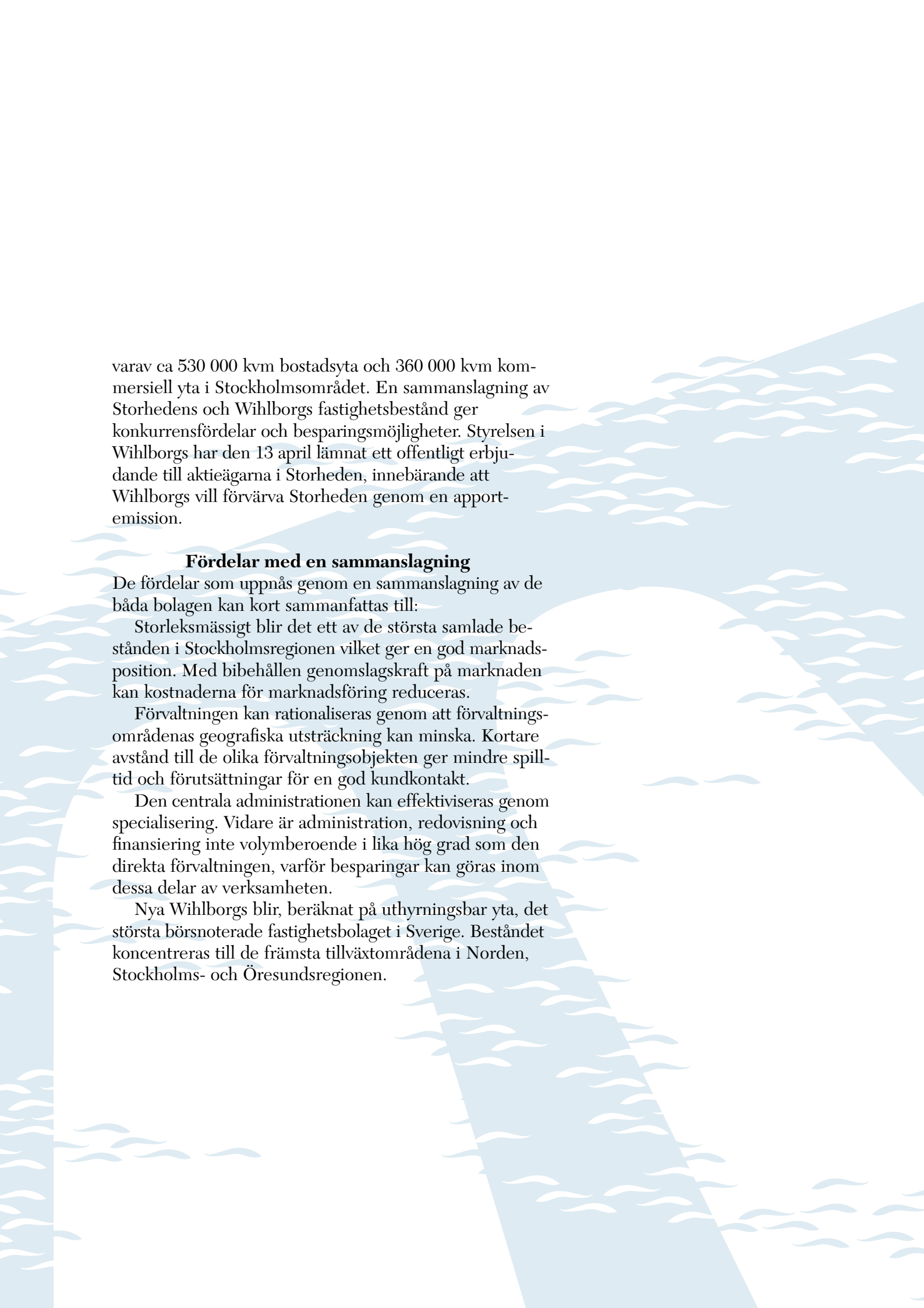
Wihlborgs har under de senaste åren arbetat med en affärsidé som inneburit koncentration av fastighetsbeståndet till Öresundsregionen. Förvärvet av Klöver tillförde ett bestånd som till hälften, 448 000 kvm, fanns i Öresundsregionen. En betydande andel, 288 000 kvm fanns i Stockholmsregionen. Resterande del var spritt på ett större antal orter i Sverige såväl som i utlandet. Beståndet utanför Öresundsregionen bedömdes vara för litet i volym för att medge en god marknadsposition och en effektiv förvaltning på respektive marknad.

Försäljningsstrategin övergavs

I förvärvsstrategin av Klöver ingick därför att beståndet utanför Öresundsregionen skulle försälas. Det holländska beståndet är sålt. För fastigheterna i Stockholmsområdet har försäljningsprospekt framtagits. Genom försäljningsarbetet har en god kunskap erhållits av såväl fastighets- som hyresmarknaden i Stockholm. Efterfrågan på både bostäder och kommersiella lokaler är mycket god. Uthyrningsgraden har generellt ökat och som en följd av detta har hyresnivån höjts. Detta har även gällt Klöverns bestånd i Stockholm. En betydande utvecklingspotential framkom och som ett alternativ till försäljning aktualiserades en expansion i Stockholmsområdet.

Förvärv av Storheden

Storhedens fastighetsbestånd är koncentrerat till Stockholmsområdet. Innehavet uppgår totalt till ca 1 270 000 kvm



varav ca 530 000 kvm bostadsyta och 360 000 kvm kommersiell yta i Stockholmsområdet. En sammanslagning av Storhedens och Wihlborgs fastighetsbestånd ger konkurrensfördelar och besparingsmöjligheter. Styrelsen i Wihlborgs har den 13 april lämnat ett offentligt erbjudande till aktieägarna i Storheden, innebärande att Wihlborgs vill förvärva Storheden genom en apportemission.

Fördelar med en sammanslagning

De fördelar som uppnås genom en sammanslagning av de båda bolagen kan kort sammanfattas till:

Storleksmässigt blir det ett av de största samlade bestånden i Stockholmsregionen vilket ger en god marknadsposition. Med bibehållen genomslagskraft på marknaden kan kostnaderna för marknadsföring reduceras.

Förvaltningen kan rationaliseras genom att förvaltningsområdenas geografiska utsträckning kan minska. Kortare avstånd till de olika förvaltningsobjekten ger mindre spilltid och förutsättningar för en god kundkontakt.

Den centrala administrationen kan effektiviseras genom specialisering. Vidare är administration, redovisning och finansiering inte volymberoende i lika hög grad som den direkta förvaltningen, varför besparingar kan göras inom dessa delar av verksamheten.

Nya Wihlborgs blir, beräknat på uthyrningsbar yta, det största börsnoterade fastighetsbolaget i Sverige. Beståndet koncentreras till de främsta tillväxtområdena i Norden, Stockholms- och Öresundsregionen.



Samgåendet med M2

Vid månadsskiftet mars/april 1997 skedde samgåendet mellan Wihlborgs och M2. Samgåendet var ett led i den struktumvandling som pågår på den svenska fastighetsmarknaden. De båda bolagen kompletterade varandra såväl geografiskt som verksamhetsmässigt. En ny slagkraftig organisation skapades, som i sin tur gav förutsättningar för ytterligare tillväxt.

1997 i samm

- Resultatet efter finansnetto ökade till 133,9 Mkr (36,4), vilket motsvarar ett resultat per aktie om 1,04 kr (0,53) efter full skatt.
- Resultatet exklusive reavinster ökade till 79,7 Mkr (15,9), motsvarande ett resultat om 0,62 kr (0,23) efter full skatt.
- Kassaflödet från årets verksamhet uppgick till 173,9 Mkr (76,4), som omräknat per aktie motsvarar 1,70 kr (1,15).
- Wihlborgs offentliga bud på Klöver Fastigheter AB (publ) hade i januari 1998 accepterats av aktieägare motsvarande 97,4% av kapitalet och 97,1% av rösterna.
- Styrelsen föreslår utdelning med 0,10 kr (0,00) per aktie.



NYCKELTAL	1997	1996	1995	1994	1993
Hysesintäkter, Mkr	714,9	514,1	405,9	305,9	168,1
Driftsnetto, Mkr	440,6	341,5	305,3	219,2	110,4
Soliditet, %	20,8	21,3	19,2	18,2	16,2
Avkastning på eget kapital, %	7,4	3,9	1,7	2,4	-23,2
Resultat per aktie exkl reavinster, kr	0,62	0,23	0,13	0,34	-6,52



andrag

Förvärv av Klöver

Förvärvet av Klöver innebär att Wihlborgs stärkte sin marknadsposition i Öresundsregionen. Wihlborgs ökade sin volym av kommersiella lokaler, vilket möjliggör en effektiv marknadsbearbetning. Förvärvet kommer att innebära väsentliga kostnadsbesparingar inom administration och fastighetsförvaltning.

Öresundsregionen

Wihlborgs har nu blivit det ledande fastighetsbolaget i Öresundsregionen. Den totala fastighetsytan uppgick i början av 1998 till ca 2 000 000 kvm, varav 74 procent eller 1 400 000 kvm är lokaliserade till Öresundsregionen. Vid utgången av år 2000 är målet att ytan i Öresundsregionen vuxit ytterligare. Av detta bestånd bör 25 procent vara bostadsyta och 75 procent kommersiell yta.

Ökad närvaro i Köpenhamn

Wihlborgs mål är att i slutet av år 2000 nå 200 000 kvm lokalyta i Köpenhamn. Redan under 1998 bör ytan uppnå minst 100 000 kvm. Sedan 1997 har Wihlborgs en egen förvaltning i Köpenhamnsområdet.

Innehåll

VD:s kommentarer	6
Marknadsöversikt	8
Organisation	13
Förvärv 1997	14
Finansiering	15
Fastighetsbestånd	16
Fem år i sammandrag	18
Wihlborgsaktien	20
Förvaltningsberättelse	22
Resultaträkningar	23
Balansräkningar	24
Finansieringsanalyser	26
Bokslutskommentarer	27
Noter	28
Revisionsberättelse	33
Styrelse och revisorer	34
Företagsledning	35
Fastighetsinnehav	36

Inbjudan till Bolagsstämma

Ordinarie bolagsstämma äger rum onsdagen den 6 maj kl 17.00 på Malmö Börshus, Skeppsbron 2 i Malmö.

Aktieägare som önskar delta i stämman skall:

- ☐ vara införd i den av VPC förda aktieboken senast fredagen den 24 april 1998.
- ☐ anmäla sin avsikt att delta i stämman under adress Wihlborgs Fastigheter AB, Box 97, 201 20 Malmö, per telefon 040/20 09 08 eller telefax 040/23 45 52.

Anmälan skall ha kommit Wihlborgs tillhanda senast måndagen den 4 maj kl 16.00.

Anmälan skall innehålla namn, personnummer/registreringsnummer, adress och telefonnummer samt aktieinnehav.

Aktieägare som låtit förvaltarregistrera sina aktier, måste tillfälligt inregistrera aktierna i sitt eget namn hos VPC AB. Denna omregistrering skall ske före den 24 april 1998.

Utdelning

Styrelsen föreslår att utdelning för år 1997 lämnas med 0:10 kr per aktie. Som avstämningsdag föreslås måndagen den 11 maj 1998. Utdelningen beräknas komma att utsändas av VPC måndagen den 18 maj 1998.

Wihlborgs ökade!

VD:s kommentarer till aktieägarna

1997 har varit ett viktigt år för Wihlborgs. Vi har vuxit och blivit marknadsledare i Öresundsregionen och vi har gjort ett bra resultat. För första gången kan vi ge utdelning till våra aktieägare. Aktiviteten i Öresundsregionen och vår strategi om tillväxt, koncentration och ökad lönsamhet lovar nya intressanta affärsmöjligheter för 1998.

Resultat 1997

Resultatet efter finansnetto uppgick till 133,9 Mkr (36,4) motsvarande ett resultat per aktie om 1,04 kr (0,53). Sammantaget innebär detta en förbättring med 97,5 Mkr i förhållande till 1996.

Resultatet exklusive realisationsvinster uppgick till 79,7 Mkr (15,9), vilket motsvarar ett resultat om 0,62 kr (0,23) per aktie. Resultatutvecklingen har följt de planer vi satte upp i samband med förvärvet av M2 Fastigheter AB.

Årets resultat medger också en utdelning till aktieägarna för första gången i bolagets historia. Utdelningen föreslås utgå med 0,10 kr per aktie, vilket motsvarar 26,3 procent av vinsten efter full skatt före realisationsvinster från fastighetsförsäljningen. Målet för utdelningen är lägst 30 procent av resultatet efter full skatt exklusive realisationsvinster.

Vårt mål är att skapa en god resultatutveckling genom koncentration av fastighetsbeståndet. Tillväxt är också ett nyckelord för att utveckla vår marknadsledande position. Utifrån dessa grundförutsättningar kan vi skapa en positiv resultatutveckling.

Tillväxt

Fastighetsbranschen har omstrukturerats efter krisen i början av 1990-talet. Till skillnad

från många andra fastighetsbolag är Wihlborgs ej en skapelse av bankerna, utan har en snart 100-årig tradition att falla tillbaks på.

Öresundsmarknaden är fragmenterad med många relativt små samlade fastighetsbestånd. Med Wihlborgs förankring i regionen är det naturligt att utveckla vår marknadsledande roll. I denna position, som förstärkts genom samgående med fastighetsbolagen M2 och Klövern under 1997, bedömer vi att kunna nå skalfördelar i förvaltning, administration och marknadsföring. Storleken ger förmånliga finansieringsvillkor och våra hyresgäster får en ökad valfrihet genom ett större utbud. Ett utökat nätverk ger bättre möjligheter att följa marknadens utveckling och därigenom tillgodose dess krav.

Koncentration av fastighetsbeståndet

Under året har försäljningar ägt rum av vårt Norrlandsbestånd, Sickla exploateringsområde i Nacka, terminalanläggningar i Jönköping, Klippan och Ljungby och fastigheterna i Växjö och Halmstad. Vidare har Wihlborgs engagemang i Spanien avvecklats. Sammantaget har försäljningsbeloppet uppgått till 1 139 Mkr.

I början av 1998 har en principöverenskommelse träffats om försäljning av Klöverns holländska bestånd på 85 000 kvm.

Utöver förvärven av M2 och Klövern har förvärv skett av 18 fastigheter till ett värde av 610 Mkr. De viktigaste förvärven är forskningsbyn Medeon i Malmö och ytterligare en fastighet i Köpenhamn/Brøndby.

Genom förvärvet av Medeon har Wihlborgs närmast sig ett nytt marknadssegment; Forskning och Utveckling (FoU). Mot bakgrund av Öresundsregionens verksamhetsstruktur är lokaler för FoU en intressant nisch i tillväxt med specifika krav som ger stora lönsamma exploateringsmöjligheter.

Klöverns Stockholmsbestånd

Under 1998 har Wihlborgs prövat olika alternativ för strukturering av Klöverbeståndet, bl a försäljningar. Fastighetsbeståndet omfattar ca 290 000 kvm vilket har bedömts för litet för att vara en rationell förvaltningsenhet.

Ett alternativ till försäljning är expansion genom ytterligare förvärv i Stockholmsområdet. Vår marknadskänedom om denna marknad har successivt ökat. Det kan konstateras att efterfrågan på såväl bostäder som kommersiella lokaler i Stockholmsområdet varit stark under den senaste tiden. Vi har bedömt att det finns en större potential i att behålla vårt Stockholmsbestånd än att sälja det. I syfte att komplettera beståndet och skapa en rationell förvaltningsenhet upptog vi diskussioner med Storheden. Deras bestånd har en hög koncentration till Stockholmsområdet. Det är glädjande att kunna konstatera att de båda styrelserna i såväl Wihlborgs som Storheden ställt sig positiva till ett samgående mellan bolagen. Vi kommer genom denna affär att erhålla två prioriterade marknadsområden för vår fastighetsverksamhet, Öresunds- och Stockholmsregionen.

Fastighetsmarknaden

Öresundsregionen har en befolkning på drygt 3 miljoner invånare, varav 1,5 miljoner är i arbetsför ålder. Regionen står för en femtedel av Sveriges och Danmarks sammanlagda BNP, vilket innebär 620 miljarder svenska kronor. Med detta ekonomiska mått rankas Öresundsregionen som nummer åtta bland Europas regioner.

Den förhöjda aktiviteten i Öresundsregionen påverkar fastighetsmarknaden, som framöver kommer att utmärkas av en successivt ökad efterfrågan på lokaler och bostäder med stigande hyror som följd. Samtidigt öppnar sig nya intressanta affärsmöjligheter.

Förfrågningarna beträffande moderna kontorslokaler i expansiva områden ökar. Eftersom det till stora delar rör sig om förfrågningar från tjänsteproducerande företag som växer snabbt, är man inte lika kostnads-känslig som för några år sedan. Jag ser därför också en framtida potential i våra kommande hyressättningar.

Kranenområdet

Närheten till Malmö Högskola ger även vårt Kranenområde möjligheter till exploatering av lokaler för forsknings- och utvecklings-intensiva företag, utbildningsinstitutioner och konsulter.

I mars 1998 träffades en uppgörelse med IT-företaget Sigma om inflyttning i vår nya

kontorsbyggnad på Kranenområdet. Sigma som är ett snabbväxande företag har valt att samordna sitt lokalbehov till Kranenområdet. Fastigheten omfattar ca 11 000 kvm och beräknas stå färdig under 1999.

Tillsammans med Malmö Stad och Soft Center i Ronneby har Wihlborgs bildat Soft Center i Malmö AB med förebild från motsvarigheten i Ronneby. Syftet är att skapa en IT-miljö i anslutning till Malmö Högskola.

Ökad närvaro i Köpenhamn

Vårt mål är att under 1998 uppnå ett fastighetsbestånd omfattande minst 100 000 kvm i Köpenhamn. Genom förvärvet av fastigheten i Brøndby har vi nått en sådan storlek att en egen förvaltning etablerats i Köpenhamn. Målet är att år 2000 ha fördubblat ytan till 200 000 kvm.

Miljöhänsyn

I våra fastigheter förbrukas varje år stora mängder el, värme och vatten. För att på bästa sätt hushålla med dessa resurser genomför vi, för varje enskild fastighet, ett besparingsprogram som inleds med en kartläggning av den aktuella förbrukningen. Detta program syftar till att skona miljön och förbättra vår konkurrensförmåga.

Företag och myndigheter kommer att prioritera, för att inte säga kräva, miljö-certifierade fastighetsbolag. Som en följd av detta kommer vi därför att införa ett miljö-ledningssystem med inriktning på ISO 14001.

Utsikter för 1998

Strategin om tillväxt, koncentration och ökad lönsamhet skall prägla vårt arbete under 1998.

Lönsamheten skall ytterligare förbättras genom en ökad uthyrning, kostnadsbesparingar och samordningsfördelar. Per 1997-12-31 är uthyrningsgraden i Wihlborgs 92,1 procent, en siffra som vi kommer att förbättra.

Vi utgår också från en fortsatt låg räntenivå, liksom att amorteringar på lån avseende fastigheter som försäljs och omplacering av lån kommer att påverka finansnettot positivt.

Sammantaget innebär detta att resultatet efter finansnetto 1998 kommer att överstiga 1997 års resultat.

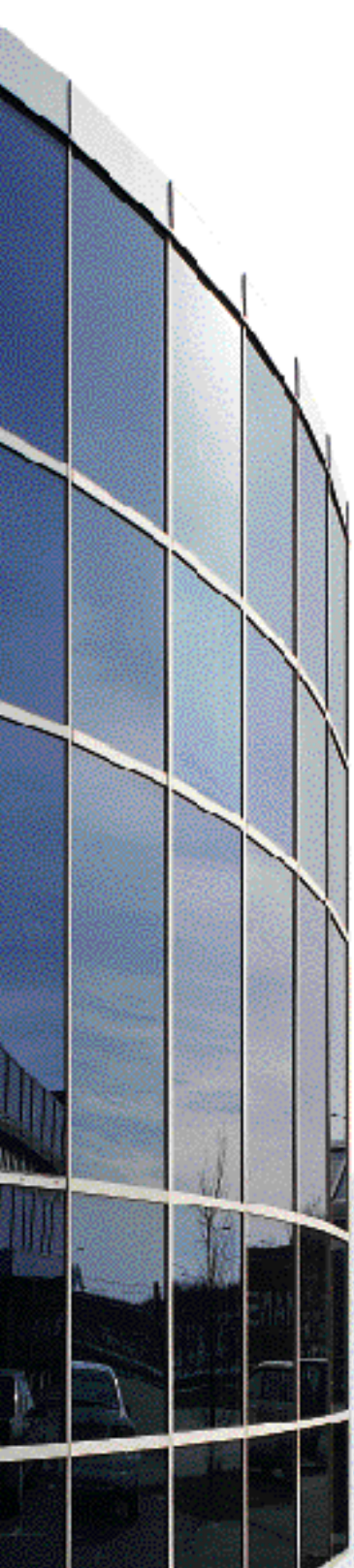
Wihlborgsaktien

Vår ambition är att skapa en aktie som är intressant för såväl privata som stora institutionella placerare. Bra likviditet i aktien samt en god värdetillväxt är därför viktiga element.

Bengt Madsen
Verkställande direktör



Marknadsöversikt



Den positiva trenden på den svenska fastighetsmarknaden fortsätter. Prognoser för den svenska ekonomin redovisar en stabil tillväxt på 1,5-2,5 procent per år de närmaste fem åren. Det betyder att fastighetsmarknaden har goda förutsättningar att utvecklas i en positiv riktning även på lång sikt.

Under de senaste två åren har konjunkturuppgången i Stockholmsregionen varit markant. Hyresmarknaden har utvecklats starkt och andelen lediga lokaler har minskat successivt. Motsvarande utveckling sker nu i Öresundsregionen. Stockholms- och Malmöregionerna samt universitetsorterna anses vara de viktigaste tillväxtområdena i Sverige.

Öresundsregionen

Under 1970- och 1980-talen präglades Öresundsregionen av de svårigheter som drabbade den tunga industrin. Varvs-, textil- och bilindustrin fick en kraftig tillbakagång som medförde att Malmö och Landskrona förlorade ett stort antal arbetstillfällen. Sveriges inträde i EU och investeringarna i regionens infrastruktur kommer att ge positiva återverkningar på tillväxten i Öresundsregionen under lång tid.

De stora investeringarna i Öresundsbron och Citytunneln i Malmö, Kastrups om- och tillbyggnad samt övriga väg- och järnvägsinvesteringar i regionen skapar förutsättningar för en integrerad marknad. Regionen kommer att ha mer än tre miljoner invånare när projekten beräknas vara avslutade år 2000 och år 2005.

De förbättrade kommunikationsvägarna stärker norra Europas ställning gentemot Syd- och Mellaneuropa. Bron, tunneln och andra anläggnings- och kringarbeten skapar goda förutsättningar för ökad sysselsättning i hela regionen. Möjligheterna för tillväxt och nyetablering av företag kommer att förbättras.

Fastighetsmarknaden i Öresundsregionen har visat ökad aktivitet under 1996 och 1997. Ett betydande antal fastighetsaffärer har genomförts till stigande priser.

Malmö

Näringslivet präglas av handel och distribution samt företag inom expansiva branscher såsom informationsteknologi och läkemedelsindustri. Närheten till den nya högskolan kan vara en stor fördel eftersom det kan underlätta rekryteringen av högt utbildad personal.

Etableringen av en självständig högskola i Malmö innebär också att antalet studenter i staden ökar från 6 000 till 15 000. Malmö kan komma att konkurrera med Lund om att vara den mest attraktiva etableringsorten för företag i regionen. Bildandet av Skåne län innebär också att Malmös position förstärks ytterligare.

Bostäder

Efterfrågan på bostäder har ökat betydligt de senaste åren. Det är följden av en befolkningstillväxt på cirka 3 100 personer per år i Malmö. Bostadsmarknaden har därigenom återhämtat sig och andelen lediga lägenheter har sjunkit.

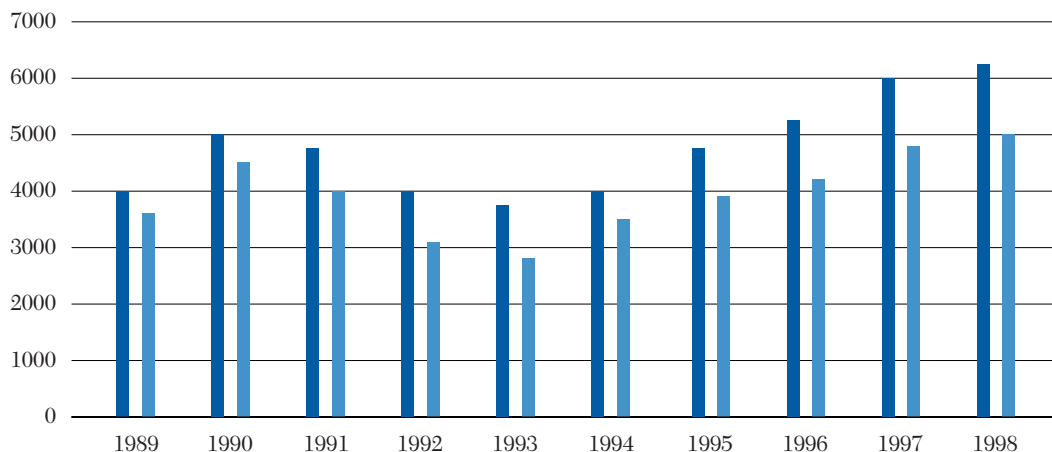
Nyproduktion av bostäder i Malmö planeras i kustnära lägen med avsikten att flytta tyngdpunkten mot Öresund.

Den redan påbörjade hyresdifferentieringen kommer troligtvis att fortsätta och gynnar fastigheter i attraktiva lägen. Slottsstaden, Gamla staden, Rörsjöstaden och Limhamn är Malmös mest efterfrågade bostadsområden med obefintlig vakansgrad.

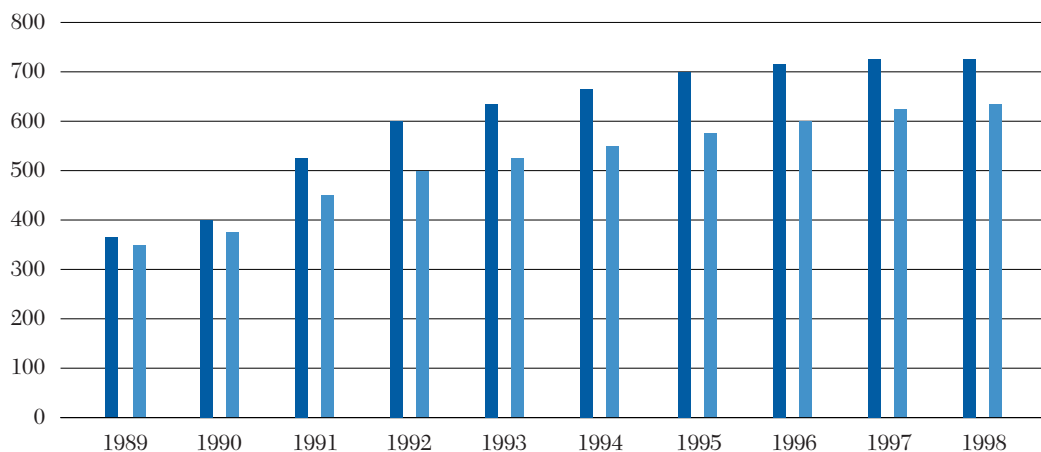
Investerarintresset för välbelägna bostadsfastigheter har ökat under det senaste året. Prisnivån har därmed pressats upp till 7 000 kronor/kvm för de bästa objekten. Avkastningskraven har i motsvarande mån pressats ned och är idag cirka 6 procent för de mest intressanta fastigheterna.

Hyresnivån uppgår till cirka 675-800 kronor/kvm. I mindre attraktiva områden är hyrorna 625-700 kronor/kvm. De högsta hyrorna för nyproducerade lägenheter av god standard är 1 200 kronor/kvm.

Priser bostadsfastigheter, kr/kvm (genomsnitt)



Hyror bostäder, kr/kvm (genomsnitt)



■ Malmö A-läge
■ Helsingborg A-läge

Källa: Catella

Kontor

Kontorshyresmarknaden i Malmö har förbättrats det senaste året. Närmare 60 procent av de kommersiella fastigheterna är byggda under perioden 1960-1980. Den framtida efterfrågan på moderna kontorslokaler kommer att ske i anslutning till den nya högskolan.

Hyrorna i bästa läge, för nytecknade kontrakt, är vanligen 1 000-1 200 kronor/kvm. Topphyrorna är 1 600 kronor/kvm och år.

Investeringarnas efterfrågan på kommersiella fastigheter i attraktiva områden är stor. Under 1996 och 1997 har direktavkastningskraven sjunkit till 6,25-6,75 procent. Ett antal transaktioner har genomförts där priset har legat mellan 12 000-15 000 kronor/kvm.

Industrilokaler

Industrihyresmarknaden i Malmö har stärkts under de senaste åren. Det finns fortfarande lediga industrilokaler i Malmö, med varierande standard. Utbudet har dock minskat. Efterfrågan på äldre lokaler är låg men moderna lokaler i bra kommunikationslägen är desto mer eftertraktade.

En stigande efterfrågan förväntas på distributions- och produktionslokaler vid yttre ringleden och andra bra kommunikationslägen.

Fosie, Arlöv och Annetorp i Limhamn anses i dag vara bästa läge för industri- och lagerlokaler.

Universitets- och Kranenområdena är Malmös stora utvecklingsområden. Malmös nya högskola och många av regionens expansiva och forskningsintensiva företag förväntas etablera sig här.

I östra hamnen finns en blandning av äldre industriell verksamhet och distribution. Läget är lättillgängligt och på sikt kan en ökad efterfrågan för lokalisering till detta område ske.

Efterfrågan på flexibla och välbelägna industri- och lagerlokaler har ökat under det senaste året. Hyresnivåerna ligger idag mellan 450-550 kronor/kvm och år. Priserna på industrifastigheter har också utvecklats positivt och ligger idag inom intervallet 3 000 till 4 000 kronor/kvm, vilket motsvarar direktavkastningskrav på mellan 8,5 och 10 procent.



Antal fastigheter: 136
Antal lägenheter: 4 600
Uthyrningsbar yta:
393 000 kvm
Hyresvärde: 281 Mkr
*Bertil Engström, VD Wihlborgs
Bostäder i Malmö AB*

Wihlborgs fastighetsbestånd i Malmö

Bostäder

Wihlborgs erbjuder bostäder i Malmö, Trelleborg och Ystad i attraktiva lägen. Under året har fastighetsbeståndet koncentrerats till Öresundsregionen efter försäljningar i Halmstad, Osby, Perstorp, Broby och Hässleholm.

Under 1997 gjordes en omorganisering och verksamheten delades upp i flera operativa förvaltningsområden. Syftet var att förbättra närheten till kunderna. Nu finns det områdeskontor, med ansvariga fastighetsskötare och städpersonal, i varje stadsdel.

Omflyttningen har minskat och uthyrningsgraden har ökat under 1997.

I Malmö har två fastigheter i Hermodsdal förvärvats från Diligentia och fem fastigheter i Slottstaden, Rörsjöstaden och Hermodsdal från en enskild fastighetsägare.

Under det gångna året har Wihlborgs genomfört en ombyggnad i kvarteret Malmen. Syftet var att åstadkomma ett korttidsboende för nybehandlade patienter åt Medihem, ett företag som ingår i Praktiktjänst.

En ombyggnad av 17 lägenheter i Ystad har genomförts under året. Lägenheterna ligger i kvarteret Östen som har ett attraktivt läge i centrum.

Bostadshyrorna har ökat med 2 procent. Den genomsnittliga hyresintäkten ligger mellan 700-800 kronor/kvm.



Antal fastigheter: 99
Uthyrningsbar yta:
542 000 kvm
Hyresvärde: 350 Mkr
*Åke Månsson, VD Wihlborgs
Fastigheter i Malmö AB*

Kontor och Butik

Uthyrningen av kontorslokaler varierar något mellan Lund och Malmö. Hyrorna i Lund ligger generellt över 1 100 kronor/kvm och i Malmö runt 1 000 kronor/kvm med topphyror på 1 600 kronor/kvm.

Antalet förfrågningar ökar kontinuerligt och en brist på kontorslokaler i storleken

150-250 kvm kan noteras. Merparten av alla förfrågningar kommer från de tjänsteproducerande och snabbväxande datakonsultföretagen.

Fastigheten Segeholm, vilken framförallt innehåller moderna forskningslokaler, har under året förvärvats från Fortos Fastigheter.

Butikslokalerna i köpcentra har nästan inga vakanser. Det gäller till exempel Burlöv Center, Åkarps Centrum och Bytaregränd i Lund.

Större hyresgäster är Lunds Universitet, KF Stormarknader, Nya Arbetet, Stadsarkivet i Malmö Stad och AMU-Gruppen Hadar. Tillsammans svarar dessa för 23 procent av enhetens totala hyresintäkter.

Industrilokaler

I den nya organisationen har affärsområdet Industrilokaler delats upp i tre geografiskt skilda delar. Industrilokaler Nord förvaltar fastigheter i Lomma, Lund, Staffanstorp och Arlöv. Industrilokaler Väst och Syd förvaltar fastigheter i Malmö som är koncentrerade till industriområden i Limhamn, Fosie och Kranenområdet.

Det finns ett ökat intresse för industrilokaler totalt. Varken Arlövs Industriby, som omfattar cirka 22 000 kvm, eller Kranenområdet runt Kockumskranen har någon vakans. Vakansgraden i Lund är i dagsläget mindre än 1 procent. Hyresnivåerna ligger på cirka 450-550 kronor/kvm för inflyttningsklara industrilokaler, medan lagerlokaler hyrs ut för 400-500 kronor/kvm.

Under året har två fastigheter i Fosie industriby och ett större markområde i Stora Bernstorp på 115 000 kvm förvärvats.

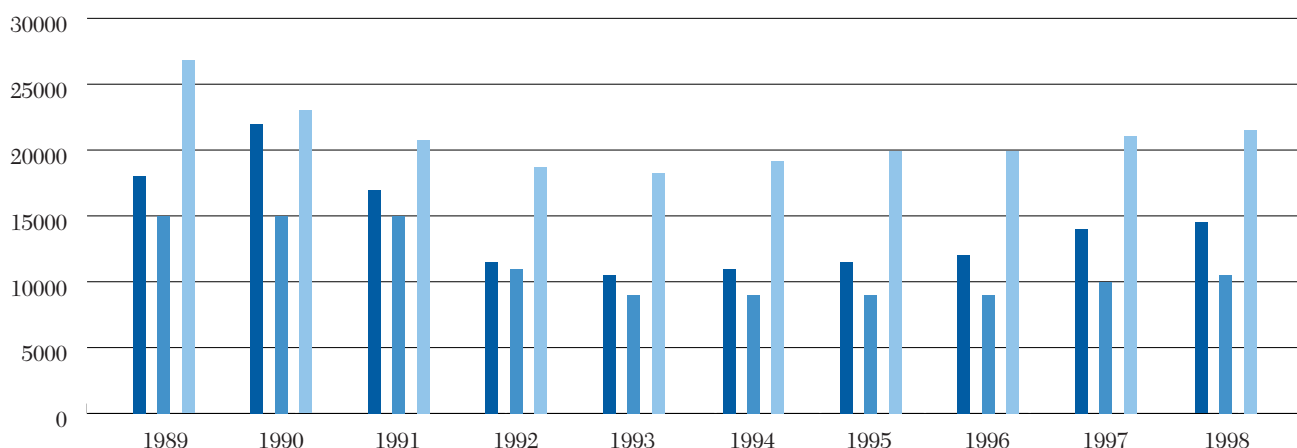
Helsingborg

Helsingborg är en av landets äldsta städer med ett strategiskt läge vid Öresund. Läget utgör en central roll för Helsingborg, som valt att profilera sig som transport- och distributionsstad. Hamnen och det korta avståndet till Europa är viktiga etableringsargument. Helsingborg har Sveriges näst största hamn för godstrafik efter Göteborg. Helsingborgs stad är även attraktiv som bostadsort i regionen.

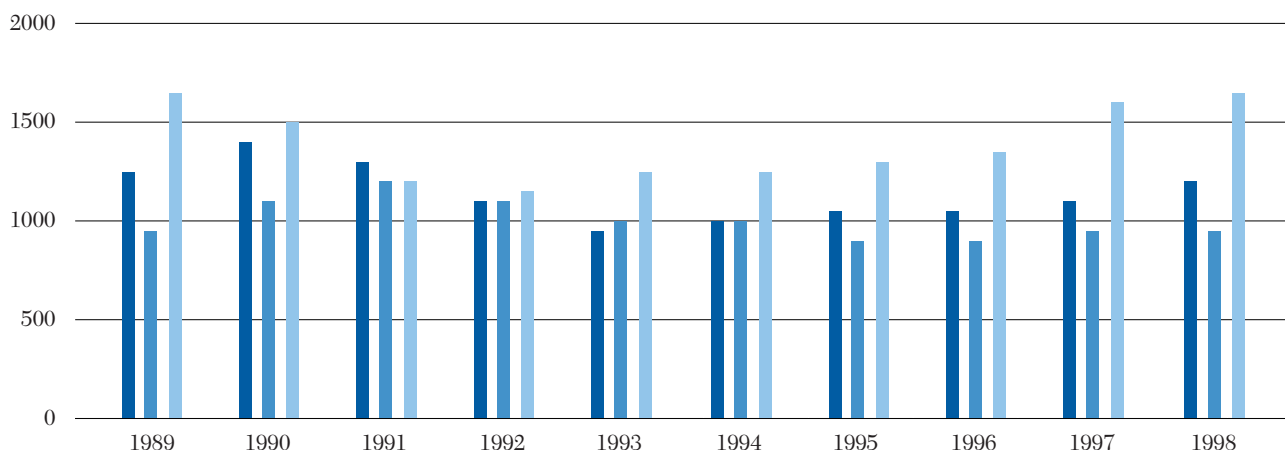
Helsingborgs näringsliv består av mindre och medelstora företag tillsammans med multinationella företag som Nestlé, Unilever, Total, Pharmacia, IKEA, Levi's, Kemira och BOC.

Basen finns inom kommunikation, transport, livsmedel, läkemedel och kemi. Det är branscher som anses ha goda framtidsutsikter,

Priser kommersiella fastigheter, kr/kvm (genomsnitt)



Hyrer kontor, kr/kvm (genomsnitt)



vilket på sikt kan medföra en ökad efterfrågan på lokaler.

Bostäder

Helsingborg har en attraktiv bostadsmarknad med hög efterfrågan på lägenheter och låg vakansgrad. Inflyttningen av företag och invånare väntas fortsätta under de närmaste åren, vilket är lovande för utvecklingen på bostadsmarknaden. Hyresnivån är dock förhållandevis låg till följd av det kommunala bolagets goda finanser.

Bästa läge för flerbostadshus är innerstaden, Slottshöjden, Statten och Tågaborg. Fastighetspriserna är 3 500-5 000 kronor/kvm och något högre för renoverade fastigheter. Direktavkastningen är i genomsnitt 6,75-8 procent och i några fall ännu lägre.

Kontor

Utbudet av kontorslokaler i Helsingborg är större än efterfrågan. Vakanserna har minskat något till följd av ökad inflyttning och ökad aktivitet i näringslivet.

Stadens kompakta karaktär, med relativt många människor och företag på en begränsad

yta, gör att tillgängligheten är god. Hela centrala Helsingborg utgör ett attraktivt kontorsläge. Hyrorna i bästa läge ligger vid nytecknade kontrakt på nivåer över 1 100 kronor/kvm och år.

Med centrala Helsingborg menas området innanför Järnväggsgatan, Drottninggatan, Norra Storgatan och Trädgårdsgatan. Här ligger Helsingborgs kommersiella centrum. Antalet fastighetsaffärer är relativt många och direktavkastningen är 7-8 procent.

Butiker

Det bästa butiksläget sträcker sig från nya Knutpunkten, upp till Bruksgatan, förbi Mariatorget, Stortorget och in på Kullagatan. Cityhandeln har hård konkurrens från Väla Centrum.

Handeln i city har minskat och antalet vakanser på lokaler intill de populära butiksstråken har ökat. Helsingborgs city har dock förutsättningar att stärka sin position och återta marknadsandelar under de närmaste åren.

Industrilokaler

Under de senaste två åren har vakansgraden på industrihyresmarknaden sjunkit med omkring

- Malmö A-läge
- Helsingborg A-läge
- Köpenhamn A-läge

Källa: Catella

två procent, vilket motsvarar 35 000 kvm. Trots det är de vakanta ytorna fortfarande betydande. Många är byggda under 1980- och 1990-talen och är av mycket bra kvalitet.

Hyresnivåerna för produktionslokaler är 450-550 kronor/kvm. För enklare lagerlokaler och äldre industrilokaler är hyresnivån lägre. Vid de transaktioner som genomförts har priserna varierat mellan 2 500 och 5 000 kronor/kvm. Fastighetsbolag med lokal förankring och egenanvändare har varit de mest förekommande köparna.

Berga industriområde vid den norra utfartsleden betraktas som bästa läge i Helsingborg. Området har bra kommunikationer och många av fastigheterna har goda exponeringsmöjligheter. Området är även attraktivt för kontor tack vare närheten till centrala Helsingborg. Kvaliteten på lokalerna är ofta mycket bra, vilket har underlättat uthyrningen.



Antal fastigheter: 118
Antal lägenheter: 846
Uthyrningsbar yta:
446 000 kvm
Hyresvärde: 273 Mkr
*Thomas Bråhagen, VD Wihlborgs
Fastigheter i Helsingborg AB*

Wihlborgs fastighetsbestånd i Helsingborg

Under året har aktiviteten i Wihlborgs verksamhet ökat, vilket inneburit både nyförvärv och nybyggnation.

Förvärv har skett av Kalifornien 10, en central kontorsfastighet om 6 000 kvm. Lokala Skattemyndigheten hyr hela fastigheten. Vidare har förvärv skett av Grushögen 2, som innehåller 3 000 kvm lager- och produktionslokaler, och av Sagan 1 om 1 200 kvm centrumanläggning med butiker. I Maria Park har en fastighet om 3 000 kvm förvärvats.

Cirka 3 000 kvm kontors- och speditiionslokaler har uppförts för TNT Express Worldwide, en investering på 17 miljoner kronor.

Större hyresgäster är SSRS Marina AB, Yves Rocher, Van den Berg Foods, Skattemyndigheten och AB Ph Nederman & Co. Tillsammans svarar dessa för 27 procent av Wihlborgs hyresintäkter i Helsingborg.

Köpenhamn

Köpenhamnsområdet består av ett antal kommuner med en sammanlagd befolkning på cirka 1,8 miljoner invånare. Historiskt sett är Köpenhamn både en arbetarstad och en hamnstad.

Under de senaste tio åren har man lyckats vända utvecklingen efter en lång period av stagnation. Med en medveten strategi har Köpenhamn lockat tillbaka den forsknings-intensiva och expansiva industrin från Jylland. Under samma tidsperiod har även ett antal internationella storföretag etablerat sig i staden.

Kontor

Efterfrågan på moderna kontorslokaler i Köpenhamn är stor. Det råder en brist på kontorslokaler med 1990-talsstandard, vilket har lett till att hyresnivåerna pressats upp de senaste tio månaderna.

Genomsnittshyrorna har stigit med cirka 25 procent och topphyrorna med cirka 10 procent. I dag är marknadshyresnivån för moderna kontorslokaler i bästa läge 1 300-1 650 danska kronor/kvm och år.

Hyrorna i Köpenhamn är fortfarande bland de lägsta för huvudstäder med europeiska mått mätt. Även om stora markområden i och omkring Köpenhamn är tillgängliga för exploatering, är det sannolikt att den positiva trenden på hyresmarknaden fortsätter under de närmaste åren.

Fastighetsmarknaden i Köpenhamn är aktiv med några stora och flera mindre inhemska investerare. Priserna på centralt belägna fastigheter har blivit allt högre. Moderna kommersiella fastigheter kostar 16 000-18 500 danska kronor/kvm. Det motsvarar ett avkastningskrav på 6,5-7 procent.



Antal fastigheter: 3
Uthyrningsbar yta:
62 000 kvm
Hyresvärde: 53 Mkr

*Peter Nielsen, ansvarig för
Wihlborgs i Köpenhamn*

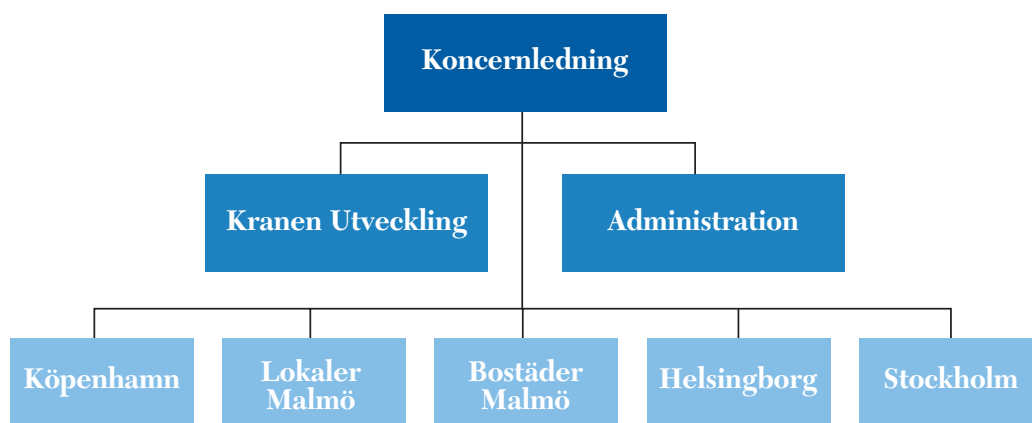
Wihlborgs fastighetsbestånd i Köpenhamn

Wihlborgs har i Danmark tre kontorsfastigheter. Uthyrningen av fastigheterna har varit god. Uthyrningsgraden vid 1997 års slut var cirka 96 procent.

Wihlborgs etablerade vid årsskiftet 1997/98 en egen förvaltningsorganisation i Danmark, med syfte att möjliggöra ytterligare expansion.

Den största hyresgästen är Danska Staten som svarar för 58 procent av hyresintäkterna.

Organisation



För att nå målet att driva en framgångsrik fastighetsförvaltning krävs en aktiv marknadsbearbetning. Grundinriktningen i organisationsuppbyggnaden är därför:

- ☐ Lokala förvaltningar nära kunden
- ☐ Förståelse för kundens behov och önskemål
- ☐ Ökad specialisering
- ☐ Fullt resultatansvar

Icke hyresgästrelaterade uppgifter som finansiering, försäkring, information, strategi och policyfrågor samordnas centralt i en administrativ enhet.

Kontor, industri och lager belägna i

Malmö-Lundområdet förvaltas i bolaget Wihlborgs Fastigheter i Malmö AB. Bostäder i Malmö-Lundområdet förvaltas i bolaget Wihlborgs Bostäder i Malmö AB.

Lokaler och bostäder i Helsingborg-Ängelholmsområdet förvaltas i bolaget Wihlborgs Fastigheter i Helsingborg AB.

Lokaler belägna i Köpenhamn förvaltas i bolaget Wihlborgs A/S.

Kranenområdets stora utbyggnadsmöjligheter har medfört att en särskild utvecklingsenhet inrättats.

Wihlborgs huvudkontor är beläget i Malmö. Lokalkontor finns i Stockholm, Helsingborg och Köpenhamn.

Förvärv 1997

Wihlborgs har under de senaste åren genomfört omfattande förvärv, avyttringar och fastighetsbyten i syfte att stärka sin position i Öresundsregionen.

Samgåendet med M2

Samgåendet mellan M2 och Wihlborgs var ett led i den strukturomvandling som pågår på den svenska fastighetsmarknaden. Syftet var att skapa ett marknadsmässigt starkt bolag i Öresundsregionen. M2s fastighetsbestånd omfattade ca 364 000 kvm, varav 95 procent var beläget i Öresundsregionen.

M2 Fastigheter AB bildades 1995 genom ett samgående mellan Exab i Burlöv AB och Hilab AB.

M2s fastighetsbestånd bestod av 66 fastigheter med en total uthyrningsbar yta om 364 000 kvm. Av de totala hyresintäkterna svarade Malmö-Lund regionen för 56 procent, Helsingborgsregionen för 36 procent och Tyskland för 8 procent.

M2 erbjöd fastighetsmarknaden i huvudsak verksamhetslokaler för mindre och medelstora företag samt ett mindre bestånd av bostäder. Av den uthyrningsbara ytan utgjordes 46 procent av industri/lager, 29 procent av kontor, 15 procent av butiker, 9 procent av bostäder och 1 procent av övriga kommersiella ytor.

I fastighetsbeståndet ingick Burlöv Center, ett stort köpcentra norr om Malmö med ett stort kundområde i regionen.

Fastigheterna i Helsingborg utgjordes av kommersiella lokaler, koncentrerade till Berga Företagsområde i norr och Hamn-City i söder. Berga-området ligger i anslutning till E4:an och norra infarten till Helsingborg. Området karaktäriseras av mindre handels- och industriföretag, hantverkslokaler och grossistverksamheter. Hamn-City är en del av Sydhamnen i Helsingborg, anpassad för hantering av stora godsmängder.

Förvärvet av Klöver

Klövern äger och förvaltar cirka 200 fastigheter med en uthyrningsbar yta om 934 000 kvm och med ett hyresvärde om 584 Mkr. Öresundsregionen svarar för 40 procent av hyresvärdet.

Stora delar av Klöverns bestånd är verksamhetslokaler i närområdet till centrala Stockholm och i städerna i Öresundsregionen.

Av den uthyrningsbara ytan utgör 40 procent industri/lager, 27 procent kontor, 19 procent bostäder, 9 procent butiker och 5 procent övriga kommersiella ytor.

I Stockholmsregionen ingår fastigheter med en total uthyrningsbar yta om 288 000 kvm. Tonvikten ligger på kontors- och lagerfastigheter, som svarar för 79 procent av det totala hyresvärdet. Fastigheterna är i huvudsak belägna utanför citykärnan, vid infarterna till Stockholm. Cirka 35 procent av den uthyrningsbara ytan finns vid Hammarby Sjöstad.

Kommunens planer för Hammarby Sjöstad innebär en betydande infrastruktuursatsning i ett område där Klöver är en av de största fastighetsägarna. Hammarbyhamnen kommer därmed att bli ett av de mest intressanta utvecklingsområdena i Stockholm.

I Öresundsregionen har Klöver fastigheter med en total uthyrningsbar yta om 448 000 kvm. Tonvikten ligger på kontors- och lagerfastigheter. Dessa svarar för 46 procent av det totala hyresvärdet. Bostäder svarar för 37 procent.

Fastighetsbeståndet i övriga Sverige omfattar en uthyrningsbar yta om 111 000 kvm. Fastigheterna är bl a belägna i Norrköping, Falun, Karlstad, Jönköping och Växjö.

I Klöverförvärvet ingår också 85 000 kvm kontorsytor i Holland vilka i början av 1998 försållts.



Finansiering

Valet av finansieringsmetod är av stor betydelse för ett fastighetsbolags resultatutveckling. En aktiv lånehantering möjliggör resultatförbättringar med beaktande av fastlagd ränteriskenivå.

För att balansera möjligheter och risker tillämpar Wihlborgs följande finansieringspolicy:

- ☐ Upplåningen binds med varierande löptider, genom att lånestocken omsätts vart tredje år.

- ☐ Minst 30% men högst 50% av lånestocken löper med en räntebindningstid understigande ett år.
- ☐ Finansieringen sker i lokal valuta för att eliminera valutarisker.
- ☐ Tillgången på likvida medel säkerställs genom beviljade kreditlimiter hos olika långivare.

Koncernens ränteförfallostruktur (efter förvärvet av Klövern) per den 31 december 1997 framgår av nedanstående tabell.

Bindningstider	Lån i svenska kronor		Lån i utländsk valuta		Totalt belopp Mkr	Medelränta %	Andel %
	Belopp Mkr	Medelränta %	Belopp Mkr	Medelränta %			
1998	2 890	5,9	584	5,1	3 474	5,8	39
1999	1 882	7,2	119	6,5	2 000	7,1	23
2000	1 406	5,9	-	-	1 406	5,9	16
2001	597	5,4	55	6,1	653	5,5	7
2002 och senare	860	6,8	418	6,8	1 278	6,8	15
Summa	7 635	6,3	1 176	5,9	8 811	6,2	100

Klöverns räntebärande skulder löpte vid förvärvstillfället med en ränta överstigande marknadsräntan. Vid Wihlborgs förvärv har dessa skulder därför värderats till marknadsvärde, vilket bedöms överstiga bokfört värde med 104 Mkr. Detta belopp har ökat räntebärande skulder och innebär att den genomsnittliga räntenivån för Klöverns svenska upplåning är 6%.

Koncernens soliditetsmål är 25%. Genom förvärvet av Klövern har soliditeten tillfälligt sjunkit till 20,8% (21,3). I mars 1998 har Klöverns Hollandsbestånd avyttrats, vilket har resulterat i att soliditeten ökat till 21,8%.

Koncernens likvida medel inklusive outnyttjade krediter och lånegarantier uppgick den 31 december 1997 till 318,5 Mkr (119,8).

Fastighetsbestånd

i Öresundsregionen

Wihlborgs fastighetsbestånd per 31 december 1997 består av 449 bebyggda fastigheter med en total uthyrningsbar yta om 1 949 000 kvm exklusive garage. I Öresundsregionen omfattar Wihlborgs fastighetsbestånd 1 443 000 kvm.

I beskrivningen presenteras fortsättningsvis Wihlborgs fastighetsinnehav i Öresundsregionen.

Fastighetsbeståndets totala hyresintäkter på årsbasis uppgår till 917 Mkr. Uthyrningsgraden uppgår vid årsskiftet till 91,9 procent. Fastigheternas bokförda värde uppgår till cirka 7,7 miljarder kronor. Det bokförda värdet har ej justerats för den omvärdering

av Klöverns fastigheter som skett vid förvärvstillfället med -206 Mkr. Beloppet kommer att fördelas per region och fastigheter under 1998 och har således inte beaktats i nedanstående sammanställning. Baserat på driftsnettot för 1997, justerat för under året köpta och sålda fastigheter samt fastighetsbeståndets bokförda värde uppgår direktavkastningen till 7,3 procent.

De största hyresgästerna baserat på hyresintäkter är Danska Staten, Lunds Universitet, Hotell Marina Plaza, OBS Stormarknad, Alfa Laval Automation och Nya Arbetet. Till sammans svarar dessa för cirka 10 procent av de totala hyresintäkterna.

Sammanställning av fastighetsbeståndet per 1997-12-31 (Belopp i Mkr)

Fastigheter	BOSTÄDER			KONTOR	
	Uthyrningsbar yta, kvm	Hyresintäkter	Hyresvärde	Uthyrningsbar yta, kvm	Hyresintäkter
Malmö-Lundområdet	326 366	221,5	244,1	187 639	156,5
Helsingborgsområdet	65 032	47,5	50,5	98 876	57,4
Köpenhamn	-	-	-	48 675	43,8
Totalt	391 398	269,0	294,6	335 190	257,7
Fastigheter	ÖVRIGA KOMMERSIELLA YTOR			TOTALT	
	Uthyrningsbar yta, kvm	Hyresintäkter	Hyresvärde	Uthyrningsbar yta, kvm	Uthyrningsgrad, %
Malmö-Lundområdet	33 706	19,7	20,7	934 325	92,1
Helsingborgsområdet	28 254	13,3	15,3	446 172	91,3
Köpenhamn	4 452	2,0	2,0	62 139	93,1
Totalt	66 412	35,0	38,0	1 442 636	91,9

Wihlborgs fastighetsbestånd per geografiskt område

Malmö-Lundområdet

Wihlborgs fastighetsinnehav i Malmö-Lundområdet omfattar 235 fastigheter med en uthyrningsbar yta om 934 000 kvm. Detta utgör 65 procent av Wihlborgs uthyrningsbara yta inom Öresundsregionen.

Beståndets totala hyresintäkter uppgår på årsbasis till 620 Mkr kronor, varav bostäder och kontor svarar för 36 respektive cirka 25 procent. Industri/lager svarar för 22 procent av de totala hyresintäkterna, medan butiker och övriga kommersiella ytor svarar för 14 respektive 3 procent. Uthyrningsgraden baserat på hyresintäkterna uppgår till 92,1 procent.

Beståndet domineras av bostadsfastigheter med en sammanlagd uthyrningsbar yta om 326 000 kvm och industri/lager med 307 000 kvm.

Kranen

Wihlborgs äger Kranenområdet i centrala Malmö, vilket omfattar 300 000 kvm med en total bygggrätt om cirka 250 000-300 000 kvm bruttoarea. Exploateringen kommer att ske successivt. Den första byggnationen är under genomförande, ett kontorshus om 11 000 kvm.

Kranenområdet utvecklas till ett blandat verksamhetsområde med högskola, industriell högteknologi och andra verksamheter. Samtidigt kvarstår Wihlborgs avsikt i framtiden även uppföra bostäder på Kranenområdet. Malmös nya högskola är belägen på Universitetsholmen som ligger i anslutning till Kranenområdet. Wihlborgs bedömer att den

nya högskolan såväl direkt som indirekt kommer att ge upphov till betydande efterfrågan på lokaler i området. På Kranenområdet finns redan idag Lunds Tekniska Högskola, som är största enskilda hyresgäst vad avser de i dag uthyrningsbara ytorna om cirka 57 000 kvm.

Enligt avtal mellan PEAB och Wihlborgs avseende Kranenområdet, skall Wihlborgs erlagga tilläggsköpeskilling med 1 000 kronor, uppräknat med konsumentprisindex (KPI), per kvm bygggrätt i Kranenområdet som Wihlborgs utnyttjar före år 2020.

Helsingborgsområdet

Wihlborgs fastighetsinnehav i Helsingborgsområdet består av 118 fastigheter med en uthyrningsbar yta om 446 000 kvm, motsvarande 31 procent av Wihlborgs uthyrningsbara yta inom Öresundsregionen.

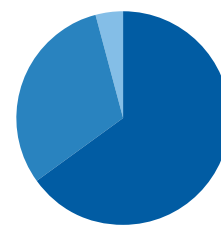
Totalt uppgår hyresintäkterna på årsbasis till 249 Mkr, varav bostäder svarar för 19 procent, kontor 23 och industri/lager 30 procent. Butiker samt övriga kommersiella ytor svarar för 23 respektive 5 procent av hyresintäkterna. Uthyrningsgraden baserat på hyresintäkterna uppgår till 91,2 procent.

Av områdets totala uthyrningsbara yta utgör kommersiella fastigheter 381 000 kvm och bostäder 65 000 kvm.

Köpenhamnsområdet

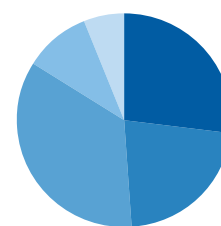
Wihlborgs äger tre kommersiella fastigheter i Köpenhamnsområdet med en sammanlagd uthyrningsbar yta om 62 000 kvm.

Hyresintäkterna uppgår på årsbasis till 49 Mkr, medan uthyrningsgraden baserad på hyresintäkterna uppgår till 93,1 procent.



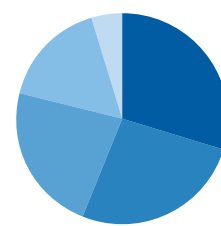
Uthyrningsbar yta i Öresundsregionen

■ Malmö-Lund 65%
■ Helsingborg 31%
■ Köpenhamn 4%



Uthyrningsbar yta fördelat på lokaltyp

■ Bostäder 27%
■ Kontor 23%
■ Industri/lager 35%
■ Butiker 10%
■ Övrigt 5%



Hyresintäkter fördelade på lokaltyp

■ Bostäder 30%
■ Kontor 28%
■ Industri/lager 23%
■ Butiker 15%
■ Övrigt 4%

INDUSTRI/LAGER

Hyresvärde	Uthyrningsbar yta, kvm	Hyresintäkter	Hyresvärde
170,1	306 679	137,6	149,8
64,1	191 674	74,9	83,5
47,0	6 912	1,4	1,8
281,2	505 265	213,9	235,1

BUTIKER

Uthyrningsbar yta, kvm	Hyresintäkter	Hyresvärde
79 935	84,2	88,0
62 336	55,7	59,2
2 100	1,9	1,9
144 371	141,8	149,1

Hyresintäkter	Hyresvärde	Driftsnetto,	Bokfört värde,	Synlig direktavkastning, %
619,5	672,7	350	4 812	7,3
248,8	272,6	172	2 400	7,2
49,1	52,7	39	508	7,7
917,4	998,0	561	7 720	7,3

I bokfört värde ingår ej värdet av obebyggd mark och pågående projekt.

Fem år i sammandrag

	1997	1996	1995	1994	1993
Resultaträkningar, Mkr ¹					
Hyesintäkter	714,9	514,1	405,9	305,9	168,1
Driftsnetto	440,6	341,5	305,3	219,2	110,4
Bruttoresultat	385,2	302,5	273,7	217,3	108,3
Rörelseresultat	415,7	310,0	269,3	211,2	112,0
Resultat efter finansnetto	133,9	36,4	11,9	13,8	-88,7
Årets resultat	106,9	36,4	12,0	13,8	-217,3
Balansräkningar, Mkr					
Fastigheter	11 588,7	4 535,1	3 551,9	3 393,8	2 686,9
Övriga anläggningstillgångar	18,6	8,2	7,9	8,3	6,8
Finansiella anläggningstillgångar	268,8	13,5	59,0	69,6	44,3
Omsättningstillgångar	399,6	147,6	110,4	223,3	102,6
Eget kapital	2 504,0	998,1	705,8	663,0	449,2
Minoritetsintresse	53,8	6,0	9,6	10,0	10,2
Avsättningar	306,1	15,7	8,3	8,2	3,2
Räntebärande skulder	8 811,2	3 517,6	2 909,9	2 856,4	2 231,3
Ej räntebärande skulder	600,6	167,0	95,6	157,4	146,7
Balansomslutning	12 275,7	4 704,4	3 729,2	3 695,0	2 840,6
Nyckeltal ²					
Överskottsgrad, %	61,6	66,4	75,2	71,7	65,7
Sysselsatt kapital, Mkr	11 369,0	4 521,7	3 625,3	3 529,4	2 690,7
Soliditet, %	20,8	21,3	19,2	18,2	16,2
Skuldsättningsgrad, %	3,4	3,5	4,1	4,2	4,9
Belåningsgrad, %	76,0	77,6	81,9	84,2	83,0
Avkastning på eget kapital, %	7,4	3,9	1,7	2,4	-23,2
Avkastning på sysselsatt kapital, %	7,4	7,7	8,3	7,6	6,5
Genomsnittlig ränta på räntebärande skulder, %	6,7	8,3	9,7	7,6	7,5
Investeringar i fastigheter (netto), Mkr	7 104,3	1 020,4	188,7	707,8	1 358,6
Medeltal anställda	113	64	53	37	35
Data per aktie, kr ^{2,3}					
Resultat inkl reavinster	1,04	0,53	0,25	0,34	-6,25
Resultat exkl reavinster	0,62	0,23	0,13	0,34	-6,52
Kassaflöde	1,70	1,15	0,92	0,40	-4,44
Eget kapital ⁴	14,37	13,84	14,30	14,25	13,20
Utdelning (enligt förslag)	0,10	-	-	-	-
Börskurs vid årets slut	13,00	15,90	13,80	11,80	12,00
PE-tal I, ggr	13	30	55	35	neg
PE-tal II, ggr	21	69	106	35	neg
Antal aktier vid årets slut, miljoner	107,5	72,1	50,1	47,3	34,8

¹ Resultat för 1993-1994 innehåller ej avskrivningar på fastigheterna.

² Nyckeltal baserade på genomsnittligt antal aktier, eget och sysselsatt kapital och räntebärande skulder har fr o m 1996 beräknats utifrån vägda genomsnitt.

³ För nyckeltal per aktie har utspädningseffekten för teckningsoptioner utgivna i samband med förvärvet av M2 Fastigheter beaktats.

⁴ Vid beräkning av eget kapital per aktie 1997-12-31 har pågående nyemission riktad till aktieägarna i Klövern ej beaktats.

Definitioner

Överskottsgrad

Driftsnetto i relation till redovisade hyresintäkter.

Sysselsatt kapital

Balansomslutning minus ej räntebärande skulder och avsättningar.

Soliditet

Eget kapital inkl minoritetsintresse i relation till balansomslutningen.

Skuldsättningsgrad

Räntebärande skulder i relation till eget kapital inkl minoritetsintresse.

Belåningsgrad

Räntebärande skulder i relation till fastigheternas bokförda värden.

Avkastning på eget kapital

Resultat efter skatt i relation till genomsnittligt eget kapital.

Avkastning på sysselsatt eget kapital

Resultat före skatt plus räntekostnader i relation till genomsnittligt sysselsatt kapital.

Genomsnittlig ränta på räntebärande skulder

Räntekostnad i procent av genomsnittliga räntebärande skulder.

Resultat inkl reavinster

Årets resultat (efter full skatt) i relation till genomsnittligt antal aktier.

Resultat exkl reavinster

Årets resultat (efter full skatt), exkl reavinster och därtill hänförlig skatt, i relation till genomsnittligt antal aktier.

Kassafflöde

Resultat före skatt ökat med av- och nedskrivningar samt minskat med betald skatt i relation till genomsnittligt antal aktier.

Eget kapital

Eget kapital i relation till antal aktier vid årets slut.

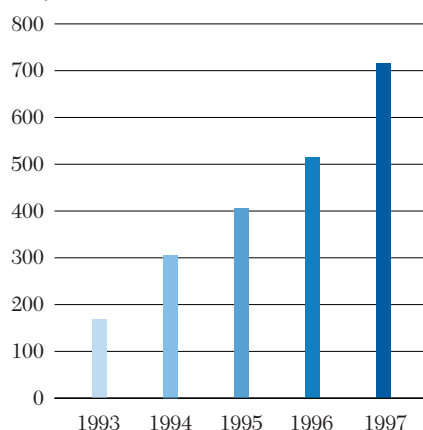
PE-tal I

Börskurs vid årets slut i förhållande till resultat per aktie efter skatt, inkl reavinster.

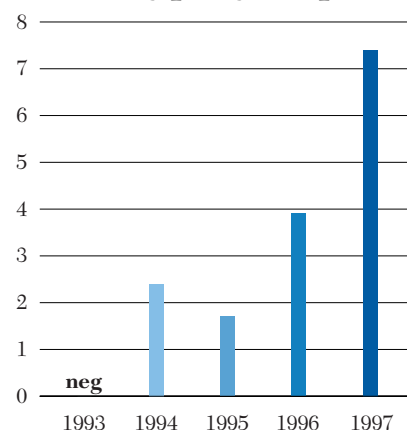
PE-tal II

Börskurs vid årets slut i förhållande till resultat per aktie efter skatt, exkl reavinster.

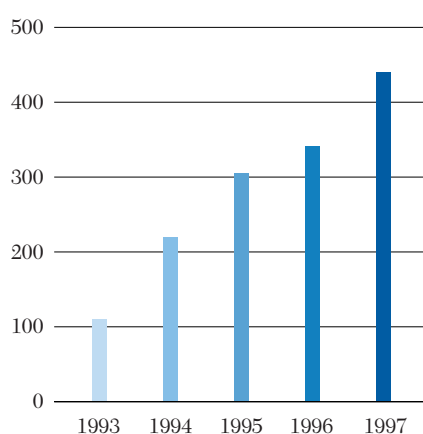
Hyresintäkter, Mkr



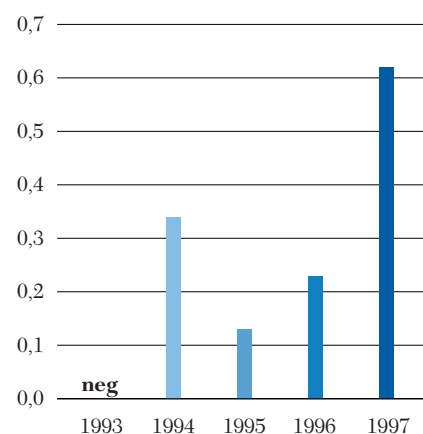
Avkastning på eget kapital, %



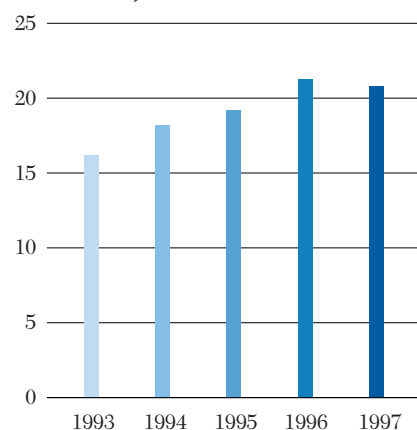
Driftsnetto, Mkr



Resultat per aktie exkl reavinster, kr



Soliditet, %



Wihlborgsaktien

Aktiekapital

Wihlborgs aktiekapital uppgår till 1 074 878 740 kronor, fördelat på 9 000 000 aktier av serie A med tio röster per aktie och på 98 487 874 aktier av serie B med en röst per aktie. Nominellt belopp är tio kronor per aktie. Aktier av serie A och B ger lika rätt till andel i Wihlborgs tillgångar och vinst. Vid registreringen den 29 januari 1998 av den över årsskiftet pågående nyemissionen, ökade aktiekapitalet med 596 355 410 kronor till 1 671 234 150 kronor genom utgivande av 59 635 541 aktier av serie B.

Utelöpande teckningsoptioner

I samband med förvärvet av M2 Fastigheter AB våren 1997 utställdes 15 156 591 teckningsoptioner som envar berättigar till nyteckning av en aktie av serie B i Wihlborgs intill den 20 december 2000 till teckningskurs 14:40 kronor.

I Klöverförvärvet har totalt 58 115 670 teckningsoptioner benämnda teckningsoptioner II utstälts. Varje teckningsoption berättigar till nyteckning av en aktie serie B i Wihlborgs till teckningskurs 20 kronor. Teckningsoptionerna löper till och med den 15 december 2002.

Utelöpande konvertibla förlagslån

Vid utgången av 1997 fanns följande utelöpande konvertibla förlagslån:

Ett lån om 50 Mkr till 6% ränta till konverteringskurs 29:20 kronor. Konvertering kan ske till och med den 30 november 1999. Ägare är AMF Pension. Vid full konvertering ökar antalet aktier med 1 712 328 st.

Ett lån om 18,3 Mkr (nominellt 20 Mkr) till 1,4% ränta till konverteringskurs 18:85 kronor. Konvertering kan ske till och med den 30 november 1999. Ägare är SEB Invest. Vid full konvertering ökar antal aktier med 1 061 007 st.

Största aktieägare efter nyemissionen

	Antal A-aktier	Antal B-aktier	Totalt antal aktier	Andel av kapital, %	Andel av röster, %
Bergaliden AB	9 000 000	21 705 859	30 705 859	18,4	45,0
Agilia Holding AB ¹⁾		13 801 347	13 801 347	8,3	5,6
Sv. Metallindustriarbetareförbundet		11 381 580	11 381 580	6,8	4,6
AMF Pensionsförsäkringar		8 200 000	8 200 000	4,9	3,3
Midway Holding AB		6 409 225	6 409 225	3,8	2,6
Burlövs kommun		5 560 000	5 560 000	3,3	2,2
Wasa Försäkring		3 547 595	3 547 595	2,1	1,4
Övriga aktieägare		87 517 809	87 517 809	52,4	35,3
Totalt	9 000 000	158 123 415	167 123 415	100	100

¹⁾ Ingår i det av svenska staten helägda Civitas Holding AB.

Största aktieägare efter full utspädning

	Antal A-aktier	Antal B-aktier	Totalt antal aktier	Andel av kapital, %	Andel av röster, %
Bergaliden AB	9 000 000	21 705 859	30 705 859	12,6	34,5
AMF Pensionsförsäkringar		14 057 252	14 057 252	5,8	4,3
Agilia Holding AB		13 801 347	13 801 347	5,7	4,2
Sv. Metallindustriarbetareförbundet		11 381 580	11 381 580	4,8	4,2
Midway Holding AB		10 843 033	10 843 033	4,4	3,4
Wasa Försäkring		5 676 152	5 676 152	2,4	1,8
Burlövs kommun		5 560 000	5 560 000	2,3	1,7
SEB Invest AB		3 009 776	3 009 776	1,2	0,9
Övriga aktieägare		148 134 012	148 134 012	60,8	45,7
Totalt	9 000 000	243 169 011	243 169 011	100	100

Aktiekapitalets utveckling sedan 1993

år	Transaktion	Nominellt värde, kronor	Förändring av aktiekapital, kronor	Antal nya aktier	Totalt aktiekapital, kronor	Totalt antal aktier
1993	Nyemission	10			347 589 360	34 758 936
1994	Riktad nyemission ¹⁾	10	125 000 000	12 500 000	472 589 360	47 258 936
1995	Riktad nyemission ²⁾	10	28 000 000	2 800 000	500 589 360	50 058 936
1996	Riktad nyemission ³⁾	10	138 135 590	13 813 559	638 724 950	63 872 495
1996	Riktad nyemission ⁴⁾	10	82 500 000	8 250 000	721 224 950	72 122 495
1997	Riktad nyemission ⁵⁾	10	353 653 790	35 365 379	1 074 878 740	107 487 874
1997	Pågående nyemission ⁶⁾	10	596 355 410	59 635 541	1 671 234 150	167 123 415

¹⁾ Förvärv av Fastighets AB Plinius. Emissionskurs 16 kronor per aktie.

²⁾ Förvärv av Fastighets AB Stillman. Emissionskurs 11 kronor per aktie.

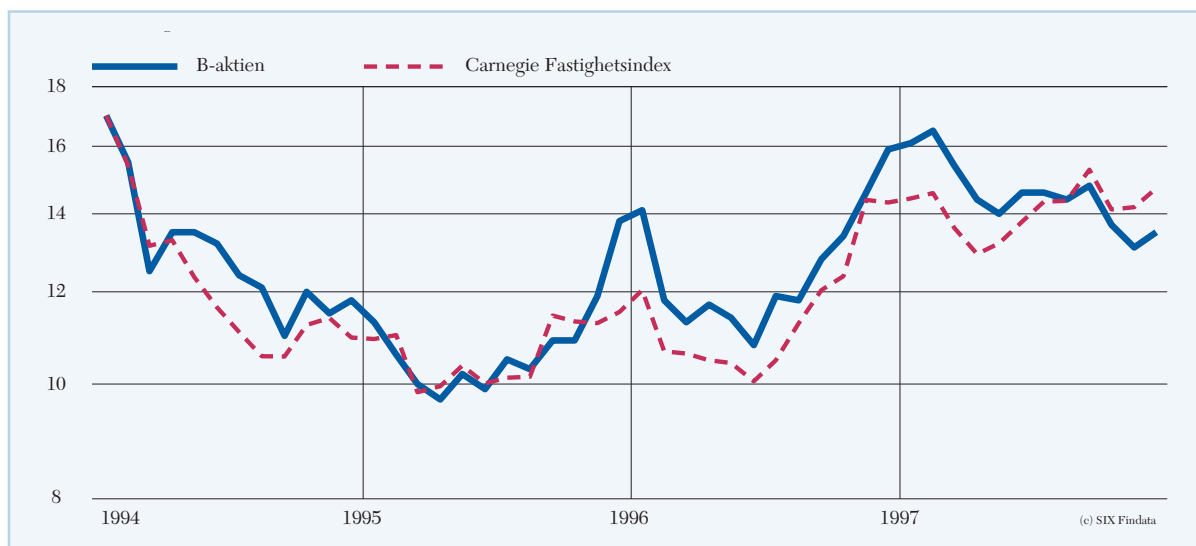
³⁾ Förvärv av fastigheter från Retriva AB. Emissionskurs 12 kronor per aktie.

⁴⁾ Förvärv av fastighet från Pleiad Real Estate AB. Emissionskurs 11:50 kronor per aktie.

⁵⁾ Förvärv av M2 Fastigheter AB (publ). Emissionskurs 14:08 kronor per aktie.

⁶⁾ Förvärv av Klövern Fastigheter AB (publ). Emissionskurs 14:41 kronor per aktie.

Börskursens utveckling jämfört med Carnegies fastighetsindex



Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Wihlborgs Fastigheter AB (publ), org nr 556049-1523, får härmed avge redovisning för koncernen och moderbolaget för år 1997.

Verksamheten

Wihlborgs affärsidé är att i Öresundsregionen äga och förvalta egna fastigheter och tillhandahålla kundanpassande lokaler och bostäder med god standard.

Fastighetsbeståndet uppgår till nära två miljoner kvm, varav 74% i Öresundsregionen.

Resultat och ställning

Resultat efter finansnetto uppgick till 133,9 Mkr (36,4), vilket är en förbättring med 97,5 Mkr i förhållande till 1996. Resultatet innehåller realisationsvinster från fastighetsförsäljningar med sammanlagt 54,2 Mkr. Exklusive realisationsvinster har resultatet förbättrats med 63,8 Mkr. Omräknat till vinst per aktie efter skatt exklusive reavinster motsvarar detta 0,62 kr (0,23) och inklusive reavinster 1,04 kr (0,53).

Klövern Fastigheter AB (publ) förvärvades per 1997-12-31, varför detta bolag ej konsoliderats i resultaträkningen. Konsolidering har dock skett i balansräkningen.

Koncernens likvida medel inkl outnyttjade checkräkningskrediter och lånegarantier uppgick per 31 december till 318,5 Mkr (119,8) och soliditeten till 20,8% (21,3).

Den positiva resultatutvecklingen beror bland annat på lägre marknadsräntor, som tillsammans med en aktiv lånehantering bidragit till sänkta upplåningskostnader. Under året genomförda förvärv och försäljningar av fastigheter samt genomförda effektiviseringar av fastighetsförvaltningen har också bidragit till resultatförbättringen.

Förvärv och försäljning av fastigheter

Under året har två stora fastighetsaffärer genomförts. Samgåendet med M2 Fastigheter AB (publ), verkställdes vid månadsskiftet mars/april. Koncernen tillfördes genom affären 66 fastigheter med en uthyrningsbar yta på totalt 364 000 kvm.

I september 1997 lämnade Wihlborgs ett offentligt bud till aktieägarna i Klövern Fastigheter AB (publ), vilket när budtiden gick ut accepterats av 97,4% av aktieägarna. Genom affären tillfördes Wihlborgs per 1997-12-31 227 fastigheter i Sverige och 11 i

Holland med en uthyrningsbar yta på tillsammans 930 000 kvm.

Utöver dessa två affärer har ytterligare 18 fastigheter förvärvats. Under året har fastigheter belägna utanför Öresundsregionen avyttrats för 1 139 Mkr, vilket medfört realisationsvinster på 54,2 Mkr.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Efter räkenskapsårets utgång har principöverenskommelse träffats om avyttring av Hollandsbeståndet omfattande 85 000 kvm. För att komplettera fastighetsbeståndet i Stockholmsområdet har styrelsen i april 1998 beslutat att lämna ett offentligt erbjudande till aktieägarna i Fastighetsaktiebolaget Storheden i Stockholm.

Utsikter 1998

Koncentrationen av bolagets verksamhet fortsätter, vilket innebär ett omfattande arbete med försäljning av fastighetsbeståndet utanför Stockholms- och Öresundsregionen. Lönsamheten skall ytterligare förbättras genom ökad uthyrning, kostnadsbesparingar och samordningsfördelar.

Emissioner

Under året har två riktade nyemissioner genomförts. Den första riktades till M2s aktieägare och ökade antalet aktier med 35 365 379. Den andra emissionen, riktad till aktieägarna i Klövern, ökade antal aktier med 59 635 541. Sistnämnda emission registrerades först 1998-01-29 och behandlades 1997-12-31 som en pågående emission. Utöver aktier har även förlagslån med avskiljbara teckningsoptioner och konvertibla förlagslån emitterats.

Förslag till vinstdisposition

Koncernens fria egna kapital uppgår enligt koncernbalansräkningen till 177,1 Mkr. Någon avsättning till bundna reserver erfordras ej. Till bolagsstämmans förfogande finns i moderbolaget följande belopp:

Balanserat resultat	0 kr
Årets resultat	23 649 546 kr
Styrelsen och verkställande direktören föreslår att beloppet disponeras enligt följande:	
Till aktieägarna utdelas	
0,10 kr per aktie	16 712 342 kr
I ny räkning balanseras	6 937 204 kr
Summa	23 649 546 kr



Resultaträkningar

(Belopp i Mkr)	Not	Koncernen		Moderbolaget	
		1997	1996	1997	1996
Hyresintäkter		714,9	514,1	204,1	226,5
Fastighetskostnader					
- Drifts- och underhållskostnader		-239,1	-148,9	-88,4	-86,7
- Fastighetsskatt		-33,1	-22,3	-10,7	-10,0
- Tomträttsavgäld		-2,1	-1,4	-0,5	-0,3
Driftsnetto		440,6	341,5	104,5	129,5
- Avskrivningar		-55,4	-39,0	-14,2	-14,5
Bruttoresultat		385,2	302,5	90,3	115,0
Central administration och marknadsföring	2	-23,6	-13,0	-22,3	-12,5
Resultat fastighetsförsäljningar		54,2	20,5	12,5	-60,0
Övriga rörelseintäkter och rörelsekostnader	3	-0,1	-	-0,3	-
Rörelseresultat		415,7	310,0	80,2	42,5
Resultat från andelar i koncernföretag	4	-	-	50,5	-85,2
Ränteintäkter	5	10,5	4,0	19,7	21,9
Räntebidrag		19,5	22,3	8,7	14,3
Räntekostnader	6	-303,0	-299,9	-135,4	-155,7
Resultat efter finansiella poster		142,7	36,4	23,7	-162,2
Resultat i M2 för den tid av räkenskapsåret M2 ej tillhörde koncernen		-8,8	-	-	-
Resultat efter finansiella poster		133,9	36,4	23,7	-162,2
Skatter	7	-27,0	-	-	-
Årets resultat		106,9	36,4	23,7	-162,2

Balansräkningar

per 31 december

(Belopp i Mkr)	Not	Koncernen		Moderbolaget	
		1997	1996	1997	1996
TILLGÅNGAR					
Anläggningstillgångar					
Fastigheter					
Byggnader, mark och markanläggningar	8	11 498,0	4 501,5	1 729,8	1 785,2
Pågående ny-, till- eller ombyggnation		72,7	26,5	10,2	12,6
Fastighetsinventarier	9	18,0	7,1	0,9	1,2
Summa fastigheter		11 588,7	4 535,1	1 740,9	1 799,0
Inventarier	10	18,6	8,2	5,1	3,8
Summa materiella anläggningstillgångar		11 607,3	4 543,3	1 746,0	1 802,8
Finansiella anläggningstillgångar					
Andelar i koncernföretag	11	-	-	2 720,1	680,7
Fordringar hos koncernföretag		-	-	532,3	206,0
Andelar i intresseföretag	12	83,8	12,9	14,3	12,8
Andra långfristiga värdepappersinnehav	13	14,4	-	0,1	-
Andra långfristiga fordringar	14	170,6	0,6	153,5	-
Summa finansiella anläggningstillgångar		268,8	13,5	3 420,3	899,5
Summa anläggningstillgångar		11 876,1	4 556,8	5 166,3	2 702,3
Omsättningstillgångar					
Varulager mm		9,2	-	-	-
Kortfristiga fordringar					
Kundfordringar		24,8	22,0	3,5	7,5
Övriga fordringar		164,7	24,1	60,7	1,6
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		47,7	5,6	15,5	0,8
Summa kortfristiga fordringar		237,2	51,7	79,7	9,9
Kassa och bank		153,2	95,9	57,1	55,0
Summa omsättningstillgångar		399,6	147,6	136,8	64,9
SUMMA TILLGÅNGAR		12 275,7	4 704,4	5 303,1	2 767,2

(Belopp i Mkr)	Not	Koncernen		Moderbolaget	
		1997	1996	1997	1996
EGET KAPITAL OCH SKULDER					
Eget kapital	15				
Bundet eget kapital					
Aktiekapital		1 074,9	721,2	1 074,9	721,2
Pågående nyemission		859,3	-	859,3	-
Överkursfond		185,3	-	185,3	-
Övriga bundna reserver		207,4	396,4	41,7	228,7
Fritt eget kapital					
Balanserat resultat		70,2	-155,9	-	-24,8
Årets resultat		106,9	36,4	23,7	-162,2
Summa eget kapital		2 504,0	998,1	2 184,9	762,9
Minoritetsintresse		53,8	6,0	-	-
Avsättningar					
Avsatt till pensioner		6,9	2,9	2,9	2,9
Avsatt för latent skatt	16	238,9	12,8	-	-
Omstruktureringsreserv	17	60,3	-	-	-
Summa avsättningar		306,1	15,7	2,9	2,9
Räntebärande skulder					
	18				
Checkräkningskredit	19	22,0	3,6	1,3	3,6
Förlagslån	20	706,1	-	706,1	-
Konvertibla förlagslån	21	68,3	-	68,3	-
Skulder till kreditinstitut		8 014,8	3 514,0	1 637,8	1 488,3
Lån hos koncernföretag		-	-	533,3	433,1
Summa räntebärande skulder		8 811,2	3 517,6	2 946,8	1 925,0
Ej räntebärande skulder					
	18				
Leverantörsskulder		101,9	23,3	10,7	8,8
Skatteskulder		57,8	1,7	1,9	-
Övriga skulder		175,0	5,9	84,0	3,0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	22	265,9	136,1	71,9	64,6
Summa ej räntebärande skulder		600,6	167,0	168,5	76,4
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		12 275,7	4 704,4	5 303,1	2 767,2
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser					
	23				

Finansieringsanalys

(Belopp i Mkr)	Not	Koncernen		Moderbolaget	
		1997	1996	1997	1996
Kassaflöden från verksamheten					
Resultat efter finansiella poster		133,9	36,4	23,7	-162,2
Avskrivningar/nedskrivningar som belastat resultatet		52,6	40,0	127,4	92,7
Betalda skatter		-12,1	-	-	-
Summa kassaflöden från verksamheten		174,4	76,4	151,1	-69,5
Förändring av medel bundna i verksamheten					
Lager		-9,2	-	-	-
Kortfristiga fordringar		-185,5	-25,8	-69,8	3,8
Ej räntebärande skulder		433,6	71,4	92,0	41,9
Summa förändring av medel bundna i verksamheten		238,9	45,6	22,2	45,7
Kassaflöden före investeringar		413,3	122,0	173,3	-23,8
Investeringar (netto)					
Fastigheter		-7 104,3	-1 020,5	43,9	-313,9
Övriga materiella anläggningstillgångar		-13,9	-2,9	-2,7	-3,4
Finansiella anläggningstillgångar		-255,3	45,5	-2 632,6	-341,0
Omräkningsdifferenser		1,6	-	-	-
Summa investeringar		-7 371,9	-977,9	-2 591,4	-658,3
Kassaflöden efter investeringar		-6 958,6	-855,9	-2 418,1	-682,1
Finansiella transaktioner					
Nyemissioner		1 398,4	257,9	1 398,4	257,9
Effekt av byte redovisningsprincip		-	-	-	-24,8
Omräkningsdifferens		0,6	-2,0	-	-
Förändring av minoritetsskuld		47,8	-3,6	-	-
Förvärvade avsättningar mm		275,5	7,4	-	-
Förändring av räntebärande skulder		5 293,6	607,7	1 021,8	459,3
Summa finansiella transaktioner		7 015,9	867,4	2 420,2	692,4
Förändring av likvida medel		57,3	11,5	2,1	10,3

Bokslutskommentarer

Ny årsredovisningslag

Den nya EU-anpassade årsredovisningslagen tillämpas fr o m 1997. Jämförelsesiffror för 1996 har anpassats till den nya årsredovisningslagen. De främsta förändringarna avser uppställningsformen för resultat- och balansräkningarna, samt notapparaten som blivit mer omfattande.

Koncernredovisning

Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med Redovisningsrådets rekommendation (RR1:96). Koncernredovisningen omfattar moderbolaget och de bolag som direkt eller indirekt innehas till mer än 50% av röstvärdet.

Omräkning av utländska dotterbolags bokslut har skett enligt dagskursmetoden.

Bolag som förvärvats under året ingår i koncernredovisningen fr o m förvärvstidpunkten. Avyttrade bolag medtages t o m försäljningstidpunkten.

I resultaträkningen redovisas för framtida jämförelse M2-förvärvet på helårsbasis. Korrigering av resultatet för den tid som M2 ej tillhörde koncernen har gjorts efter finansiella poster.

Avskrivningar

Byggnader och markanläggningar inklusive koncernmässiga övervärden skrivs av med 1% per år. Fastighetsinventarier (byggnads- och markinventarier) skrivs av med 10% och inventarier med 20% per år.

Redovisning av fastigheterna

Koncernens fastigheter redovisas i balansräkningen som anläggningstillgångar, då avsikten med fastighetsinnehavet är att långsiktigt äga och förvalta fastigheterna. I posten ingår även fastigheter utanför Stockholms- och Öresundsregionen vilka på sikt skall säljas.

Vid ombyggnationer kostnadsförs den del

av investeringen som kan anses utgöra underhåll. Kostnader för större hyresgäst-anpassningar periodiseras över hyreskontraktens löptider.

Latent skatt

Latent skatt har beräknats på de enskilda bolagens obeskattade reserver, på ej bokförda avskrivningar o d, samt på koncernmässiga övervärden.

Vid beräkning av latent skatt har aktuell inkomstkattesats använts. Latent skatt beaktas inte till den del kvittningsbara förlustavdrag finns.

Fordringar och skulder i utländsk valuta

Fordringar och skulder i utländsk valuta har omräknats till balansdagens kurs, utom i de fall då hedging har tillämpats. Det innebär att förändringar i växelkursen i dessa fall inte påverkar det bokförda värdet.

Övriga redovisningsprinciper

Redovisningsrådets rekommendation om redovisning av fordringar och skulder med hänsyn till räntevillkor och dold räntekompensation (RR3) har tillämpats innebärande att förlagslån och konvertibla förlagslån har omräknats.

Låneskuldens storlek beräknas på basis av en marknadsränta, och skillnaden mellan på så sätt beräknade lånebeloppet och det nominella beloppet förs till eget kapital – överkursfonden. Den redovisade låneskulden uppräknas successivt under lånets löptid med en ränta, så att det redovisade skuldbeloppet vid förfallodagen överensstämmer med det nominella lånebeloppet.

Övriga tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden, om inget annat framgår av not.

Noter

(Belopp i Mkr)

Not 1

Anställda och lönekostnader

Medelantalet anställda

	1997	varav män	1996	varav män
Moderbolaget	62	41	56	36
Dotterföretag	51	31	8	1
Koncernen totalt	113	72	64	37

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	Löner och andra ersättningar	Sociala kostnader	Löner och andra ersättningar	Sociala kostnader
	1997	1997	1996	1996
Moderbolaget	18,2	8,3	14,7	6,0
- varav pensionskostnader		2,4		1,7
Dotterföretag	12,3	5,5	1,5	0,5
- varav pensionskostnader		0,9		-
Koncernen totalt	30,5	13,8	16,2	6,5
- varav pensionskostnader totalt		3,3		1,7

Av moderbolagets pensionskostnader avser 0,6 (0,6) gruppen styrelseledamöter och VD.

Av koncernens pensionskostnader avser 1,0 (0,6) gruppen styrelseledamöter och VD.

Löner och andra ersättningar fördelade på styrelse och VD samt övriga anställda

	Styrelse och VD	Övriga anställda	Styrelse och VD	Övriga anställda
	1997	1997	1996	1996
Moderbolaget	2,1	16,1	1,8	12,9
Dotterföretag	2,1	10,2	0	1,5
Koncernen totalt	4,2	26,3	1,8	14,4

Till styrelsens ordförande har styrelsearvode utgått med 138 tkr. Till VD har styrelsearvode ej utgått. Till övriga styrelseledamöter har styrelsearvode utgått med tillsammans 375 tkr.

Till VD har för 1997 lön utgått med 1 648 tkr.

För verkställande direktören och vice verkställande direktören har bolaget tecknat pensionsförsäkring till belopp motsvarande skattemässigt maximal avdragsgill premie.

Verkställande direktören har möjlighet att avgå med pension vid fyllda 60 år och då uppbära pension motsvarande 75 procent av slutlönen fram till ordinarie pensionsålder 65 år.

För övriga i företagsledningen finns sedvanliga pensionsutfästelser inom ramen för allmän pensionsplan.

För verkställande direktören och vice verkställande direktören gäller en uppsägningstid om sex månader vid egen uppsägning. Vid uppsägning från Wihlborgs sida har båda rätt till ett avgångsvederlag motsvarande 36 månadslöner.

Övriga i företagsledningen har vid uppsägning från Wihlborgs sida rätt till avgångsvederlag motsvarande 18 månadslöner.

Not 2

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 och dotterbolagens administrativa kostnader ingår ej utan redovisas bland fastighetskostnaderna.

I kostnaderna för central administration och marknadsföring ingår avskrivningar på centrala inventarier med 1,6 (1,0) i koncernen och 1,4 (1,0) i moderbolaget.

Not 3

Övriga rörelseintäkter och rörelsekostnader

Genom förvärvet av M2 Fastigheter övertogs också en agenturrörelse. Denna verksamhet kommer att avyttras under 1998. Rörelseresultatet av den bedrivna agenturrörelsen ingår bland övriga rörelseintäkter och rörelsekostnader och uppgår till 0,2.

Nettoförsäljning	24,6
Sålda varors kostnad	-18,5
Försäljningskostnader	-3,9
Administrativa kostnader	-2,0
Rörelseresultat	0,2

I kostnaderna ingår avskrivningar med 1,1.

Not 4**Resultat från andelar i koncernföretag**

Moderbolaget	1997	1996
Andel i handels- och kommanditbolags resultat	6,2	3,9
Resultat försäljning andelar	23,1	-
Utdelning på andelar	12,4	-
Nedskrivning av aktier	-111,8	-77,2
Lämnat aktieägartillskott	-	-12,4
Erhållet koncernbidrag	120,6	0,5
	50,5	-85,2

Not 5**Ränteintäkter**

Av belopp i moderbolaget avser 12,5 (17,9) ränteintäkter från koncernbolag.

Not 6**Räntekostnader**

Av belopp i moderbolaget avser 26,2 (14,0) räntekostnader avseende koncernbolag.

Not 7**Skatter**

Koncernen	1997	1996
Betald skatt	-12,1	-
Latent skatt	-14,9	-
	-27,0	-

Not 8**Byggnader, mark och markanläggningar**

	Koncernen	Moderbolaget
Ingående anskaffningsvärde	4 865,6	1 808,7
Förvärv och investeringar	651,5	187,9
Förvärv via bolag	8 199,2	-
Försäljningar och utrangeringar	-1 300,7	-233,2
Omklassificeringar mm	-0,4	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	12 415,2	1 763,4
Ingående avskrivningar	-149,7	-23,6
Förvärv via bolag	-490,0	-
Försäljningar och utrangeringar	30,2	3,9
Omklassificeringar mm	0,2	-
Årets avskrivning	-49,4	-13,9
Utgående ackumulerade avskrivningar	-658,7	-33,6
Ingående uppskrivningar	340,0	-
Förvärv via bolag	32,7	-
Försäljningar och utrangeringar	-30,0	-
Årets avskrivning på uppskrivet belopp	-0,8	-
Utgående ackumulerade uppskrivningar netto	341,9	-

Ingående nedskrivningar	-554,4	-
Förvärv via bolag	-140,6	-
Försäljningar och utrangeringar	95,0	-
Omklassificeringar mm	-0,4	-

Utgående ackumulerade nedskrivningar	-600,4	-
--------------------------------------	--------	---

Bokfört värde	11 498,0	1 729,8
----------------------	----------	---------

Varav byggnad	9 663,1	1 405,8
---------------	---------	---------

Varav markanläggning	60,7	0,3
----------------------	------	-----

Varav mark	1 774,2	323,7
------------	---------	-------

Bokfört värde	11 498,0	1 729,8
---------------	----------	---------

Taxeringsvärde svenska fastigheter

Taxeringsvärde, byggnad	4 468,0	776,4
-------------------------	---------	-------

Taxeringsvärde, mark	935,4	164,8
----------------------	-------	-------

Taxeringsvärde, totalt	5 403,4	941,2
------------------------	---------	-------

Under föregående år redovisades avskrivningar med 36,6 i koncernen och 14,2 i moderbolaget.

Not 9**Fastighetsinventarier**

	Koncernen	Moderbolaget
Ingående anskaffningsvärde	15,8	2,9
Förvärv och investeringar	23,5	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	39,3	2,9
Ingående avskrivningar	-8,7	-1,7
Avskrivningar i förvärvade bolag	-8,9	-
Årets avskrivning	-3,7	-0,3

Utgående ackumulerade avskrivningar	-21,3	-2,0
-------------------------------------	-------	------

Bokfört värde	18,0	0,9
----------------------	------	-----

Under föregående år redovisades avskrivningar med 1,4 i koncernen och 0,3 i moderbolaget.

Not 10**Inventarier**

	Koncernen	Moderbolaget
Ingående anskaffningsvärde	36,4	13,9
Förvärv och investeringar	43,9	2,8
Försäljningar och utrangeringar	-1,2	-0,1

Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	79,1	16,6
--	------	------

Ingående avskrivningar	-28,2	-10,1
------------------------	-------	-------

Förvärv via bolag	-28,7	-
-------------------	-------	---

Försäljningar och utrangeringar	0,6	-
---------------------------------	-----	---

Årets avskrivning	-4,2	-1,4
-------------------	------	------

Utgående ackumulerade avskrivningar	-60,5	-11,5
-------------------------------------	-------	-------

Bokfört värde	18,6	5,1
----------------------	------	-----

Under föregående år redovisades avskrivningar med 1,9 i koncernen och 1,0 i moderbolaget.

Not 11**Andelar i koncernföretag****Moderbolaget**

Ingående anskaffningsvärde	757,9
Förvärv och emissioner mm	2 271,0
Resultatandelar i handelsbolag/kommanditbolag	6,2
Försäljningar mm	-158,1
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 877,0
Ingående nedskrivningar	-77,2
Försäljningar mm	32,1
Årets nedskrivning	-111,8

Utgående ackumulerade nedskrivningar	-156,9
--------------------------------------	--------

Bokfört värde	2 720,1
----------------------	---------

Under föregående år redovisades nedskrivningar med 77,2.

Dotterbolag	Kapital- andel i %	Bokfört värde
Namn/Org nr/Säte		
Byggnads AB Fosema		
556111-9545, Uppsala	100	36,9
Fastighets AB Bronsdolken		
556112-0345, Malmö	100	2,8
Fastighets AB Kogret i Malmö		
556473-7616, Stockholm	100	2,6
Fastighets AB Kvävet		
556222-8071, Malmö	100	3,0
Fastighets AB Plinius		
556033-6538, Malmö	100	17,0
Fastighets AB Stillman		
556082-1752, Malmö	100	38,3
Hamnpaviljongen i Malmö AB		
556178-5840, Malmö	100	3,2
HB Sadelplatsen		
916549-6242, Malmö	99	-42,0
Helsingborgs Kongresscenter AB		
556047-5831, Helsingborg	100	0,0
Ingelstad 4 AB		
556218-4597, Malmö	100	4,1
Invys Fastigheter KB		
916539-9057, Malmö	100	19,3
KB Färgaren 6		
916550-6594, Malmö	100	3,9
KB Järnet		
969627-5677, Kristianstad	100	-0,2
KB Kamelen 4		
969604-8207, Malmö	100	5,3
KB Nya Knutpunkten 6		
916764-1936, Malmö	100	63,1
KB Olga 1		
969604-8215, Malmö	100	14,6
KB Pråmen		
969628-0982, Halmstad	100	2,1
Klövern Fastigheter AB		
556023-5854, Stockholm	97	1 740,8
M2 Fastigheter AB		
556101-4332, Malmö	100	519,0

Malmö Børshus AB		
556115-8543, Malmö	100	74,4
Malmö Børshus Produktion AB		
556255-0920, Malmö	100	0,0
Plarfem AB		
556193-8670, Malmö	100	14,8
Utvecklings AB Kranen		
556286-9999, Malmö	100	85,0
W & S i Lomma HB		
916470-0057, Malmö	100	14,9
Wihlborg & Son i Halmstad AB		
556139-1045, Malmö	100	0,5
Wihlborg & Son i Jönköping AB		
556064-6001, Malmö	100	30,9
Wihlborg A/S, Danmark		
A/S 190 168, Köpenhamn	100	21,0
Wihlborg Ballerup A/S, Danmark		
A/S 193 810, Köpenhamn	100	2,8
Wihlborgs Fastigheter i NVS AB		
556271-3924, Helsingborg	100	0,7
WJ Bygg AB		
556060-0529, Helsingborg	100	33,4
Ystads Fastighetskonsult AB		
556220-1607, Ystad	100	7,9

2 720,1

Totalt finns i koncernen 89 st bolag, varav 52 tillkommit under året genom förvärven av M2 Fastigheter AB och Klövern Fastigheter AB. En fullständig förteckning över samtliga koncernbolag har bilagts den årsredovisning som inlämnats till Patent- och Registreringsverket, PRV. Förteckning kan rekvideras från Wihlborgs Fastigheter.

Not 12**Andelar i intresseföretag**

	Koncernen	Moderbolaget
Ingående anskaffningsvärde	12,9	12,8
Förvärv	69,4	-
Försäljningar och utrangeringar	1,6	1,6
Omklassificeringar	-0,1	-0,1

Bokfört värde	83,8	14,3
----------------------	------	------

	Kapital- andel i %	Bokfört värde
Namn/Org nr/Säte		

Moderbolaget

Flightstreet Investement BV		
Amsterdam	50	14,3

Dotterbolagen

Activum Fastighetsutveckling AB		
556273-4912, Stockholm	22	28,3
Kungsga KB		
902002-4882, Stockholm	23	40,5
Ideon Center AB		
556239-0384, Lund	33,3	0,7

Summa		83,8
--------------	--	------

Bolagen har inte redovisats enligt kapitalandelsmetoden på grund av avsaknad av erforderlig information.

Not 15**Eget Kapital**

Koncernen	Aktie kapital	Bundna reserver	Fria reserver	Årets resultat
Ingående balans	721,2	396,4	-155,9	36,4
Omföring föregående års resultat	-	-	36,4	-36,4
Disposition föregående års resultat enligt bolagstämman	-	-187,0	187,0	-
Nyemission (M2)	353,7	144,3	-	-
Nyemission (Klövern) (pågående 971231)	-	859,3	-	-
Överkurs vid emission konvertibla förlagslån samt förlagslån enligt RR3	-	41,0	-	-
Förskjutning mellan bundet och fritt eget kapital	-	-2,1	2,1	-
Omräkningsdifferenser, årets	-	0,1	0,6	-
Årets vinst	-	-	-	106,9
Summa	1 074,9	1 252,0	70,2	106,9

Moderbolaget	Aktie kapital	Bundna reserver	Fria reserver	Årets resultat
Ingående balans	721,2	228,7	-24,8	-162,2
Omföring föregående års resultat	-	-	-162,2	162,2
Disposition föregående års resultat enligt bolagstämman	-	-187,0	187,0	-
Nyemission (M2)	353,7	144,3	-	-
Nyemission (Klövern) (pågående 971231)	-	859,3	-	-
Överkurs vid emission konvertibla förlagslån samt förlagslån enligt RR3	-	41,0	-	-
Årets vinst	-	-	-	23,7
Summa	1 074,9	1 086,3	0,0	23,7

Av det totala antalet aktier 107 487 874, utgör 9 000 000 A-aktier med 10 röster och 98 487 874 B-aktier med en röst.
Nominellt värde per aktie är 10 kr.

Vid registrering av den, över årsskiftet, pågående nyemissionen ökar antalet aktier med 59 635 541, samtliga av serie B. Aktiekapitalet ökar med 596,4 Mkr. Resterande del av emissionslikviden, 262,9 Mkr, tillförs överkursfonden.

Utestående teckningsoptioner berättigar till nyteckning av 73 272 261 st B-aktier enligt villkor nedan.

Löptid	Teckningskurs	Antal
2000-12-20	14,40 kr	15 156 591
2002-12-15	20,00 kr	58 115 670
		73 272 261

Varje teckningsoption berättigar till teckning av 1 st B-aktie.

Därtill finns två utelöpande konvertibla förlagslån om 68,3 Mkr som vid full konvertering berättigar till 2 773 335 aktier av serie B.

Not 13**Andra långfristiga värdepappersinnehav**

	Koncernen	Moderbolaget
Ingående anskaffningsvärde	-	-
Förvärv	14,3	-
Omklassificeringar	0,1	0,1
Bokfört värde	14,4	0,1
	Bokfört värde	

Moderbolaget

Diverse aktier och värdepapper 0,1

Dotterbolagen

Activum Fast.utveckling AB (konvertibel) 9,0
Brf Kaptenen 4,9
Diverse aktier och värdepapper 0,4

Summa 14,4

Not 14**Andra långfristiga fordringar**

	Koncernen	Moderbolaget
Ingående anskaffningsvärde	0,6	-
Tillkommande fordringar	171,5	153,5
Reglerade fordringar	-1,5	-
Bokfört värde	170,6	153,5

Not 16**Latent skatt**

Koncernen	1997	1996
Latent skatt avseende:		
- Förvärvade övervärden	219,6	9,2
- Obeskattade reserver	19,3	3,6
	238,9	12,8

Latenta skatteskulder hänförliga till skillnader mellan bokförda värden och skattemässiga restvärden uppvägs av koncernens ackumulerade underskottsavdrag.

Not 17**Omstruktureringsreserv****Koncernen**

I samband med förvärven av M2 Fastigheter och Klövern Fastigheter avsattes reserver för att täcka de kostnader för samgående och omstrukturering som beräknades uppkomma.

	M2	Klövern	Summa
Avsättning	23,5	55,0	78,5
Ianspråktaget	-18,2	-	-18,2
Outnyttjat belopp	5,3	55,0	60,3

Not 18**Skulder fördelade på förfallotidpunkter**

Räntebärande skulder	Koncernen	Moderbolaget
Förfallotidpunkt upp till 1 år från balansdagen	3 474,2	612,6
Förfallotidpunkt mellan 1 och 5 år från balansdagen	4 997,3	1 799,8
Förfallotidpunkt senare än 5 år från balansdagen	339,7	1,1
Lån hos koncernföretag	0,0	533,3
	8 811,2	2 946,8

Uppställningen ovan bygger på lånens formella förfallotidpunkter. Det förutsätts att lånen kommer att förlängas vid resp förfallotidpunkt.

Ej räntebärande skulder beräknas förfalla inom ett år.

Omvärdering har skett per 1997-12-31 av Klövers räntebärande skulder vilket ökat koncernen räntebärande skulder med 104 Mkr.

Not 19**Checkräkningskredit**

	Koncernen	Moderbolaget
Beviljad kreditlimit	137,3	87,0
Outnyttjad del	-115,3	-85,7
Utnyttjad del	22,0	1,3

Not 23**Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser****Ställda säkerheter**

För egna skulder till kreditinstitut och för beviljad checkräkningskredit

	Koncernen 1997-12-31	Koncernen 1996-12-31	Moderbolaget 1997-12-31	Moderbolaget 1996-12-31
Fastighetsinteckningar	8 830,3	3 706,5	1 547,1	1 623,1
Företagsinteckningar	2,8	-	-	-
Aktier i dotterbolag	1 960,6	247,9	1 740,8	201,7
	10 793,7	3 954,4	3 287,9	1 824,8

Ansvarsförbindelser

Andelsägaransvar för handels- & kommanditbolag

Borgensförbindelser till förmån för dotterbolag

Borgensförbindelser till förmån för intressebolag

Övrigt ¹⁾

	-	-	345,2	511,0
	-	-	330,5	373,7
	66,0	66,3	66,0	66,3
	1,2	0,1	1,2	0,1
	67,2	66,4	742,9	951,1

¹⁾ Tilläggsköpeskilling för förvärvet av aktierna i Utvecklings AB Kranen skall utgå med 1000 kr per utnyttjad kvm byggrätt fram till år 2020. Beloppet skall uppräknas med KPI med bastal 1994-01-01. Maximalt antal byggrätter har beräknats till 300 000 kvm. Någon tilläggsköpeskilling har ej erlagts då inte några byggrätter enligt avtalet utnyttjats.

Malmö den 13 april 1998

Börje Andersson
ordförande

Anders Althin

Lars Andersson

Kerstin Fredriksson

Hans Olsson

Tommy Qvarfort

Christian Rosenberg

Bengt Madsen
verkställande direktör

Jörgen Svedberg

Vår revisionsberättelse har avgivits den 14 april 1998

Not 20**Förlagslån**

Nom belopp	Nom ränta	Löptid	Belopp
745,4	5,8%	2002-12-15	706,1

Not 21**Konvertibla förlagslån**

Nom belopp/Ränta/ Konverteringskurs	Antal aktier vid full konvertering	Belopp
50,0 Mkr/6,0%/29,20 kr	1 712 328 st	50,0
20,0 Mkr/1,4%/18,85 kr	1 061 007 st	18,3
		68,3

Båda lånen löper till 1999-11-30.

Not 22**Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	Koncernen 1997	Koncernen 1996	Moderbolaget 1997	Moderbolaget 1996
Förskottsbetalda hyror	112,6	33,1	13,2	13,7
Upplupna räntekostnader	72,3	64,7	8,7	35,1
Övrigt	81,0	38,3	50,0	15,8
	265,9	136,1	71,9	64,6

Revisionsberättelse

Till Bolagsstämman i Wihlborgs Fastigheter AB (publ) org. nr 556049-1523

Vi har granskat årsredovisningen, koncernredovisningen och räkenskaperna samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning i Wihlborgs Fastigheter AB (publ) för räkenskapsåret 1997. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen.

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen, koncernredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra oss om att årsredovisningen och koncernredovisningen inte innehåller väsentliga fel. 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 den samlade informationen i årsredovisningen och koncernredovisningen. Vi har granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i bolaget för att kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören är ersättningsskyldig mot bolaget eller på annat sätt har handlat i strid mot aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen. Vi anser att vår revision ger oss rimlig grund för våra uttalanden nedan.

Årsredovisningen och koncernredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen, varför vi tillstyrker

att resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget och för koncernen fastställs och

att vinsten i moderbolaget disponeras enligt förslaget i förvaltningsberättelsen.

Styrelseledamöterna och verkställande direktören har inte vidtagit någon åtgärd eller gjort sig skyldiga till någon försummelse som enligt vår bedömning kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, varför vi tillstyrker

att styrelsens ledamöter och verkställande direktören beviljas ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Malmö den 14 april 1998

Reidar Peters
Auktoriserad revisor

Lars Wennberg
Auktoriserad revisor

Styrelse och revisorer



Börje Andersson och Karl-Evert Oskarsson



Lars Wennberg, Reidar Peters och Kerstin Fredriksson



Hans Olsson och Per-Olof Holmqvist



Bengt Madsen, Lars Andersson och Jörgen Svedberg



Christian Rosenberg och Tommy Qvarfort

ORDINARIE LEDAMÖTER

Börje Andersson, ordförande f 1950. Verkställande direktör och koncernchef i Hexagon AB (publ). Styrelseordförande i Moteco AB, vice styrelseordförande i VBG Produkter AB (publ). Styrelseledamot i AKA Industriprodukter AB, Dacke Hydraulik AB, Gustaf Fagerberg Holding AB, Gislaved Gummi AB, Johnson Metall AB, AB R Lundberg, SwePart AB och Svedbergs AB (publ). Ledamot sedan 1996. Aktieinnehav i Wihlborgs: 10 000 aktier av serie B.

Anders Althin f 1944. Verkställande direktör och koncernchef i Althin Medical AB. Styrelseordförande i Anders Althins stiftelse. Styrelseledamot i Swedish American Chamber of Commerce, USA. Ledamot sedan 1996. Aktieinnehav i Wihlborgs: 100 000 aktier av serie B.

Lars Andersson f 1942. Advokat, Andersson & Ekberg HB. Ledamot sedan 1987. Aktieinnehav i Wihlborgs: 30 000 aktier av serie B. Innehar 6 000 teckningsoptioner II och förlagslån om 125 000 kr.

Kerstin Fredriksson f 1942. Kommunstyrelsens ordförande i Burlövs kommun. Styrelseledamot i SYSAV AB, Kemiavfall i Skåne AB, Sydsvatten AB, Kommunförbundet Skåne och S-E-Bankens lokalstyrelse i Arlöv. Fullmäktigeledamot i Regionförbundet Skåne. Ledamot sedan 1997. Aktieinnehav i Wihlborgs: -

Bengt Madsen, verkställande direktör f 1942. Ordförande i Malmö Musikteater, Malmö Dramatiska teater, Malmö Konserthus, Skånes Dansteater och Svensk Elitfotboll. Vice ordförande i Svenska Fotbollförbundet och Malmö Hamn AB. Ledamot sedan 1990. Aktieinnehav i Wihlborgs: 3 000 aktier av serie B.

Hans Olsson f 1942. Ekonomichef i Svenska Metallindustriarbetareförbundet. Styrelseledamot i Peab AB, Fastighets AB Storheden samt Bergaliden AB. Ledamot sedan 1997. Aktieinnehav i Wihlborgs: -

Företagsledning

Tommy Qvarfort

f 1944. Ekonomichef i Svenska Byggnadsarbetareförbundet. Styrelseordförande i Bergaliden AB, Storheden AB och Ateneum AB. Styrelseledamot i Spintab. Ledamot sedan 1993. Aktieinnehav i Wihlborgs: 20 000 aktier av serie B.

Christian Rosenberg

f 1946. Advokat, Hamilton & Co Advokatbyrå, Helsingborg. Ledamot sedan 1997. Aktieinnehav i Wihlborgs: 81 000 aktier av serie B. Innehar 23 400 teckningsoptioner i Wihlborgs.

Jörgen Svedberg

f 1944. Verkställande direktör i Kungsleden International AB och verkställande direktör i Svenska Bilimporten AB. Ledamot sedan 1996. Aktieinnehav i Wihlborgs: -

SUPPLEANTER

Per-Olof Holmqvist,

vice verkställande direktör f 1948. Ordförande i Förenings-sparbanken Malmö City. Suppleant sedan 1997. Aktieinnehav i Wihlborgs: 6 185 aktier av serie B. Innehar 37 140 teckningsoptioner samt 18 000 teckningsoptioner II.

Karl-Evert Oskarsson

f 1943. Förbundskassör i Svenska Kommunalarbetareförbundet. Styrelseledamot i Folksam, Bergaliden AB och Aftonbladet Hierta AB. Ordförande i Föreningsparbanken Kungsholmen/Vasastaden. Suppleant sedan 1997. Aktieinnehav i Wihlborgs: -

ORDINARIE REVISORER

Reidar Peters

f 1939. Auktoriserad revisor, Arthur Andersen AB. Revisor i Wihlborgs sedan 1988.

Lars Wennberg

f 1957. Auktoriserad revisor, Öhrlings Coopers & Lybrand AB. Revisor i Wihlborgs sedan 1995.

REVISORSUPPLEANTER

Torbjörn Svensson

f 1953. Auktoriserad revisor, Arthur Andersen AB. Revisorsuppleant i Wihlborgs sedan 1988.

Åke Christiansson

f 1954. Auktoriserad revisor, Öhrlings Coopers & Lybrand AB. Revisorsuppleant i Wihlborgs sedan 1996.



Bengt Madsen



Per-Olof Holmqvist



Christer Johansson



Lennart Ottosson



Pirjo Brunmar,
personal & IT-chef.
Aktieinnehav i Wihlborgs:
1 600 aktier av serie B.
Innehar 2 400 tecknings-
optioner.



Peter Janson,
informations & PR-chef.
Aktieinnehav i Wihlborgs: -



Hans Erlandsson,
finanschef. Aktieinnehav i
Wihlborgs: 10 800 aktier av
serie B. Innehar 4 640
teckningsoptioner.



Per Mauritzon,
redovisningschef. Aktieinnehav i
Wihlborgs: 1 400 aktier av serie B.
Innehar 600 teckningsoptioner.

Bengt Madsen

f 1942. Verkställande direktör. Anställd sedan 1996. Aktieinnehav i Wihlborgs: 3 000 aktier av serie B.

Per-Olof Holmqvist

f 1948. Vice verkställande direktör. Anställd sedan 1997. Aktieinnehav i Wihlborgs: 6 185 aktier av serie B. Innehar 37 140 teckningsoptioner samt 18 000 teckningsoptioner II.

Christer Johansson

f 1948. Ekonomidirektör. Anställd sedan 1996. Aktieinnehav i Wihlborgs: 1 000 aktier av serie B.

Lennart Ottosson

f 1943. Utvecklingschef. Anställd sedan 1997. Aktieinnehav i Wihlborgs: 3 750 aktier av serie B.

Övriga lednings- personer

Fastighetsinnehav

per 31 december

Fastighet	Adress	Bygg År	Omb År	Uthyrningsbara ytor, kvm							Taxvärde Mkr
MALMÖ/LUNDOMRÅDET				Kontor	Butik	Industri	Övrigt	Bostäder	Garage	Totalt exkl gar	
Malmö											
Aftonen 4	Hörbyg. 6/Hässlholmshg. 10	1938	-	-	-	-	-	1 227	-	1 227	2,9
Almbacken 12	Spång. 28/Almbacksg. 5	1930	1988	-	-	9	-	1 944	-	1 953	10,1
Altona 22	Stora Nyg. 40	-	-	761	70	-	-	-	-	831	4,0
Altona 5	Stora Nyg. 42	-	-	510	174	10	14	-	-	708	2,8
Askim 1	Nils Forsbergsg. 11/G. Rydbergsg. 12	1939	-	-	28	-	-	1 206	-	1 234	3,0
Avenboken 22	S:t Knuts torg 10	1935	1984	55	80	120	-	2 137	-	2 392	8,1
Balder 7	Nobelv. 88/Värg. 17	1934	-	-	126	-	-	1 629	-	1 755	4,1
Balken 7	Schaktugns. 6	-	-	593	-	1 082	195	-	-	1 870	4,5
Bardisanen 6	Rantzowsg. 12	1948	-	-	-	-	-	1 286	-	1 286	3,1
Beckasinen 4	Norra Skolg. 18-20	1965	1993	104	537	191	-	6 070	-	6 902	29,6
Beritsholm 11	Roslinsv.17A-B	1944	-	-	76	-	-	1 470	-	1 546	4,0
Beritsholm 2	Kilian Zollsg. 1A-C	1938	-	-	-	130	-	2 298	-	2 428	5,8
Beritsholm 7	Kilian Zollsg. 5A-C	1939	-	-	-	-	-	2 359	-	2 359	5,8
Blenda 13	Ahlmansg. 10 Claesg. 15/Fricksg. 11	1962	1986	-	29	13	-	2 056	37	2 098	11,0
Blenda 6	Fricksg. 1/S. Förstadsg. 100	1902	1980	-	306	-	-	952	-	1 258	4,7
Blenda 7	Ahlmansg.2/S. Förstadsg. 102	1902	1981	-	285	-	-	1 268	-	1 553	6,5
Blocket 1	Limhammsgårdens Allé 3-37	1987-90	-	6 495	-	156	329	-	-	6 980	17,3
Blosset 4	Kristianstadsg. 41A-C Nobelv. 32	1936	-	-	40	22	-	2 338	-	2 400	8,0
Boplatsen 3 och Hällristningen 5 (50%)	Boplatsg. 8	1976	1991	8 962	-	4 457	-	-	-	13 419	35,0
Brage 1	Värnhemsg. 9/Zenithsg. 2	1931	-	-	30	-	-	1 501	-	1 531	3,7
Brage 8,11,13	Värnhemsg. 15 Sallerupsv. 14-18 Nobelv. 80-82	1937	1988	-	454	47	-	6 669	-	7 170	35,0
Bronsdolken 11	Stenyxeg. 29	1962	-	-	-	1 035	-	-	-	1 035	2,8
Bronsdolken 25	Stenyxeg. 35	1985	1990	983	6 426	2 278	-	-	-	9 687	19,1
Bronsspannen 7	Flintyxeg. 1/Trehögsg. 11	1977	-	360	-	800	-	-	-	1 160	2,9
Bronsspannen 8,9	Flintyxeg. 3-5	1975/86	-	690	-	2 645	-	-	-	3 335	8,5
Börshuset 1	Skeppsbron 2	1876	1986	3 407	1 824	-	-	-	127	5 231	34,2
Cedern 18	Kamrerg. 26-28	1972	-	317	-	-	-	2 257	54	2 574	8,1
Christinelund 4	Östra Stallmästareg. 1-3	1935	1970	-	-	-	-	1 083	-	1 083	2,9
Christinelund 5	Östra Stallmästareg. 1-3	1935	1970	-	92	-	-	1 085	-	1 177	3,0
Concordia 27	Stora Nyg. 27 A-C	1880	1977	1 294	1 187	135	302	1 837	-	4 755	16,8
Dimman 11	Bergsg./Arbetet	1940	1969	-	-	14 729	-	-	307	14 729	24,8
Dimman 12	Friisg. 27-45/Barkg. 12-24	1980	-	1 515	-	311	5 783	15 743	357	23 352	90,1
Docenten 1	Docentg. 22	1964	-	-	-	-	-	6 498	-	6 498	13,3
Docenten 7	Docentg. 4	1962	-	-	-	139	-	5 004	-	5 143	12,9
Dragonen 5	Drottningtorg. 2A-B Husarg. 2-4/N. Vallg. 6-8	1905	1983	-	539	-	-	6 038	-	6 577	22,3
Dubbellnappen 15	Kantyxeg. 23	1991	-	1 801	-	154	-	-	-	1 955	7,3

Fastighet	Adress	Bygg År	Omb År	Uthyrningsbara ytor, kvm							Taxvärde Mkr
				Kontor	Butik	Industri	Övrigt	Bostäder	Garage	Totalt exkl gar	
Duvan 25	Stora Nyg.22-24, Altonag.4	1963	-	1 191	341	-	-	2 589	-	4 121	12,0
Finngrundet 4	Blidög. 24	1963	-	220	-	1 815	400	-	-	2 435	6,7
Fisken 18	N. Vallg. 100-102/L. Brukslg.	1988	-	6 224	-	-	574	-	410	6 798	32,5
Flintan 3	Borrg. 4	1965	-	1 055	-	2 470	-	-	-	3 525	4,8
Flora 6	Föreningsg. 39 A-B										
	Kommendörsg. 11	1929	-	-	357	50	-	1 425	-	1 832	5,7
Forskaren 1	Per Albin Hanssonsv. 41	1988-96	-	8 820	-	-	5 880	-	-	14 700	86,0
Frukten 4	Sofiag. 12	1929	1988	-	34	-	-	1 203	-	1 237	5,7
Fräkne 4	Roslins v. 1/Regementsg. 19	1930	-	123	89	-	-	2 207	12	2 419	5,9
Gasklockan 4	Drottningg. 5A-B/Malmg. 3	1910	-	-	-	-	748	1 713	-	2 461	14,1
Generalens Hage 46	Hospitalsg. 12-14	1929	1991	-	-	-	562	472	-	1 034	3,4
Generalens Hage 49	Slotsg. 22-24/Grynbodg. 17-19	1936	1991	4 554	-	-	-	-	150	4 554	21,9
Gotthard 1	Ö. Förstadsg. 29/Ehrensårdsg. 2	1929	1982	57	319	-	-	1 972	-	2 348	6,9
Gotthard 2	Östra Förstadsg. 31,										
	Ehrensårdsg. 4	1929	1983	-	364	-	-	2 687	-	3 051	9,0
Granspiran 2	Staffanstorpsv. 53/Vattenverkstv. 72	1989	-	-	-	1 859	-	-	254	1 859	5,2
Grunden 10	Sofiag. 17	1941	1985	407	-	-	-	884	-	1 291	5,5
Grunden 3	Köpmansg. 16	1939	1986	-	-	-	-	616	-	616	1,8
Grunden 5	Sofiag. 15	1939	1981	-	-	29	-	1 329	-	1 358	3,9
Grunden 9	Köpmansg. 18-20	1947	1986	-	-	54	-	1 812	-	1 866	8,2
Gråbjörnen 8	Jörgen Ankersg. 16 A-B	1929	-	-	-	-	-	1 027	-	1 027	3,3
Gudhem 2	Regementsg. 31/Kilian Zollsg. 28	1942	-	-	-	-	-	7 781	65	7 781	19,8
Gullkragen 8	Ekg. 11	1942	-	-	-	-	-	1 066	-	1 066	2,3
Gulspipan 4	Källvatteng. 9	-	-	1 489	-	1 716	192	-	-	3 397	9,3
Gruvenören 7	Erik Dahlbergsg. 21A-B	1938	-	-	-	-	-	1 612	29	1 612	4,2
Hamnaren 8	S Bulltoftav. 21	1950	-	2 750	250	-	620	-	-	3 620	8,4
Hamnpaviljongen 1	Grimsbyg. 1	ca 1947	-	-	385	-	-	-	-	385	0,5
Hanö 1	Hanög. 2	1968	-	1 667	-	3 196	248	-	-	5 111	11,1
Herrestad 7	Fågelbacksg. 27/										
	Ö. Kristinelundsv. 8	1948	-	-	129	46	-	2 978	10	3 153	8,0
Hising 6	Roslins v. 5/Erikstorpsg. 15	1938	-	-	146	20	-	2 199	50	2 365	5,9
Härden 11	Amiralsg. 43A-E	1932	-	28	458	44	-	4 104	-	4 634	22,4
Härden 9	Amiralsg. 37/Falsterbog. 12 A-C	1936	-	-	-	-	-	2 103	-	2 103	5,4
Härjedalen 3	Estlandsg. 1-3	1957	-	128	-	-	-	4 801	-	4 929	9,5
Högvakten 6	Gråbrödersg. 2/N Vallg. 80	1962	-	2 625	656	-	-	-	27	3 281	22,8
Höjdmätaren 1	Flygledareg. 5	1990	-	1 391	-	586	-	-	-	1 977	5,7
Ingelstad 2	Regementsg. 76/Ö Ryttnästarg. 3A	1902	-	-	-	-	-	2 259	-	2 259	11,8
Ingelstad 3	Ö. Ryttnästarg. 5	1929	-	-	-	16	-	1 402	-	1 418	3,2
Ingelstad 4	Ö. Ryttnästarg. 7	1929	-	-	-	-	-	1 113	-	1 113	3,0
Inland 2	Erikstorpsg. 18/Roslins v. 4	1935	-	-	75	-	-	2 041	-	2 116	5,2
Intagan 42	Rasmusg. 30-32	1938	1985	-	-	11	-	1 266	-	1 277	3,5
Intagan 43	Rasmusg. 16-18	1938	1986	-	-	46	-	2 268	-	2 314	10,1
Jasminen 3	Amiralsg. 18/Ledeburg. 2	1906	1984	-	400	38	-	2 452	-	2 890	11,6
Jordlotten 1	Rasmusg. 23	1938	1984	-	-	-	-	1 216	-	1 216	3,7
Jordlotten 8	Köpmansg. 11	1939	1988	70	50	80	67	1 215	-	1 482	5,4
Josefina 5	Slotsg. 18/Hospitalsg. 7	1896	1987	239	-	-	-	1 242	-	1 481	4,1
Jämtland 34	Fosiev. 27	1958	-	-	176	-	-	2 776	-	2 952	5,3
Kalken 2	Lodg. 8	1938	-	-	-	9 364	-	-	-	9 364	11,3
Kamelen 4	Regementsg. 10	1986	1987	-	93	-	-	1 835	-	1 928	10,6
Kirsebergstornet 3	Högamölleg. 8	1900	1974	-	-	66	-	658	-	724	1,5
Klockan 10	Limhamnsv. 112, Valborgsg. 16	1935	-	-	-	5 257	-	100	-	5 357	7,5
Kogret 10	Florag. 19-23/Solg. 20-22	1980	-	195	-	-	96	3 132	-	3 423	12,5
Kogret 6	Solg. 24	1900	1979	-	92	-	-	1 135	-	1 227	2,9
Korpen 52	Friisg. 10	1931	1983	-	120	55	-	1 488	-	1 663	5,6
Kranen 1+2	Stora Varvsg.	1954	1992	17 100	-	39 900	-	-	-	57 000	124,1
Kungsörnen 5	Odeng. 35	1966	1982	576	-	10	-	452	-	1 038	2,8
Kvävet 12	Volframg. 12	1950	-	-	-	590	-	-	-	590	1,0
Kvävet 3	Emilstorpsg. 27	1963	-	-	-	1 275	-	-	-	1 275	2,1
Kvävet 6	Volframg.10	1963	-	-	-	755	-	-	-	755	1,3
Laboratorn 6	Docentg. 1	1960	-	104	163	-	-	5 162	-	5 429	10,8

T= tomträtt

Fastighet	Adress	Bygg År	Omb År	Uthyrningsbara ytor, kvm						Taxvärde Mkr	
				Kontor	Butik	Industri	Övrigt	Bostäder	Garage	Totalt exkl gar	
Ledebur 15	Ledeburg. 1-5	1924	1990	7 440	-	-	-	-	-	7 440	38,9
Ljunghus 10	Nicoloviusg. 8A-B	1955	-	62	-	-	-	6 994	280	7 056	17,1
Luftvämet 1	Husie Kyrkov. 64	1976	-	1 297	-	-	-	-	-	1 297	3,0
Lyckan 24	Kopparbergsg. 23	1966	-	775	-	175	50	-	-	1 000	2,1
Länken 5	Kristianstadsg. 20	1933	1985	-	-	-	-	964	-	964	3,2
Malmen 12-14	Barkg. 11/Möllevångsg. 46										
	Möllevångsg. 42										
	Ängelholmsg. 4-6	1971-72	-	7 550	-	303	2 672	11 461	-	21 986	81,3
Maribo 1	Kronborgsv. 1										
	Västra Rönneholmsv. 34	1950	-	897	375	-	52	2 713	-	4 037	10,2
Muren 5	Ringugsg. 8	1990	-	-	-	1 593	-	-	-	1 593	3,8
Nötskrikan 15	Möllevångsg. 34	1960	-	590	225	50	110	3 991	-	4 966	14,4
Olga 1	Kungsg. 32/ S:t Pauli Kyrkog. 11	1906	-	-	212	-	-	1 814	-	2 026	4,2
Olga 4	S:t Pauli Kyrkog. 17	1904	1984	-	-	-	-	1 218	-	1 218	4,1
Onsjö 8	Tärningholmsg. 20A-C	1942	-	-	-	-	-	1 816	-	1 816	4,7
Oscar 4	Stortorget 25	1935	-	638	400	37	-	132	-	1 207	4,7
Oscarstorp 3	Ö. Stallmästareg. 6 A-B	1937	-	-	-	-	-	859	-	859	2,3
Oscarstorp 4	Ö. Stallmästareg. 4	1938	-	-	-	-	-	878	-	878	2,3
Paula 13	Andréegaan 9 A-C/11 A-B	1929	-	-	-	-	-	2 198	-	2 198	6,6
Paula 2	Andréeg. 7	1929	-	-	-	-	-	1 158	-	1 158	3,4
Pelaren 5	Hyllie Kyrkov. 57A-B/Gröna Lundsg.	1953	-	-	146	405	-	3 288	85	3 839	9,1
Piggvaren 9	Linnég. 9	1986	-	-	-	-	-	1 965	26	1 965	11,8
Planeten 4	Amiralsg. 48	1935	1987	-	-	-	-	1 838	-	1 838	9,5
Plantan 17	Hasselg. 17	1929	1983	-	-	-	-	407	-	407	1,2
Priorn 2	Rådmansg. 13, S:t Johannesg. 2-6	1944	1976	5 468	-	-	60	2 608	-	8 136	26,3
Professorn 4,6	Kollegieg. 2,6	1961	-	-	-	323	-	5 369	23	5 692	10,3
Professorn 5	Kollegieg. 4A-E	1962	-	138	-	64	-	2 833	16	3 035	5,4
Rektangeln 8	Arlövsv. 4-8	-	-	311	465	1 081	218	-	-	2 075	4,8
Reval 4	Regementsg. 68B	1932	-	399	165	-	-	565	-	1 129	3,5
Revolversvarven 11	Jägershillsg. 20	-	-	300	870	480	-	-	-	1 650	4,6
Rislaven 3	Högsäkersringen 47	1991	-	93	-	-	-	1 889	6	1 982	14,0
Ritaren 1	Stadiong. 10	1967	-	2 650	-	-	-	-	-	2 650	8,6
Ritaren 6	PA Hanssonsv. 49-57	1968	-	179	-	150	156	8 382	39	8 867	16,5
Ritaren 7	PA Hanssonsv. 61A-C	1973	-	-	-	-	-	2 898	-	2 898	6,4
Roslagen 6	Upplandsg. 5	1938	1988	-	-	-	-	2 960	-	2 960	14,1
Ryggen 20	Sperlingsg. 12-24/S.										
	Bulltoftav. 44	1957	-	-	-	56	210	5 163	76	5 429	14,0
Rödkallen 10	Bjurög. 40	1962	1988	225	-	800	-	-	-	1 025	2,1
Rödkallen 11	Bjurög. 42	1970	1975	1 172	-	2 914	-	-	-	4 086	6,8
S:t Peter 3	Österg. 30	1882	-	2 610	-	16	157	-	-	2 783	8,1
Segeholm 12	Lundav. 151	1958	-	5 774	80	498	1 933	-	6	8 285	18,0
Sigrid 10	Östra Kristinelundsv. 9	1953	-	169	-	105	150	1 879	-	2 303	6,3
Skjutstallslyckan 11	Lundav 60, Rosendalsv. 9	1958	-	370	-	2 500	-	-	750	2 870	5,3
Skjutstallslyckan 14	Almedalsg. 8, Lundav. 34	1932	1986	-	200	-	240	1 971	-	2 411	11,0
Skjutstallslyckan 24	Lundav. 58	1945	1990	-	-	254	-	-	-	254	0,7
Skrattmäsen 4	Linnég. 43-45/Apoteksg. 7-11	1970	1992	1 616	657	-	220	-	18	2 493	15,4
Smörblomman 12	Ekg. 7	1942	-	-	-	-	-	1 582	-	1 582	3,5
Smörbollen 13	Pinjeg. 6	1968	-	-	-	1 000	-	-	-	1 000	2,2
Solvändan 14	Ekg. 5	1943	-	-	-	-	-	1 868	-	1 868	4,0
Spillepengshagen 1	Åg. 8	1967	-	235	-	1 795	-	-	-	2 030	2,0
Spillepengshagen 3	Lundav. 140	1964	1989	1 574	-	4 150	-	-	-	5 724	-
Spillepengsmarken 8	Strömg. 11	1978	-	1 553	-	1 350	-	-	-	2 903	11,8
Spindeln 13	Singelg. 12-16	1967	-	-	-	4 737	-	-	-	4 737	8,2
Squalperup 12	Adelg. 9-11, Kanslig. 1										
	Norra Vallg. 60	1900	1989	6 214	-	-	-	-	-	6 214	24,6
St Peter 4	Mästernilsg. 1/Österg. 26-28	1908	1996	1 590	1 171	-	40	1 791	-	4 592	1,7
Stacken 9	Eriksfältsg. 78, Nyadalsv. 11	1960	-	-	130	44	-	4 395	-	4 569	8,8
Stenshuvud 3	Hanög. 4-10	1965	1988	5 500	-	10 878	558	-	-	16 936	40,3
Stenxan 15	Stenxeg. 12	1973	-	944	-	-	-	-	-	944	2,1
Stillman 45	Stillmansg. 7	1960	1984	-	-	2 186	-	-	-	2 186	3,6

Fastighet	Adress	Bygg År	Omb År	Uthyrningsbara ytor, kvm							Taxvärde Mkr	
				Kontor	Butik	Industri	Övrigt	Bostäder	Garage	Totalt exkl gar		
Stillman 47	Krusegränd 42											
	Stillmansg. 10-12	1962	1990	1 345	41	12 489	-	-	36	13 875	22,6	T
Stjärnan 2	Landbyg. 6	1929	1988-89	200	-	-	-	-	-	200	1,1	
Styrkan 17	Spånehusv. 101A-C	1951	-	-	72	70	-	1 660	-	1 802	4,4	
Svante 17	Lundav.2, 4-6	1929	1996	-	248	-	-	2 344	-	2 592	10,9	
Söderarm 11	Blidög. 23-27	1966	1974	2 163	-	14 975	17	-	-	17 155	35,3	T
Södermanland 3	Nobelväg. 4/Värmlandsg. 9	1939	-	-	229	-	-	1 704	-	1 933	4,8	
Tavlan 7	Amiralsg. 50/Falsterbog. 10	1936	-	-	207	-	-	989	-	1 196	3,0	
Tranan 39	Ostindiefararef. 14-18											
	Tegelgårdsg. 16-32	1982	-	328	207	-	-	9 198	-	9 733	47,0	
Tranan 43/49	Grynbodg. 3-9	1965	-	2 418	394	-	3 980	-	-	6 792	23,1	
Tranan 46	Engelbrektsg. 11											
	Tegelgårdsg. 2-14	1983	-	-	996	-	-	9 210	-	10 206	45,2	
Tranan 47	Engelbrektsg. 13 A-B	1985	-	-	492	-	-	2 682	-	3 174	16,2	
Tranan 48	Engelbrektsg. 15	1987	-	2 762	517	38	-	-	-	3 317	10,6	
Tranan, garage	Grynbodg.	1983-1987	-	-	-	-	-	-	1 790	-	-	
Ulla 3	Tärningsholmsg. 5	1979	-	295	-	-	-	1 756	-	2 051	6,7	
Uret 7	Simrishammsg. 24	1931	1985	-	-	-	-	1 178	-	1 178	3,9	T
Utanverket 4	Österportsg. 6	1929	1974	60	-	-	-	1 008	-	1 068	3,2	
Utklippan 1	Tärnög. 5	1960	-	90	-	1 665	-	-	-	1 755	2,9	
Vakteln 4	Ystadg. 39	1937	-	-	174	-	-	1 269	-	1 443	3,3	
Valvet 1	Krossverksg. 5 A-M	1989-90	-	3 472	-	-	-	-	-	3 472	7,8	
Vargen 10	Fersens v. 12, Erik Dahlbergsg. 9	1931	-	755	-	-	-	1 141	-	1 896	5,0	
Värbuketten 2, 4	Husiev. 19/Höjag.	1969	1992	-	-	2 619	-	-	-	2 619	9,0	
Väderö 4	Väderög. 6	1956	1988	-	-	1 253	-	-	-	1 253	1,9	
Värnhem 13	Värg. 3A-C/Östervärmsg. 10	1949	-	-	89	-	-	2 045	50	2 134	5,1	
Värnhem 2	Lundav. 3	1929	1982	-	131	-	-	1 247	-	1 378	4,4	
Västerbotten 10	Ystadsv. 19	1936	1970	395	24	6 620	-	-	-	7 039	14,4	
Västerbotten 11	Fosiev. 6-8	1966	1980	1 525	120	13 650	112	-	-	15 407	30,7	
Västerport 20	Västerg. 40	1910	1929	179	115	-	-	1 470	-	1 764	5,4	
Ängdala 1, 2	Korsörv. 22A-B											
	Piläkersv. 5A-C	1950	-	105	-	95	-	3 741	49	3 941	10,2	
Lund												
Armaturen 1-5	Trollebergsv. 1/Gasverksg. 3	1929	-	3 200	-	3 951	113	-	137	7 264	12,7	
Diabasen 3	Skifferv. 32-80	1988-1990	-	7 302	-	871	-	-	-	8 173	18,0	
Gråbröder 34	Bytaregränd - Klosterg. 14	1826	1890	1 188	1 722	-	-	-	-	2 910	28,5	
Kannan 13	Dalbyv. 2, Veberöd	1936	1984	-	217	-	-	-	-	217	1,0	
Kvarsten 7	Porfyrv. 14	1990	-	3 728	1 720	1 942	-	-	-	7 390	11,6	
Länsmannen 1 och 8	Åldermansg. 2	1977	1984	1 485	-	7 595	-	-	-	9 080	16,8	
Skiffen 2	Skifferv. 14	1982	-	-	-	2 910	-	-	-	2 910	5,5	
Virket 2	Öresundsv. 114	1962	-	1 800	-	-	-	-	-	1 800	3,5	
Ädret 3	Höstbruksv. 1	1980	-	-	-	835	-	-	34	835	2,7	
Burlöv												
Arlöv 17:4	Arlövsv. 23	1975	-	-	-	3 821	-	-	-	3 821	9,7	
Arlöv 19:132	Hantverkareg. 16	1965	1980	904	-	-	-	-	-	904	1,9	
Arlöv 19:133	Hantverkareg. 18	1966/67	1975	1 100	-	570	-	-	-	1 670	3,4	
Arlöv 19:58,59	Hantverkareg. 4	1909/15	1970	315	-	2 315	-	-	-	2 630	4,1	
Arlöv 19:7	Länsmansg. 3	1924	1938/87	350	-	-	-	-	-	350	1,2	
Burlöv 3:2	Smedjev. 3	1958	1976	-	-	738	-	-	-	738	0,5	
Tågarp 15:4	Burlöv Center	1970	-	-	34 661	-	424	-	297	35 085	145,3	
Tågarp 15:16	Virvelv. 3	1990	-	-	-	1 460	-	-	-	1 460	3,0	
Tågarp 15:17	Virvelv. 5-7	1979	-	-	-	4 320	-	-	-	4 320	7,6	
Tågarp 16:25	Hammarv. 17	1971	1986	-	-	2 192	-	-	-	2 192	3,8	
Tågarp 16:26	Hammarv. 19	1971	1977/81	-	-	2 616	-	-	-	2 616	4,7	
Tågarp 16:28	Företagsv. 20	-	-	860	-	1 638	94	-	-	2 592	4,7	
Tågarp 16:42	Företagsv. 30	1971/73	-	-	-	8 899	-	-	21	8 899	17,7	
Tågarp 16:43	Företagsv. 1-12	1966	-	-	-	12 555	-	-	15	12 555	20,2	

T= tomträtt

Fastighet	Adress	Bygg År	Omb År	Uthyrningsbara ytor, kvm							Taxvärde Mkr
				Kontor	Butik	Industri	Övrigt	Bostäder	Garage	Totalt exkl gar	
Tågarp 19:164	Hälleg. 3/Verkstadsg. 1-9 A	1954	1967	50	-	-	269	2 977	33	3 296	5,4
Tågarp 21:144	Shell, Arlövsv. 36	1992	-	-	433	-	-	-	-	433	4,3
Åkarp 3:79	Åkarps Centrum	1982/83	-	-	1 120	-	-	-	-	1 120	4,1
Åkarp 1:69	Essex, Tegelv. 4	1975	-	-	5 277	-	-	-	52	5 277	12,5
Åkarp 1:83	Alnarpsv. 54	1920	-	937	-	533	-	-	-	1 470	2,1
Åkarp 18:1	Bågev.	1990	-	178	-	-	-	-	-	178	-
Lomma											
Lomma 25:4	Lomma Hamn	1955	-	-	-	13 555	-	-	-	13 555	12,8
Lomma 25:5	Lomma Hamn	1937	1991	3 933	224	15 772	-	-	-	19 929	20,2
Lomma 27:32	Järng.	1983	-	-	-	3 474	-	-	-	3 474	6,0
Simrishamn											
Korreboða 5:1	S:t Olof	1927	1990	-	-	8 870	-	-	-	8 870	5,1
Staffanstorps											
Borggård 1:401		1979	-	-	-	1 730	-	-	-	1 730	2,4
Stanstorp 1:771	Bråhögplatsen 1	1981	-	-	1 801	-	-	-	-	1 801	4,4
Svedala											
Svedala 122:71	Företagsg.	1988	-	470	100	-	580	-	-	1 150	1,1
Värby 61:15	Bara Centrum	1976	-	-	1 668	-	1 410	-	-	3 078	4,9
Trelleborg											
Alsingehejdan 8	Valldammsg. 21-23	1969	-	1 100	21	100	-	4 177	-	5 398	10,9
Hälleföndran 2	Stavstensk. 90	1993	-	-	-	-	-	5 189	-	5 189	24,8
Myran 20,21,31	Österg. 9/Österg. 7										
	Österg. 23 - Nyg. 70	1997	-	-	200	-	-	5 660	32	5 860	14,9
Myran 32	Österg. 15-17	1994	-	-	-	-	2 214	1 758	-	3 972	0,4
Oden 34-35	Alg. 27-29	1929	1992	1 927	345	50	495	680	4	3 497	16,2
Spelmanhejdan 5	Mellanköpingev. 1	1965	1990	1 047	-	5 890	-	-	-	6 937	10,8
Vallen 11	Valldammsg. 17	1974	-	545	-	21	1 162	2 078	-	3 806	7,5
Vellinge											
Eskilstorp 14:99	Industrig. 2	1975	1985/92	-	-	7 011	-	-	-	7 011	9,0
Eskilstorp 14:105	Mejselg. 3	1977	-	357	-	1 006	-	-	-	1 363	1,7
Ystad											
Adolf 17	Stora Österg. 47	1929	1988	-	299	-	-	759	-	1 058	4,0
Boken 1	Oskarsg. 3 A-C	1945	1985	93	86	-	-	1 397	4	1 576	4,4
Falken 3	Mariag. 10/Oskarsg. 20	1939	1986	-	-	-	-	807	-	807	3,0
Falken 11	Borgmästarg. 3-5	1976	1977	-	70	50	-	1 554	30	1 674	3,5
Gylfe 4	Blekeg. 9/Lilla Österg. 49	1952	-	-	-	-	-	971	-	971	1,8
Hildetorp 19	Stureg. 1-3/Kyrkogårdsg. 13	1967	-	-	-	-	-	923	2	923	1,9
Paul 1	Hamng. 13	1850	1984	-	3 082	-	-	-	-	3 082	5,5
Qvirites 24	Tullg.1/Hamng.1 9-11/Lireg.	1949	1977	1 320	407	160	-	780	37	2 667	10,7
Schultz 4/5	Bellevuev. 5 A-C										
	Norrevärmsg. 6/Skotteg. 4	1951	-	165	-	-	-	3 970	21	4 135	7,5
Östen 1	Lindsg. 1/Bollhusg. 8	1938	-	-	218	-	-	701	-	919	1,7
Östen 2/5	Bollhusg. 10/Österleden 9 A-B	1939	-	-	-	-	-	2 189	-	2 189	2,0
Östen 4	Bollhusg. 14/Tingsg. 4	1927	-	-	-	-	-	870	-	870	1,5
Östra Förstaden 2	Lilla Tobaksg. 2										
	Jennyg. 9/Hejdeg.	1936	1983	-	112	-	-	690	-	802	1,9
Summa Malmö/Lundområdet				187 639	79 935	306 679	33 706	326 366	5 858	934 325	

Fastighet	Adress	Bygg År	Omb År	Uthyrningsbara ytor, kvm						Taxvärde Mkr	
HELSINGBORGSOMRÅDET				Kontor	Butik	Industri	Övrigt	Bostäder	Garage	Totalt exkl gar	
Helsingborg											
Amerika Norra 41	Furutorpsg. 33, Söderg.73	1935	-	-	540	131	-	1 825	-	2 496	5,5
Amerika Norra 29	Nytorpsg. 26	1932	1988	-	358	-	-	945	-	1 303	5,9
Borret 15	Hjälmlhultsg. 6-8, Hälsov. 29	1929	1991	517	2 103	774	2 388	1 759	-	7 541	25,0
Carnot 10	Öresundsg. 23/Industrig.18	1981	-	-	-	-	-	2 207	-	2 207	6,8
Carnot 11	N. Ljungg. 3	1982	-	-	-	-	1 039	-	-	1 039	-
Flintyxan 1	Stenbrov. 40-42	-	-	694	-	2 200	294	-	-	3 188	12,0
Flintyxan 3	Stenbrov. 36-38	-	-	388	-	2 308	376	-	-	3 072	5,9
Flintyxan 5	Stenbrov. 34	1989	-	881	-	3 585	-	-	-	4 466	9,9
Floretten 3	Garnisonsg. 25 A-C	1991	-	4 047	1 570	-	551	-	1 000	6 168	21,6
Fyrkanten 8	Carl Krooksg. 3	1900	1982	158	-	-	45	978	-	1 181	4,1
Gränholmen 3	Ösög. 3-108, Vässarög. 90-118	1990	-	-	-	-	-	7 293	-	7 293	19,2
Grushögen 2	Makadamg. 1	1991	-	297	-	2 690	-	-	-	2 987	8,1
Grustaget 1	Grustagsg. 35-37	1988	-	1 829	-	1 442	-	-	220	3 271	4,0
Grustaget 2	Grustagsg. 11-15	1980	1991	2 335	-	1 148	-	-	2	3 483	10,9
Gräshoppan 4	Kommissg. 3	1927	1978	-	-	-	-	450	-	450	2,1
Gräshoppan 5	Kommissg. 5	1927	1978	-	-	-	-	498	-	498	2,4
Gräshoppan 6	Kommissg. 7	1927	1986	-	-	-	-	476	-	476	1,1
Gräshoppan 7	Kommissg. 9	1927	1988	-	-	-	-	461	-	461	2,2
Gräshoppan 20	Nytorgsbacken 50-52	1920	1982	-	-	-	100	1 929	-	2 029	6,1
Gräshoppan 21	Nytorgsbacken 54	1981	-	-	-	-	-	1 559	-	1 559	5,1
Gräshoppan 22	Nytorgsbacken 56	1982	-	-	-	-	-	1 006	-	1 006	3,6
Gräshoppan 24	Gasverksg. 49, Kommissg. 1	1930	1988	-	98	-	84	703	-	885	2,3
Gräshoppan 28	Södra Stenbocksg. 128-130	1987	-	-	-	-	141	2 012	-	2 153	10,5
Gymnasten 4 (50%)	Planteringsv. 11	1961	-	330	343	2 220	-	-	-	2 893	8,1
Hakebössan 1	Karbing. 28-32	1981	-	-	-	4 882	-	-	-	4 882	13,1
Hakebössan 2	Karbing. 10-20	1978	1986	2 210	582	6 700	-	-	-	9 492	23,6
Hakebössan 3	Karbing. 26 och 22	1984	1994	1 782	-	3 543	-	-	-	5 325	14,2
Huggjärmet 12	Garnisonsg. 7 A	1990	1991	3 323	420	1 755	-	-	-	5 498	4,0
Iris 6	Dragareg. 2	1940	-	207	-	4 608	-	-	-	4 815	5,1
John Ericsson 2	Järnvägs. 23	1896	1990	542	83	-	230	45	-	900	2,9
John Ericsson 7	Prästg. 6	1886	1988	171	82	-	-	597	-	850	4,1
Kalifornien 10	Järnvägs. 35-37	1972	1988	6 339	-	-	-	76	138	6 415	29,2
Krokodilen 11	Jönköpingsg. 25	1955	-	-	632	60	57	913	-	1 662	3,8
Kroksabeln 11	Muskötg. 17-27/Garnisonsg. 17	1967	1987	472	864	6 601	-	-	-	7 937	16,3
Kroksabeln 19	Florettg. 14	1966	-	1 295	54	7 195	588	-	-	9 132	14,5
Kullen Västra 19	Kullag. 30	1890	1986	881	388	31	-	372	-	1 672	7,8
Kullen Västra 58	Kullag. 9	-	-	309	-	-	-	448	-	757	4,3
Kullen Västra 60	Kullag. 36	1986	-	101	329	43	-	1 271	-	1 744	9,9
Kullen Östra 36	S:t Clemensg. 16-18	1991	-	65	-	-	-	1 804	64	1 869	10,5
Kärnan Södra 8	S. Storg. 7/Apotekshuset	1900	1988	1 666	-	-	-	-	-	1 666	9,5
Kärnan Södra 9	S. Storg. 11-13 (Kongresshuset)	1979	-	1 167	3 916	-	-	1 057	663	6 140	22,7
Lansen 1	Florettg 15-27, 29 B-C	1974	1994	10 583	-	12 696	275	-	28	23 554	58,5
Lansen 2	Florettgatn 31-39	1970	-	1 824	288	3 557	138	-	-	5 807	13,0
Läsidan 2	Sydhamnsg. 25	1970	-	64	-	7 334	-	-	499	7 398	9,5
Magnus Stenbock 7	Strömg. 3/Norra Storg. 7	1976	-	402	-	-	200	-	-	602	1,9
Manövern 3	Hästhagsv. 1	1952	-	-	-	3 500	-	-	-	3 500	4,7
Maria Park 32	Engelska gången 4	1926	-	-	-	428	1 012	-	-	1 440	2,8
Maria Park 34	Engelska gången 8,10										
	Paviljonggången	1926	-	365	897	542	609	147	-	2 560	2,6
Mollberg 1	Stortorget 18	1885	1989	47	698	175	7 129	-	-	8 049	24,3
Nackstycket 8 och 9	Tygelv. 7	1991	-	-	-	-	316	-	-	316	0,2
Planeten 1	Planteringsv. 93	1953	1987	30	260	-	-	718	-	1 008	4,5
Planteringen 1:8	V Tallg. 32	1971	-	770	-	1 417	-	-	-	2 187	3,8
Planteringen 1:9	V Tallg. 32	1966	-	2 682	-	4 200	-	-	18	6 882	10,4
Plåtförädlingen 7	Strandbadsv. 11	1965	1977	-	-	1 210	-	-	33	1 210	2,5
Plåtförädlingen 8	Strandbadsv. 13 A-D	1986	1993	5 994	-	5 902	-	-	-	11 896	31,8
Plåtförädlingen 11	Strandbadsv. 19 och 21	1978	-	3 129	-	19 553	-	-	-	22 682	48,8
Plåtförädlingen 13	Strandbadsv. 17	1992	-	-	-	4 652	-	-	-	4 652	15,1
Plåtförädlingen 15	Strandbadsv. 7	1997	-	-	-	2 496	-	-	-	2 496	3,2
Plåtförädlingen 18	Strandbadsv. 9	1965	-	-	-	1 123	-	-	-	1 123	3,7

T= tomträtt

Fastighet	Adress	Bygg År	Omb År	Uthyrningsbara ytor, kvm							Taxvärde	
				Kontor	Butik	Industri	Övrigt	Bostäder	Garage	Totalt exkl gar	Mkr	
Rausgård 21	Landskronav. 9	1977	1981	3 029	-	4 134	4 112	-	-	11 275	26,2	
Runristaren 1	Rusthållsg. 43	1996	-	-	4 300	-	-	-	-	4 300	15,2	
Ruuth 35	Brukslg. 25, Prästg. 10	1931	1990	1 891	140	114	428	-	-	2 573	13,6	
Ruuth 48	Prästg. 18	1987	-	32	-	-	-	1 312	-	1 344	8,0	
Rymden 13	Planteringsv. 95 A-D	1974	-	-	75	12	-	1 981	-	2 067	4,5	
Sadelplatsen 13	Planteringsv./Fäktmästareg.	1957	1991	1 199	706	16 631	500	-	26	19 036	31,3	
Sagan 1	Ättekullag. 2	1977	-	85	1 105	-	-	-	-	1 190	4,6	
Skeppsbyggnaden 11	Råå Hamnplan	1885	1986	-	-	122	512	-	-	634	1,9	
Spjutet 1	Garnisonsg. 12	1976	1994	-	1 496	1 512	-	-	-	3 008	7,9	
Stattena 10	Nelly Krooksg. 8-10	1975	1989	257	3 049	30	-	-	9 370	3 336	23,6	
Stormen 13	Landskronav. 12	1964	1975	5 917	-	-	-	-	-	5 917	9,4	
Studsaren 5	Bergav. 23/Gevärsg. 24-26	1984	1989	-	-	2 950	-	-	-	2 950	8,1	
Svea 6	Järnväggsg. 7, Södra Strandg. 2	1870	1981	1 462	-	7	915	313	-	2 697	7,3	
Svea 7	Järnväggsg. 11	1895	-	1 652	-	45	3 125	-	-	4 822	11,1	
Söder 1:1	Oljehamnsleden	-	-	110	-	-	-	-	-	110	-	
Terminalen 2	Kungstorget 6	1991	-	-	12 010	-	-	-	-	12 010	47,9	
Thalia 15 och 17	Södra Strandg. 15	1923	-	1 384	198	48	150	-	-	1 780	4,6	
Valsen 1	Svanhalsg. 1-2	1940	1963	328	-	3 987	315	-	-	4 630	7,2	
Vipan 11	Hövitsmansg. 16	1929	1986	-	-	-	-	1 000	21	1 000	4,6	
Vikingen 10	N:a Kyrkog. 10-12	1935	-	312	877	89	-	603	-	1 881	5,8	
Württemberg 16	Söderg. 76	1938	-	863	2 653	-	-	1 099	-	4 615	9,7	
Württemberg 18	Gustav Adolfs Torg 6-8											
	Söderg. 74	1962	1968	242	5 087	222	188	3 729	-	9 468	24,9	
Värjan 13	Muskötg. 10	1968	-	2 395	-	2 400	-	-	-	4 795	7,9	
Ättehögen	Tornbornav. 22	1977	1989	581	-	2 098	-	-	-	2 679	6,8	
Bjuv												
Skromberga 12:1	Ekeby	1993	-	300	-	-	-	-	-	300	-	
Båstad												
Fridhem 1,3,4	Köpmansg. 72	1979	-	501	2 457	-	-	-	-	2 958	6,1	
Skagen 14	Köpmansg. 11	1975	-	90	293	-	-	138	-	521	2,2	
Höganäs												
Lerberget 63:4	Sporthallsv. 4	1975	1987	2 180	-	3 864	-	-	-	6 044	10,5	
Lerberget 49:710	Sporthallsv.	1990	-	2 964	-	-	-	-	-	2 964	7,8	
Möllan 31	Priedesg. 1 A-B, Köpmansg. 6	1991	-	-	342	23	35	880	-	1 280	4,9	
Pålstorp 1	Pål Andersv. 6	1970	-	396	-	4818	-	-	-	5214	5,9	
Viken 135:27	Björkv. 21-23	1969	1979	-	505	-	725	-	-	1 230	1,4	
Landskrona												
Jäntan 3 (50%)	Borgmästarg. 24	1929	-	-	369	-	-	-	-	369	0,5	T
Förgasaren 1	Faktorsg.	1966	-	-	-	5 000	-	-	-	5 000	7,1	T
Karl XV 16	Järnväggsg. 2-4	1964	1991	790	1 955	1 103	492	-	-	4 340	14,2	
Lundåkra 12:10	Varvsudden	1910	1974	1 776	-	850	79	-	-	2 705	14,4	
Motellet 2	Hjalmar Brantings v. 11	1990	-	1 014	-	720	291	-	-	2 025	4,4	
Pedalen 18	Kamg. 15-21, Ramg. 14-22	1988	1990	1 219	-	2 504	-	-	-	3 723	10,7	T
Skeppsvarvet 9	Varvsudden	1952	-	166	-	1 166	-	-	-	1 332	-	
Varvsarbetaren 1	Varvsudden	1989	-	618	-	-	-	-	-	618	2,0	
Östra Roten 21-22	Järnväggsg. 7	1931	1983	88	871	-	293	1 926	-	3 178	7,5	
Östra Roten 35	Nyg. 2-4, N Långg. 19-24, Råshustorget 9	1988	1990	165	2 006	16	367	4 850	-	7 404	36,7	
Åstorp												
Eken 7	Torgg. 17/Skogsg. 7	1981	-	330	-	-	-	-	-	330	1,3	
Ekorren 27	Skolg. 7	1918	1989	-	337	-	-	639	-	976	1,9	
Kvidinge 192:18	Skolg. 8, Kvidinge	1987	-	-	-	-	155	-	-	155	-	
Lejonet 6	Bang. 7	1968	-	-	-	2 000	-	-	-	2 000	1,2	

Fastighet	Adress	Bygg År	Omb År	Uthyrningsbara ytor, kvm						Taxvärde Mkr	
				Kontor	Butik	Industri	Övrigt	Bostäder	Garage	Totalt exkl gar	
Lejonet 7	Bang. 9	1983	1995	-	-	3 595	-	-	-	3 595	4,1
Lyftkranen 4	Ji-Teg./Malmö.	1990	-	985	1 787	822	-	-	-	3 594	7,3
Remmen 1	Jiteg./Persbog.	1979	-	-	-	5 925	-	-	-	5 925	5,8

Ängelholm

Bryggmästaren 4-6	Klippanv./Heimdalsg. 42-46	1962	-	-	1 320	607	-	-	101	1 927	4,0
Duvan 25/26	Storg. 33/Stortorget/Tingshusg.	1991	-	115	2 864	-	-	8 132	2 500	11 111	52,6
Eldfågeln 3	Storg. 37A, 39-41										
	Tingstorget 2-10	1991	-	-	796	150	-	2 145	-	3 091	13,6
Hägem 5	Vaktg. 28A-B	1936	-	-	-	-	-	1 395	-	1 395	4,9
Industrimannen 2	Verkstadsq. 4	1983	1990	1 095	-	3 157	-	-	-	4 252	8,1
Strömslund 5	Södrav. 13/Landshövdingev. 11	1939	-	55	233	-	-	589	43	877	3,2
Taktäckaren 3	Långskeppsg. 8	1992	-	2 609	-	230	-	-	-	2 839	10,8
Vråken 13	Sandvångsg. 13	1961	-	-	-	-	-	553	-	553	1,1
Vråken 19	Nytorgsg. 12-14/Vaktg. 17	1979	-	1 785	-	-	-	1 018	-	2 803	8,9
Vråken 20	Vaktg. 19	1989	-	-	-	22	-	1 181	-	1 203	5,0

Summa Helsingborgsområdet				98 876	62 336	191 674	28 254	65 032	14 726	446 172	
----------------------------------	--	--	--	---------------	---------------	----------------	---------------	---------------	---------------	----------------	--

KÖPENHAMNSOMRÅDET

Ballerup		1975	1996	6 075	-	6 912	552	-	-	13 539	-
Brøndby		-	-	19 700	-	-	-	-	-	19 700	-
Tietgens Have		1993	1996	22 900	2 100	-	3 900	-	12 400	28 900	-

Summa Köpenhamnsområdet				48 675	2 100	6 912	4 452	-	12 400	62 139	
--------------------------------	--	--	--	---------------	--------------	--------------	--------------	----------	---------------	---------------	--

Summa Öresundsregionen				335 190	144 371	505 265	66 412	391 398	32 984	1 442 636	
-------------------------------	--	--	--	----------------	----------------	----------------	---------------	----------------	---------------	------------------	--

STOCKHOLMSOMRÅDET

Bergslagen 5	Kammakarg. 62	1903	1961	1 391	-	163	-	-	-	1 554	13,5	
Borg 1	Vägög. 4, Kista	1976	-	706	-	625	80	-	-	1 411	6,7	T
Brf Kaptenen	Kaptensg. 3-5	1965	-	634	-	-	-	-	-	634	-	
Dykäret Mindre 12	Björngårdsg. 14 B	1885	1985	-	-	-	2 535	-	-	2 535	9,5	T
Fabrikören 9	Konsumentv. 9-11, Älvsjö	1965	1976	1 197	-	2 893	-	-	-	4 090	10,3	T
Fasanen 5	Lindhagensg. 55	1929	1988	-	-	-	67	1 091	-	1 158	7,8	
Ferdinand 9	Bromstensv. 172, Spånga	1957	1977	874	-	3 405	-	-	-	4 279	12,7	
Finspång 6	Finspångsg. 49-51, Spånga	1979	-	655	-	7 705	67	-	-	8 427	20,8	T
Fullriggaren 1	Bodalsv. 12, Lidingö	1941	1985	308	-	-	-	1 912	-	2 220	7,5	
Furudal 2	Fagerstag. 4, Spånga	1987	-	1 253	-	564	-	-	-	1 817	4,1	T
Gelbgjutaren 4	Gelbgjutarv. 5, Solna	1945	1987	1 353	-	932	-	-	-	2 285	16,2	T
Gengasen 4	G:a Huddingev. 431-437, Örby	1968	-	2 099	1 024	606	-	5 001	986	8 730	28,0	T
Gåshaga Gård 4	Vårdhusv. 1	1977	1983	874	-	2 775	-	-	-	3 649	9,5	
Gärdsmygen 4	Skolv. 12-14, Sollentuna	1983	-	1 601	444	189	62	-	-	2 296	8,2	T
Hammarby Gård 7	Hammarbyv. 21-35,											
	Hammarby Kajväg 12-18	1939	1990	15 901	5 035	21 396	325	-	-	42 657	170,6	T
Hammarby Gård 8	Hammarbyv. 37-39	1955	1973	8 952	-	24 283	1 540	-	-	34 775	88,7	T
Högklippan 2	Kinnekullev. 26-30 A, Traneby	1936	1986	-	-	-	-	881	-	881	6,9	T
Järfälla Jakobs- berg 22:16	Järfällav. 186, Mossv. 4	1992	-	155	-	2 300	-	-	-	2 455	6,2	
Järfälla Veddesta 2:68	Fakturav. 6	1991	-	689	-	2 015	-	-	-	2 704	8,4	
Järnplåten 23	Kungsg. 37	1937	1979	1 985	-	10	-	-	-	1 995	24,5	
Katthuvudet 37	Bastug. 35, Tavastg. 26	1967	-	440	-	790	-	1 687	-	2 917	14,7	
Knarranäs 4	Isafjordsg. 19-21, Kista	1985	-	5 992	38	235	1 875	-	-	8 140	79,1	T
Kolonisten 12,13	Starräcksg. 6-8, Sundbyberg	1938	1988	314	-	47	-	1 410	-	1 771	13,1	T

T= tomträtt

Fastighet	Adress	Bygg År	Omb År	Uthyrningsbara ytor, kvm						Taxvärde Mkr	
				Kontor	Butik	Industri	Övrigt	Bostäder	Garage	Totalt exkl gar	
Korhoppet 5	Hammarby Fabriksväg 37-39	1958	-	-	400	3 292	-	-		3 692	7,5 T
Korhoppet 6	Hammarby Fabriksväg 33-35	1988	-	86	952	3 141	373	-		4 552	18,9
Kungsängens kyrk- by 2:263	Torget 1 A-C, Upplands Bro	1989	-	717	386	144	159	-		1 406	5,3
Kungsängens kyrk- by 2:76	Furuhällsv. 1, Upplands Bro	1990	-	2 679	217	200	352	-		3 448	14,2
Landningsbanan 16	Flygfältsg. 6A, Skarpnäck	1985	-	187	-	1 277	-	-		1 464	3,8 T
Linjalen 4	Måttbandsv. 4, Arninge	1989	-	-	-	800	-	-		800	1,1
Linjalen 6	Måttbandsv. 4, Arninge	1989	-	-	-	600	-	-		600	1,0
Linjalen 7	Måttbandsv. 4, Arninge	1989	-	200	-	600	-	-		800	1,7
Linjalen 8	Måttbandsv. 4, Arninge	1989	-	-	600	-	-	-		600	1,0
Mandelblomman 3	Kronofogdev. 58-60	1938	1985	252	-	1 561	-	-		1 813	5,2
Mårtensdal 3	Hammarby Fabriksv. 15-17, Textilv. 15-17	1943	-	2 804	-	2 942	-	-		5 746	27,9
Mörtö 9	Frykdalsbacken 36-38, Farsta	1978	1991	551	-	2 286	150	-		2 987	8,0 T
Nattskiftet 4	Elektrav. 1, Västberga	1949	1978	228	-	898	-	-		1 126	3,4 T
Porslinsbruket 22	S:t Eriksg. 71	1929	1986	-	68	110	-	1 596	230	1 774	16,0
Röros 1	Norgeg 1-3, Kista	1985	-	2 466	-	473	-	-		2 939	30,8 T
Sicklaön 117:1	Planlav. 3, Sjötorpsv. 2, Nacka	1939	1981	350	-	3 232	90	-		3 672	8,5
Sicklaön 386:1	Kantatv. 10-20, Nacka	1992	-	-	-	-	97	7 585		7 682	38,7
Sillö 3	Edsvallabacken 20-24, Farsta	1947	1986	728	-	6 255	25	-		7 008	11,8 T
Sjöboden 1	Orrv. 25-28, Sollentuna	1990	-	3 924	-	2 532	16	-		6 472	16,2
Skonaren 2	Bodalsv. 10, Lidingö	1941	1985	300	-	149	-	1 909		2 358	6,8
Slänten 17	G:a Södertäljev. 123-127, Huddinge	1967	-	1 050	-	3 112	-	-		4 162	7,6
Smeden 9	Vattug. 14 A-B, Sundbyberg	1932	1985	-	-	-	-	1 996		1 996	13,5
Spillkråkan 1	Höglidsv. 38, Danderyd	1938	1985	-	-	600	-	-		600	1,4
Stensättra 16	Stensättrav. 2-4, Skärholmen	1938	1986	2 072	-	8 750	230	-		11 052	8,7 T
Stora Katrineberg 16	Liljeholmsstranden 3-5, Katrinebergsv. 6, Mejeriv. 1-3, Liljeholmsv. 14-18	1984	1992	32 508	-	3 633	2 728	-		38 869	264,9 T
Tröskan 9	Sollentunav. 130, Sollentuna	1984	-	1 831	-	-	-	-		1 831	6,6
Ugnen 3	Källv. 1, Solna	1945	-	1 154	237	729	7	-		2 127	8,5
Ugnen 7	Industriv. 1, Solna	1987	-	3 270	-	1 520	308	-	-	5 098	18,4
Vingrån 26	Kammakarg. 48	1892	-	1 393	-	-	300	-	-	1 693	13,5
Vinjetten 6	Gullmarsplan 1-5	1951	1997	562	753	226	-	2 850	-	4 391	21,6
Ålänningen 7	Ibseng. 8-14, Blackeberg	1959	1974	3 252	-	-	100	-	-	3 352	24,2 T
Ädelman Mindre 7	Styrmansg. 5	1887	1983	226	-	60	230	1 437	-	1 953	9,6
Örmsberg 2	Instrumentv. 45, Hägersten	1989	-	1 142	-	910	-	-	-	2 052	8,4
Summa Stockholmsområdet				111 305	10 154	120 965	11 716	29 355	1 216	283 495	
Borlänge											
Hammaren 6,	Hammarg. 6	1973	-	765	2 722	2 390	-	-	-	5 877	6,9
Falun											
Falan 21	Falug. 2, Slagg. 1, Östra Hamng. 20	1967	1988	6 184	4 112	814	972	-	-	12 082	68,2
Hattmakaren 15	Slagg. 13, Stadshusgränd 6, Östra Hamng. 32	1979	-	2 037	667	-	-	-	-	2 704	15,6
Sparbanken 7	Åsg. 39-43	1905	1988	1 721	541	217	325	-	-	2 804	13,9
Gävle											
Näringen 8:5 och 9:1	Strömsbrov. 19	1962	-	1 143	-	4 319	-	-	-	5 462	14,4
Hässleholm											
Bokeberg 22	Drottningg. 3-41	1991	-	-	-	-	-	6 373	-	6 373	27,2
Färgaren 6	Järnväggsg. 6	1960	1992	1 941	1 145	-	188	-	-	3 274	10,3
Lille Mats 1	Kaptensg. 4	1991	-	-	-	-	353	1 644	-	1 997	9,8
Repslagaren 10	Skolg. 8	1987	-	-	-	-	-	630	-	630	2,1

Fastighet	Adress	Bygg År	Omb År	Uthyrningsbara ytor, kvm							Taxvärde Mkr
				Kontor	Butik	Industri	Övrigt	Bostäder	Garage	Totalt exkl gar	
Jönköping											
Kläppen 6	Tegnerg.5, Myntg. 2, Barnarpsg. 58	1948	-	2 104	-	1 174	112	-	-	3 390	3,7
Karlstad											
Gångjärmet 2	Blockg. 29	1966	1984	636	-	2 300	600	-	-	3 536	5,6
Tornadon 2	Blekeg. 9	1975	1988	2 512	-	10 256	-	-	-	12 768	30,2
Kristianstad											
Bajonetten 3	Kanalg. 50	1963	-	-	1 522	163	612	-	-	2 297	6,7
Bajonetten 4	Ö Kaserng. 6, Åldermannag. 18	1980	1991	4 892	-	-	-	-	-	4 892	23,8
Bajonetten 5	Åldermannag. 12-16	1980	-	2 555	-	-	-	2 193	-	4 748	20,3
Fältmarskalken 3	Tivolig. 3, Döbelnsg. 4, Storg. 48-50	1984	-	-	2 257	-	228	2 453	-	4 938	23,4
Hans Kock 14	Östra Storg. 21-23	1971	-	3 645	-	535	-	-	900	4 180	17,0
Järmet 1	Industrig. 8	1978	-	523	-	-	-	-	-	523	2,1
Malung											
Apotekaren 1	Grönlandsv. 38	1966	-	229	453	132	-	762	-	1 576	3,1
Växlaren 5	Grönlandsv. 37	1966	-	127	220	248	238	753	-	1 586	2,3
Norrköping											
Slottshagen 1:5	Jungmansg. 1	1969	-	800	-	6 400	100	-	-	7 300	13,5
Stålet 3	Malmg. 18	1969	-	1 378	-	8 468	-	-	-	9 846	22,2
Uppsala											
Kvarngärdet 30:2	Kvarntorget 3	1964	1987	668	3 120	-	319	-	-	4 107	15,3
Växjö											
Tegner 15	Storg. 36, Västra Esplanaden 5, Biblioteksg. 1	1970	-	1 560	3 895	1 424	1935	1 290	7 098	10 104	38,1
HOLLAND											
12 Units	Maasdijk	1992	-	2 272	-	6 280	-	-	-	8 552	-
Ahrend	Laarderhoogtweg 12	1986	-	4 570	-	-	-	-	-	4 570	-
Den Bosch	Amerikastraat 7	1986	-	2 687	-	1 567	-	-	-	4 254	-
Glashalls	Fortunaweg	1989	-	-	-	21 357	-	-	-	21 357	-
Haarlem	Schipholweg 1	1962	1991	5 625	-	-	-	-	-	5 625	-
ING-Bank I	Laarderhoogtweg 57	1983	-	-	-	6 350	-	-	-	6 350	-
ING-Bank II	Luttenbergweg 4-6	1983	-	9 325	-	4 650	-	-	-	13 975	-
Nippon Express	Stekkenbergweg 4	1983	-	428	-	5 700	-	-	-	6 128	-
PTT Telecom	Essebaan 65	1988	-	8 250	-	-	-	-	-	8 250	-
Twin Centre	Rietbaan 40-42	1990	-	6 672	-	-	-	-	-	6 672	-
TYSKLAND											
Bergedorf	-	1990	-	4 868	425	-	-	-	-	5 293	-
Eimsbüttel	-	1960	-	6 590	-	-	-	-	-	6 590	-
St Georg Süd	-	1966	-	7 567	-	-	-	-	-	7 567	-
Summa Övrigt				94 274	21 079	84 744	5 982	16 098	7 998	222 177	
SUMMA FASTIGHETSINNEHAV											
				540 769	175 604	710 974	84 110	436 851	42 198	1 948 308	

T= tomträtt

Tomtmarksinnehav

Taxerings- värde, Mkr			Taxerings- värde, Mkr		
MALMÖ/LUNDOMRÅDET			HELSINGBORGSOMRÅDET		
Malmö			Helsingborg		
Fosie 80:123	Ystadsv	0,4	Amerika södra 9 m fl	Söderg 97-99	2,1
Fältsippan 11	Källvattengatan	2,7	Barrikaden	Filborna	0,2
Hindebygården 7, 8, 9 och 10	Ystadsv	2,4	Floretten 3		1,0
Hämplingen 4	Tegnérsgatan	0,2	Kroksabeln 20		1,5
Karlsvik 8	Karossgatan	0,8	Manövern 3		-
Skjutstallslyckan 15	Almedalsg 6	0,3	Snårskogen 4		-
Spillepengsmarken 8	Strömgatan	-	Plåtförädlingen 7		-
Svante 21	Lundavägen 2-4	0,5	Plåtförädlingen 15		-
Walter 3	Fredsgatan	2,9			
Vårbuketten 4	Höjagatan	1,8			
Arlöv			Landskrona		
Arlöv 19:142			Bilrutan 5	Örja industriområde	4,8
Tågarp 21:144			Pedalen 16 & 20	Rattg 48	0,2
			Skeppsbyggaren 1	Varvsudden	0,4
			Strålkastaren 3 & 4	Ramg 41 & 49	0,3
			Örja 19:12	Rattg 55	0,3
Lomma			Åstorp		
Bjärred 9:1 del av	Borgeby	0,1	Lyftkranen 3	Ji-Teg/Malmövägen	0,2
Borgeby 15:37 m fl	Borgeby	0,2			
Borgeby 17:16 m fl	Borgeby	0,1			
Borgeby 17:22	Borgeby	0,1			
Lomma 27:32					
Svedala			STOCKHOLM		
Svedala 122:85	Företagsg 19	0,4	Arlanda		
Trelleborg			Märsta 15:5	Arlanda stad	3,2
My 1			Haninge		
My 2			Söderbymalm 3:119	Haninge centrum	1,7
My 3			Huddinge		
My 4			Batteriet 4	Regulatorv	0,7
Vellinge			Vinkeln 2	Geometriv 10	1,0
Falsterbo 2:22	Falsterbo	0,4	Täby		
Ystad			Måttbandet 1	Arninge	1,0
Pumpen 7					

Produktion: Wihlborgs Fastigheter, Malmö och Annonsbyrån Pennan, Lund.
 Grafisk formgivning: Annonsbyrån Pennan, Lund.
 Foto: Gerry Johansson, Höganäs, Stefan Lindblom, Helsingborg och Lars Strandberg, Malmö.
 Repro: Litho Montage, Kabbarp.
 Tryckt på Svanenmärkt papper Silverblade av Icoprint, Lomma 1998.



Wihlborgs Fastigheter AB (publ) · Box 97, 201 20 Malmö
Tel 040-20 09 00 · Fax 040-23 45 52 · E-post info@wihlborgs.se · Hemsida www.wihlborgs.se
Org nr 556049-1523