



WALLENSTAM

Bokslutskommuniké

1 JANUARI–31 DECEMBER 2020

1 januari–31 december 2020

- » Substansvärdet per aktie ökar med 7,00 kr i perioden och uppgår till 98,30 kr (91,30).
- » Förvaltningsresultat fastigheter uppgår till 1 131 Mkr (1 108), efter lämnade covid-19-rabatter om netto cirka -21 Mkr.
- » Hyresintäkterna ökar med 5 % och uppgår till 2 131 Mkr (2 026).
- » Investering i byggnation av fastigheter uppgår till 4 011 Mkr (3 322).
- » På bokslutsdagen är 2 321 lägenheter under produktion.
- » Värdeförändringar förvaltningsfastigheter uppgår till 1 339 Mkr (2 600), varav 853 Mkr (792) kommer från värdetillväxt i nyproduktion.
- » Resultat före skatt uppgår till 2 393 Mkr (3 464) och resultat efter skatt uppgår till 1 908 Mkr (2 737), motsvarande 5,9 kr per aktie (8,5).
- » Styrelsen föreslår en utdelning om 1,20 kr per aktie (0,50) uppdelat på två utbetalningar om vardera 0,60 kr per aktie.

1 oktober–31 december 2020

- » Förvaltningsresultat fastigheter uppgår till 271 Mkr (257).
- » Hyresintäkterna ökar med närmare 8 % och uppgår till 555 Mkr (515).
- » Värdeförändringar förvaltningsfastigheter uppgår till 722 Mkr (1 590), varav 236 Mkr (287) kommer från värdetillväxt i nyproduktion.
- » Resultat efter skatt uppgår till 934 Mkr (1 699), motsvarande 2,9 kr per aktie (5,3).

Jämförelser inom parantes avser motsvarande period föregående år för resultatmått, respektive senaste årsskifte för balansmått, om inget annat anges.

HANS WALLENSTAM, VD

Wallenstam har en framgångsrik affärsmodell

”För Wallenstams del så kan jag återigen konstatera att vi har en affärsmodell som jag känner mig väldigt trygg i, där vi som bolag skapar värde även i sådana här osäkra tider. Vi har under året fortsatt att leverera bostäder och hyra ut kommersiella ytor, främst kontor, och båda dessa marknader har trots turbulensen i samhället varit stabila. Vi har också kommit ytterligare en bit på vår resa mot målet att uppnå en substansvärdesökning om 40 kronor till och med 2023. Hittills i vår femåriga affärsplan har vi genererat drygt 19 kronor, det är jag mycket nöjd med!”

”Vi har även haft möjlighet att stärka vår projektportfölj ytterligare för framtida nyproduktion, och har under 2020 köpt mark för framtida nyproduktion med planerad byggstart både i närtid och med längre planeringshorisont. Projektportföljen omfattar nu cirka 17 000 framtida möjliga bostäder.”

Kort om Wallenstam

Antal förvaltningsfastigheter: 226 st
Förvaltningsfastigheternas värde: 58 Mdr
Börsvärde: 43 Mdr
Uthyrningsgrad, yta: 98 %
Uthyrningsbar yta: 1,2 miljoner kvm
Antal lägenheter i produktion: 2 321 st
Antal vindkraftverk: 66 st

853 Mkr

SKAPAT ÖVERVÄRDE I VÅR NYPRODUKTION UNDER 2020

Läs mer om Wallenstam på sidan 23.

Väsentliga händelser kvartal 4

Under kvartal fyra har rekordmånga lägenheter, 702 stycken, färdigställt och inflyttats. 249 av de färdigställda lägenheterna finns i region Göteborg, medan 453 finns i region Stockholm. 50 stycken av lägenheterna finns i exploateringsfastigheten New York på Gärdet i Stockholm, som frånträdde den 15 december 2020 i enlighet med avtalet som tecknades med köparen i juni.

84 lägenheter byggstartades i Bandhagen Centrum i Stockholm under kvartalet.

Wallenstam har förvärvat mark för nyproduktion i centrala Göteborg. Dessutom har avtal tecknats om förvärv

av mark för framtida nyproduktion i Framtidens Stora Sköndal i Stockholm.

I mitten av december tecknades avtal med SBB om försäljning av två samhällsfastigheter i centrala Göteborg.

Wallenstam har även förvärvat ytterligare aktier, om 58 Mkr, i Convendum genom en nyemission. Wallenstam äger nu totalt 34,6 % av kapitalet och 31,6 % av rösterna i Convendum.

I slutet av december tecknade Wallenstam en avsiktsförklaring med Stockholms stad om att förvärva den byggnad som använts till evakuering av Östermalmshallen.

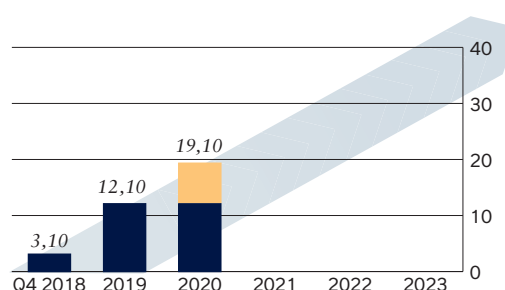
Mål 2023 – Substansvärdesökning om 40 kr per aktie

I affärsplanen 2019–2023 är Wallenstams mål att ha en substansvärdesökning om 40 kr per aktie. Målet mäts från den 1 oktober 2018 då substansvärdet per aktie var 79,20 kr. Per den 31 december 2020 var substansvärdet per aktie 98,30 kr, vilket innebär en ökning om 7,00 kr per aktie under 2020 och totalt 19,10 kr per aktie hittills under affärsplanen.

Substansvärde

Substansvärdet beskriver koncernens skapade samlade värde och innefattar eget kapital samt uppskjuten skatteskuld och uppgår på bokslutsdagen till 31 746 Mkr (29 501). Uppskjuten skatteskuld avser i huvudsak skillnader mellan redovisade värden och skattemässiga värden på koncernens fastigheter. I balansräkningen redovisas en uppskjuten skatteskuld netto om 5 811 Mkr (5 322), vilken består av en uppskjuten skattefordran om 377 Mkr (387) samt av en uppskjuten skatteskuld om 6 188 Mkr (5 709).

SUBSTANSVÄRDESÖKNING KR/AKTIE



Vd har ordet



Det är ett väldigt annorlunda år som vi nu lagt bakom oss. 2020 började på samma fantastiska sätt som de flesta år, med nya möjligheter, mycket energi och en stor framtidsstro. Ganska snart insåg många av oss att 2020 skulle bli allt annat än normalt och i mars när covid-19 klassades som en pandemi förändrades tillvaron och förutsättningarna för oss, näringslivet och samhället på ett dramatiskt, närmast surrealistiskt sätt.

Framgångsrik affärsmodell även i kris

För Wallenstams del så kan jag återigen konstatera att vi har en affärsmodell som jag känner mig väldigt trygg i, där vi som bolag skapar värde även i sådana här osäkra tider. Vi har under året fortsatt att leverera bostäder och hyra ut kommersiella ytor, främst kontor, och båda dessa marknader har trots turbulensen i samhället varit stabila. Besöksverksamheter såsom restauranger och butiker har det dock väldigt tufft, vi har gjort vad vi kunnat för att bidra till att de ska kunna ha kvar sina verksamheter när samhället öppnar upp igen. Vi har gett många av våra hyresgäster rabatter både inom ramen för det statliga hyresstödet, och även stöttat exempelvis genom att köpa totalt 15 000 luncher från våra restauranghyresgäster som vi levererat till behövande i samhället.

Förvaltningsresultatet och substansvärdet ökar

Trots pandemin och dess effekter har vi lyckats nå ett högre förvaltningsresultat än föregående år. Det, vill jag påstå, är en följd av allt arbete som mina fantastiska medarbetare lagt ner, där alla med stort engagemang bidragit och verkligen kämpat under dessa mycket speciella omständigheter.

Vi har också kommit ytterligare en bit på vår resa mot målet att uppnå en substansvärdesökning om 40 kronor till och med 2023. Hittills i vår femåriga affärsplan har vi genererat drygt 19 kronor, det är jag mycket nöjd med!

Värdetillväxten från nyproduktionen ökar

Vår affärsidé med satsning på nyproduktion ger positiva värdeförändringar i allt större skala. För 2020 kom två tredjedelar av den totala värdeförändringen från nyproduktionen. Det är främst driftnettoförändringar som har gett värdeökningen i det befintliga beståndet.

Vi har även haft möjlighet att stärka vår projektportfölj ytterligare för framtida nyproduktion, och har under 2020 köpt mark för framtida nyproduktion med planerad

byggstart både i närtid och med längre planeringshorisont. Projektportföljen omfattar nu cirka 17 000 framtida möjliga bostäder och totalt har vi cirka 7 Mdr i pågående och kommande projekt samt mark, vilka inte genererar något kassaflöde idag, men kommer att göra det i framtiden. Totalt sett räknar vi med att investera cirka 15 Mdr i byggnation av nya bostäder under affärsplanen.

Vi står på en stabil grund med 42 % soliditet och 46 % belåningsgrad. Under året, särskilt under första halvåret, var det en viss oro på finansmarknaden, vilket innebar att våra finansieringskostnader temporärt gick upp under den perioden. Vi har valt att avstå rating av bolaget och föredrar i huvudsak bankfinansiering, vilket känns särskilt tryggt i tider som dessa.

Rekord i elproduktion från våra vindkraftverk

Hållbarhetsarbetet är viktigt för Wallenstam, och vi vill på olika sätt bidra till ett bättre samhälle. Det faktum att vi varje år skapar nya bostäder är kanske den största hållbarhetsinsatsen vi gör som bolag. Men vi fokuserar även på klimatfrågan, bland annat genom de fyra klimatmål som vi lanserat under året. Sedan 2013 är vi också självförsörjande på förnybar energi genom vindkraft och nu har vi satt nytt rekord i vår egen elproduktion. Hela 417 GWh producerade våra 66 vindkraftverk under 2020! Det motsvarar årsförbrukningen för drygt 20 000 villor eller cirka 170 000 lägenheter.

Guld i Svenska Designpriset

Under 2020 genomförde vi bytet av vår logotyp, som lanserades i samband med vårt 75-årsjubileum i november 2019. Brevpapper, kuvert och tryckt material har gjorts om, nya skyltar har kommit upp på fasader och i entréer. En väldigt rolig överraskning var att vår nya logotyp och visuella identitet nu i januari vann Svenska Designpriset! Det känns förstås mycket roligt att vår logotyp med myran, som nu fått en modern look, uppmärksammas på detta sätt! Myran har varit en självklar del av varumärket sedan 50-talet och symboliserar samarbete, uthållighet, styrka och konsten att bygga flerfamiljshus på noga utvalda ställen – egenskaper som värdesätts högt inom Wallenstam.

Blickar framåt mot fortsatt framgångsrik utveckling

Ett stort tack till alla medarbetare, styrelsen, hyresgäster, leverantörer och aktieägare som följt med oss ända hit! Nu blickar vi framåt, och kan skönja ljuset i tunneln. Samhället och vi alla kan förhoppningsvis snart återgå till en mer normal tillvaro, där vi återigen kan träffa kollegor, släkt och vänner, shoppa, resa, umgås och äta på restaurang.

Jag ser en fantastisk framtid för Wallenstam. Vår affärsidé har visat sig fungera väl under pandemin, och fungerar ännu bättre i mer normala tider. Vi har en stark bas, och vi kommer fortsätta att förädla våra kontor, utveckla våra entréplan och bygga ännu fler bostäder. Våra resultat under 2020 har gjort det ännu tydligare att vår affärsmodell och strategi för framtiden är helt rätt för fortsatt framgångsrik utveckling för bolaget.

Hans Wallenstam, vd

Fastighetsstruktur, nyproduktion och finansiering

Wallenstam gick i början av året in i krisen med en stark position vad gäller både finansiell stabilitet och ett välbelägt fastighetsbestånd i Göteborg, Stockholm och Uppsala. Cirka hälften av beståndet består av bostäder och hälften av kommersiellt.

Säkerställd likviditet är särskilt viktigt under osäkra tider. Vårt val att behålla en större andel lån i bank, trots att övriga kapitalmarknaden har varit billigare, har gett oss en bra plattform att stå på när det blir skakigt på kapitalmarknaden. För att skapa trygghet och säkerställa att vi kan fortsätta verksamheten med investeringar i nyproduktion som planerat valde vi att tidigt, redan i kvartal ett och två, säkra finansieringen för resten av året. Våra obligationsförfall under 2020 matchades med redan avtalade lån hos Europeiska Investeringsbanken. För den delen av företagscertifikat som inte refinansieras har vi möjlighet att använda vår backup-facilitet hos banken. Utöver dessa åtgärder har vd Hans Wallenstam av sagt sin lön från och med april och året ut, och arvoden till styrelsens ledamöter är oförändrade för 2020. Dessutom beslutade stämman i april att inte lämna någon utdelning i avvaktan på att konsekvenserna av pandemin bättre kunde överblickas. I september kallades till extra bolagsstämma, där beslut fattades om utdelning om 0,50 kr per aktie för räkenskapsåret 2019. Wallenstam har stora investeringsplaner i nyproduktion av bostäder samt vill vara berett på affärsmöjligheter som kan uppstå under den närmaste tiden. I kombination med dessa möjligheter är det positivt att också kunna ge aktieägarna en balanserad utdelning med tanke på att pandemin fortsatt är aktiv.

Gällande nyproduktionen av hyresrätter har vi jobbat med att säkerställa material och arbetskraft till de pågående projekten så att de kan färdigställas enligt tidplan. Vi har avstämningar med våra entreprenörer löpande för att tidigt kunna hantera eventuella störningar så att vi inte får något stopp i produktionen, vilket hittills visat sig fungera väl. Dock har kommunernas handläggningstider, exempelvis för bygglovshantering, blivit längre, vilket har inneburit att vi inte kunnat starta våra planerade projekt i den takt vi hade önskat. Inga projekt har blivit inställda, men en del starter har flyttats fram som en följd av detta.

Hyresintäkter och förvaltning

Vi har ett jämnt fördelat fastighetsbestånd mellan bostäder och kommersiellt. Våra kommersiella lokaler finns främst i centrala Göteborg där det finns ett fortsatt flöde av människor även om covid-19 haft en stor påverkan i det korta perspektivet. Under andra halvåret har vi kunnat göra ett flertal nyuthyrningar, främst bostäder och kontorsytor. Som hyresvärd försöker vi alltid att jobba nära våra hyresgäster vilket gäller även i särskilt utsatta tider och för de utmaningar som uppkommit till följd av covid-19. I första hand har vi stöttat med tillfälliga hyresrabatter men också genom att köpa varor och tjänster i syfte att hjälpa hyresgästerna att upprätthålla sin ordinarie verksamhet. Genom dessa stödköp har vi också fått möj-

lighet att stötta exempelvis ambulans- och sjukhuspersonal med mat och dryck liksom olika hjälpverksamheter i vårt samhälle såsom Stadsmissionen och Räddningsmissionen med bland annat matleveranser i en tid när de behövs som mest. Totalt har vi bidragit med 15 000 luncher samt 4 ton dryck, energibars och olika små mellanmål på detta sätt. I de fall vi gjort inköp för att stötta våra hyresgäster och där det vi köpt skänkts vidare likställs vi detta redovisningsmässigt med en tillfälligt lämnad rabatt. Under andra halvåret har vi främst erbjudit anstånd, samt gett stöd till ytterligare några hyresgäster. Totalt har årets hyresrabatter och övriga stöd relaterat till covid-19 gett en nettoeffekt om cirka -21 Mkr.

Medarbetare

Wallenstam följer Folkhälsomyndighetens rekommendationer och har löpande avstämning med sakkunniga inom sjukvården för att förebygga, hantera och begränsa risken för smittspridning.

Wallenstam är flexibelt avseende medarbetares möjligheter att arbeta hemifrån, beroende på medarbetarens behov och önskemål gällande både arbetssituation och pendlingsmöjligheter. I princip alla tjänsteresor har ersatts av digitala mötesformer.

De digitala, virtuella visningar inför uthyrning av våra nyproduktionsprojekt som vi initierade under kvartal två fortsätter framöver.

Resultaträkning, koncernen

Mkr	Not	2020 jan-dec	2019 jan-dec	2020 okt-dec	2019 okt-dec
Hysesintäkter		2 131	2 026	555	515
Driftkostnader		-519	-497	-147	-145
Driftnetto fastigheter		1 613	1 529	408	370
Förvaltnings- och administrationskostnader		-243	-228	-75	-64
Finansiella intäkter		4	4	1	0
Finansiella kostnader		-243	-198	-63	-49
Förvaltningsresultat fastigheter		1 131	1 108	271	257
Realiserad värdeförändring finansiella instrument		4	-	-	-
Resultatandel intresseföretag		-1	-5	5	-1
Intäkter försäljning exploateringsfastigheter		537	324	431	10
Kostnader försäljning exploateringsfastigheter		-371	-232	-321	-7
Övriga intäkter	1	168	298	28	54
Övriga kostnader	1	-195	-299	-61	-44
Finansiella kostnader, övrigt	1	-21	-25	-5	-8
Resultat före värdeförändringar och nedskrivningar		1 253	1 169	347	261
Värdeförändring förvaltningsfastigheter		1 339	2 600	722	1 590
Nyproduktion		853	792	236	287
Övriga		486	1 808	486	1 303
Orealiserad värdeförändring finansiella instrument		-162	-264	77	332
Orealiserad värdeförändring syntetiska optioner*		-36	-40	7	-5
Resultat före skatt		2 393	3 464	1 153	2 178
Aktuell skatt		0	0	0	0
Uppskjuten skatt		-485	-727	-219	-479
Periodens resultat efter skatt		1 908	2 737	934	1 699
ÖVRIGT TOTALRESULTAT					
Poster som kan omföras till periodens resultat		23	0	21	-2
Poster som inte kan omföras till periodens resultat		0	60	0	1
Skatt hänförlig till övrigt totalresultat		-3	-1	-2	0
Totalresultat		1 927	2 796	953	1 698
FÖRDELNING AV PERIODENS RESULTAT EFTER SKATT					
Periodens resultat hänförligt till innehavare av aktier i moderbolaget		1 908	2 737	934	1 699
Genomsnittligt antal utestående aktier, tusental		323 000	323 000	323 000	323 000
Resultat efter skatt per aktie (kr), utspädning förekommer ej		5,9	8,5	2,9	5,3

*Inkluderar realiserade omkostnader förknippade med programmets genomförande.

Not 1 – Förvaltningsresultat naturenergi

Från och med 2019 har Wallenstam ändrat uppställningsformen i resultaträkningen till följd av att Naturenergi inte längre utgör ett eget segment. Samtliga jämförelseperioder har räknats om. De tidigare raderna "Förvaltningsresultat Naturenergi" har ersatts med raderna "Övriga intäkter", "Övriga kostnader", samt "Finansiella kostnader övrigt". Resultat före värdeförändringar och nedskrivningar är oförändrat jämfört med föregående perioder.

Mkr	2020 jan-dec	2019 jan-dec	2020 okt-dec	2019 okt-dec
Elintäkter	142	292	26	52
Elkostnader	-89	-199	-36	-19
Avskrivningar	-76	-76	-19	-19
Förvaltnings- och administrationskostnader	-11	-20	-3	-4
Driftnetto energi	-34	-3	-32	10
Finansiella kostnader el	-21	-25	-5	-8
Tidigare Förvaltningsresultat naturenergi	-55	-27	-38	2

Kommentar till koncernens resultaträkning

1 OKTOBER–31 DECEMBER

Fjärde kvartalets hyresintäkter uppgår till 555 Mkr (515), en ökning med knappt 8 %. Nyproduktion ger 25 Mkr i ökade intäkter. I jämförbart bestånd ökar intäkterna 6 Mkr jämfört med föregående år. Därtill tillkommer 7 Mkr avseende hyresstöd. Dessa har redovisats i takt med att vi erhåller betalning och vid bokslutet kvarstod inga ytterligare fordringar.

Driftkostnaderna ökar till följd av tillförda nyproducerade fastigheter samt höjda taxor. Driftnettot ökar 10 % och uppgår till 408 Mkr (370) vilket motsvarar en överskottsgrad om 73,5 % (71,8).

Finansnetto förvaltningsfastigheter uppgår till -61 Mkr (-49) och påverkas negativt främst till följd av högre räntebärande skulder.

Förvaltningsresultatet för fastigheterna uppgår till 271 Mkr (257). Värdeförändring fastigheter är positiv och uppgår till 722 Mkr (1 590) varav 236 Mkr (287) kommer från vår nyproduktion.

Swapräntorna har ökat under fjärde kvartalet, varför undervärdena minskat och värdeutvecklingen för räntederivat är därmed positiv, 77 Mkr (330).

Resultat efter skatt för fjärde kvartalet 2020 uppgår till 934 Mkr (1 699) vilket motsvarar ett resultat per aktie om 2,9 kr (5,3).

1 JANUARI–31 DECEMBER

Hyresintäkter

Periodens hyresintäkter ökar med 105 Mkr, 5 %, och uppgår till 2 131 Mkr (2 026). Periodens hyresintäktstillväxt kommer i huvudsak från inflyttningar i våra nyproducerade bostadshyresfastigheter. Även hyresintäkterna i befintligt bestånd ökar, men belastas av tillfälliga covid-19-rabatter till kommersiella kunder om netto cirka 21 Mkr.

Wallenstams intäkter är jämnt fördelade mellan bostäder och kommersiella lokaler. Vårt bostadsbestånd är fullt uthyrt. Våra kommersiella fastigheter är belägna i centrala lägen i Göteborg, med kontor som vår enskilt största kom-

mersiella lokaltyp. Återköpsgraden, vilken speglar hur stor andel av uppsägningsbara kontrakt som förlängs, uppgår till 87 % (87). Vår uthyrningsgrad för de kommersiella fastigheterna avseende yta uppgår på bokslutsdagen till 94 % att jämföra med 96 % vid föregående årsskifte.

Driftkostnader & Driftnetto

Driftkostnaderna för perioden uppgår till 519 Mkr (497) och ökar bland annat till följd av tillförda nyproducerade fastigheter samt ökade kostnader för fastighetsdrift från höjda taxor. Säsongs effekter för Wallenstam utgörs främst av varierande driftkostnader som vanligtvis är som högst kvartal ett och fyra då kostnaderna för uppvärmning och fastighetsskötsel oftast blir högre. Klimatrelaterade kostnader är knappt 8 Mkr lägre under 2020 jämfört med 2019. Driftnettot ökar 83 Mkr eller 5,4 % och uppgår till 1 613 Mkr (1 529). Tillförd effektiv nyproduktion står för merparten av tillväxten då befintligt bestånd belastas med tillfälliga rabatter. Överskottsgraden uppgår till 75,7 % (75,5).

Förvaltnings- och administrationskostnader

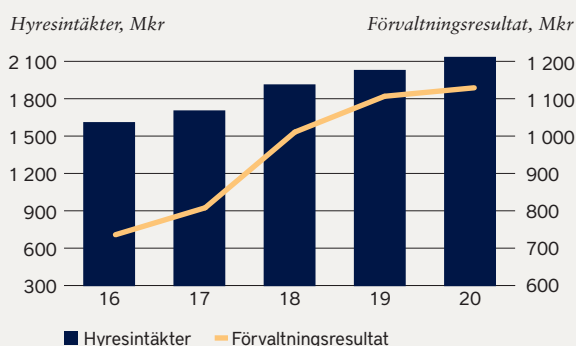
Förvaltnings- och administrationskostnader uppgår totalt till 259 Mkr (254) och fördelas på fastighetsförvaltning 243 Mkr (228), energiförvaltning 11 Mkr (20) samt fastighetstransaktioner 5 Mkr (6).

Finansiella intäkter & kostnader

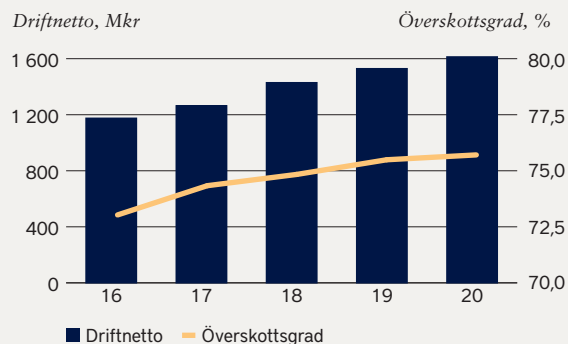
Finansiella intäkter uppgår till 4 Mkr (4) och finansiella kostnader till totalt 263 Mkr (223) och fördelas på fastighetsrörelsen respektive övrigt vilket främst utgörs av naturenergi. Aktiverad ränta uppgår till 112 Mkr (83).

Genomsnittlig skuld för året är 3,3 Mdr högre jämfört med föregående år som en följd av fortsatta investeringar i nyproduktion. Genomsnittlig ränta på bokslutsdagen, som speglar framtida ränta att betala i relation till våra krediter, uppgår till 1,21 % (1,22). För året uppgår den genomsnittliga räntan till 1,29 % (1,20).

HYRESINTÄKTER OCH FÖRVALTNINGSRESULTAT



DRIFTNETTO OCH ÖVERSKOTTSGRAD



Realiserad värdeförändring finansiella instrument

Årets realiserade värdeförändring finansiella instrument utgörs av försäljning av koncernens innehav i Eolus Vind AB som såldes för 36 Mkr under årets andra kvartal. Innehavet, som varit viktigt för koncernens satsning inom vindkraft, har även genererat årliga utdelningar samt en realiserad vinst om 27 Mkr varav 23 Mkr redovisats som realiserad värdeförändring i tidigare rapporter.

Resultat försäljning exploateringsfastigheter

Resultat från försäljning av exploateringsfastigheter redovisas i samband med att bostaden respektive fastigheten tillträds av köparen. Utöver anskaffningsvärden inkluderas även marknads- och försäljningsomkostnader vilka kostnadsförs i takt med att de uppkommer.

Årets försäljningsresultat uppgår till 167 Mkr (92) och omfattar försäljning av exploateringsfastigheten New York, lägenheter i projektet Vasagatan 33, enskilda bostadsrättslägenheter samt omkostnader.

Övriga intäkter & Övriga kostnader

Som övriga intäkter och övriga kostnader redovisas koncernens elproduktion jämte andra övriga intäkter och kostnader.

Periodens elintäkter och elkostnader är väsentligt lägre jämfört med föregående år. Detta förklaras framför allt av försäljningen av affärsområdet för elhandel. Produktion av el har ökat, totalt 13 % jämfört med föregående år, och uppgår till 417 GWh (367). Priset på el och elcertifikat har däremot minskat vilket gör att omsättningen från elproduktion är lägre jämfört med föregående år.

I fjärde kvartalet påverkas övriga kostnader med 24 Mkr avseende valutaeffekter som tidigare år redovisats i Övrigt totalresultat och nu omföres till resultaträkningen. Motsvarande positiva post återfinns inom Övrigt totalresultat då detta endast är en presentationsfråga utan påverkan på koncernens totala resultat.

Värdeförändring förvaltningsfastigheter

Totalt uppgår periodens värdeförändring förvaltningsfastigheter till 1 339 Mkr (2 600) varav 853 Mkr (792) kommer från successiv värdetillväxt i vår nyproduktion.

Orealiserad värdeförändring finansiella instrument

I orealiserad värdeförändring finansiella instrument i resultaträkningen ingår värdeförändringar på ränte- och elderivat samt innehav i noterade aktier.

Räntederivatens värde har utvecklats negativt under året, -161 Mkr (-269). På bokslutsdagen uppgick den 10-åriga swapräntan till 0,37 % att jämföra med 0,68 % vid årets början.

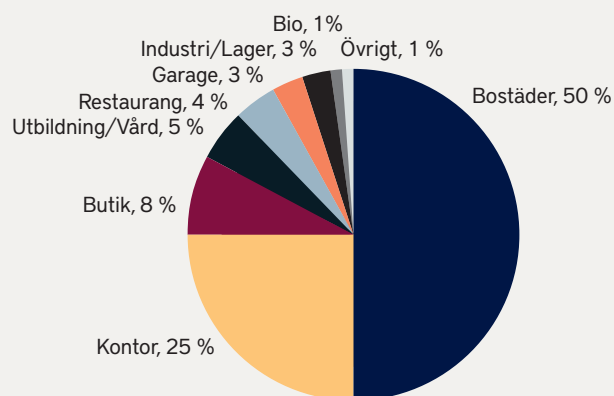
Orealiserad värdeförändring syntetiskt optionsprogram

Vid årsstämman den 24 april 2018 beslutades om införandet av ett syntetiskt optionsprogram riktat till hela personalen. Löptiden är till och med 2024-05-31 och beräknad kostnad vid maximalt utfall är 330 Mkr. Vid programmets start i maj 2018 fick personalen förvärva tilldelat antal optioner till marknadspris. Värdet på de syntetiska optionerna, vilka varierar med Wallenstams aktiekurs, har ökat under 2020. Orealiserad värdeutveckling inklusive omkostnader förknippade med programmet, uppgår för året till 36 Mkr (40). Totalt uppgår hittills redovisat åtagande för programmet till 89 Mkr (53).

Skatt

Periodens skattekostnad, som i sin helhet utgörs av uppskjuten skatt, uppgår netto till 485 Mkr (727). Skatt har beräknats med 21,4 % på löpande beskattningsbart resultat medan uppskjutna skatteskulder och -fordringar har beräknats till den lägre skattesatsen 20,6 % som gäller från och med 2021. Årets skattekostnad har påverkats positivt med 19 Mkr (28) till följd av omvärdering till bolagsskattesats 20,6 %.

FÖRDELNING HYRESVÄRDE



10 STÖRSTA LOKALHYRESGÄSTERNA, YTA

Hyresgäst	Yta, kvm
Göteborgs Kommun	19 846
Essity Hygiene and Health AB	15 639
Filmstaden AB	14 508
Academedia AB	11 427
Riksarkivet	11 000
Västra Götalandsregionen	10 128
Ica Fastigheter AB	6 906
Sandryds Handels AB	6 730
Folkuniversitetet	6 308
Frisk Service i Göteborg AB	6 212
Summa	108 704

Vår totala kommersiella yta är drygt 510 000 kvm.

Balansräkning i sammandrag, koncernen

Mkr	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR		
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Förvaltningsfastigheter	57 933	52 354
Vindkraftverk	1 033	1 109
Andelar i intresseföretag	220	133
Finansiella anläggningstillgångar	529	549
Finansiella derivatinstrument	10	6
Övriga anläggningstillgångar	81	71
Summa anläggningstillgångar	59 806	54 222
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Exploateringsfastigheter	126	175
Finansiella derivatinstrument	-	2
Övriga omsättningstillgångar	130	161
Likvida medel	518	129
Summa omsättningstillgångar	774	467
Summa tillgångar	60 581	54 689
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
EGET KAPITAL		
Eget kapital	25 557	23 792
Eget kapital hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande	0	2
Summa eget kapital	25 558	23 794
LÅNGFRISTIGA SKULDER		
Uppskjuten skatteskuld	5 811	5 322
Övriga avsättningar	142	188
Räntebärande skulder	6 406	3 883
Finansiella derivatinstrument	522	356
Leasingskuld	492	420
Övriga långfristiga skulder	21	36
Summa långfristiga skulder	13 394	10 205
KORTFRISTIGA SKULDER		
Räntebärande skulder	20 885	19 998
Finansiella derivatinstrument	3	2
Leasingskuld	1	1
Övriga kortfristiga skulder	740	689
Summa kortfristiga skulder	21 629	20 690
Summa eget kapital och skulder	60 581	54 689

Kommentar till koncernens balansräkning

VÅRA FASTIGHETER

Periodens utveckling

Under året har vi investerat totalt 4 471 Mkr (3 833), varav 4 347 Mkr (3 781) i förvaltningsfastigheter och 124 Mkr (52) i exploateringsfastigheter. Pågående nybyggnationsprojekt omfattar 2 321 lägenheter. Totalt värde av pågående hyresrätts- och exploateringsprojekt uppgår på balansdagen till 6,8 Mdr (5,8).

Nyttjanderättsvärdet för mark upplåten med tomträtt har beräknats till 476 Mkr (402) och redovisas som en del av fastigheternas värde.

Förvaltningsfastigheter

Värdeförändringar har påverkat förvaltningsfastigheternas värde positivt med totalt 1 339 Mkr (2 600), varav 853 Mkr (792) kommer från värdetillväxt i fastigheter under uppförande.

De genomsnittliga direktavkastningskraven är oförändrade sedan föregående rapport.

På bokslutsdagen uppgår genomsnittligt direktavkastningskrav till cirka 4,5 % för det kommersiella beståndet och till cirka 3,1 % för bostäder i drift. Förvaltningsfastigheternas värde uppgår till 57 933 Mkr (52 354) vid periodens utgång.

Exploateringsfastigheter

Exploateringsfastigheter omfattar bland annat bostadsrättsprojektet Bandhagen Centrum i Stockholm samt kvarvarande tre lägenheter i projektet Vasagatan 33 i Göteborg. Bokfört värde Exploateringsfastigheter uppgår till 126 Mkr (175) vid periodens utgång.

Våra marknader

De orter vi verkar på präglas av tillväxt och en omfattande efterfrågan på bostäder. Endast en liten andel av våra hyreslägenheter blir lediga för uthyrning i samband med omflyttning och efterfrågan på färdigställda nyproducerade hyresrätter är hög.

Vi bygger i huvudsak hyresrätter men även bostadsrätter, exempelvis när tillgång på mark för hyresrättsproduktion är begränsad. Vår flexibla affärsmodell, där försäljning av bostadsrättslägenheter startar först när projektet närmar sig färdigställande, gör det möjligt att växla ett

bostadsrättsprojekt till ett hyresrättsprojekt om efterfrågan på bostadsrätter är osäker.

Vi upplever att efterfrågan på centrala kontorsytor i Göteborg är fortsatt stabil. Butiks- och restaurangytor har i större utsträckning påverkats av den pågående pandemin, vilken har påskyndat omställningen för exempelvis handeln.

Värdering

Förvaltningsfastigheter

Wallenstam värderar internt samtliga förvaltningsfastigheter till verkligt värde. Vi har god marknads- och fastighets-kännedom genom en aktiv bevakning, och har därmed en god grund för att genomföra interna värderingar av fastighetsbeståndet. Det bör dock understrykas att en fastighets verkliga värde är en realitet först då den säljs, varför en värdering alltid är en bedömning.

Wallenstam har i sin bedömning av fastigheternas värde använt olika direktavkastningskrav. Direktavkastningskraven speglar marknadsförutsättningarna och differentieras utifrån var fastigheten är belägen och vilken typ av fastighet det är, bostad eller kontor etc.

Beräkningsmässigt utgår värderingen från fastigheternas driftnetton inklusive tomträttsavgälder, vilka sätts i relation till ett direktavkastningskrav för respektive fastighet.

Då våra fastigheter värderas enskilt tas ingen hänsyn till den portföljpremie som kan finnas på fastighetsmarknaden.

Nyproduktion av hyresrätter värderas till verkligt värde, vilket fastställs som anskaffningsvärde med tillägg av kalkylerat övervärde vid färdigställandetidpunkten i relation till byggnationens färdigställandegrad. Denna baseras i sin tur på nedlagda kostnader.

Mark- och byggrätter, på detaljplanerad mark, värderas till marknadsvärde.

Exploateringsfastigheter

Exploateringsfastigheter är fastigheter som vi avser att uppföra för att avyttra vid färdigställandet, exempelvis bostadsrättsfastigheter. Exploateringsfastigheter redovisas till det lägsta av anskaffningsvärde (nedlagda investeringar) och bedömt nettoförsäljningsvärde. Resultat redovisas när fastigheten eller lägenheten färdigställts och överlämnats till köparen.

TOTALT VÄRDE PÅGÅENDE PROJEKT

	Bokfört värde, Mkr
Mark för framtida nyproduktion	939
Pågående projekt hyresrätter	5 720
Exploateringsfastigheter	126
Totalt pågående projekt	6 784

FASTIGHETSBESTÅNDETS FÖRÄNDRING, FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

	Bokfört värde, Mkr
Fastighetsbestånd 1 januari 2020	52 354
+ Förvärv	460
+ Byggnationer	3 887
- Försäljningar	-
+ Nyttjanderättstillgång tomträtt	73
+ Värdeförändring fastigheter	1 339
- Omklassificering exploateringsfastigheter	-180
Fastighetsbestånd 31 december 2020	57 933

PÅGÅENDE NYPRODUKTION 2020-12-31

Projekt	Antal lgh	Inflyttning*	Kvm**	varav inflyttade lgh hittills
STOCKHOLM				
Parkstråket 1, Haninge	154***	Q3 2020	13 500	54
Söra Kvarter, Österåker	305	Q3 2020	15 500	167
Allén, Tyresö	221	Q4 2020	13 500	100
Parkstråket 2, Haninge	131	Q4 2020	7 500	46
Umami Park, etapp 2, Sundbyberg	141	Q4 2020	9 500	106
Umami Park, etapp 3, Sundbyberg	133	2021	10 000	
Bandhagen Centrum (brf) ⁱ	84	2022	4 500	
UPPSALA				
Flanören, Rosendal	161	2021	7 500	
GÖTEBORG				
Elisedal	336	Q4 2020	24 000	82
Godhems Backe	138	Q4 2020	6 500	77
Kv. Rosengången, Mölnlycke Fabriker, Härryda	123	Q4 2020	7 000	61
Kallebäckss Terrasser Kv. 9	165	2021	9 500	
Kallebäckss Terrasser Kv. 11	270	2021	16 000	
Kv. Kvarnen, Mölnlycke Fabriker, Härryda	185	2021	10 500	
Kallebäckss Terrasser Kv. 8	266	2022	15 000	
Kallebäckss Terrasser Kv. 10	85****	2022	8 000	
Kv. Väven, Mölnlycke Fabriker, Härryda	116	2022	7 000	
Kommersiellt				
Kallebäckss Terrasser		2021	20 000	
Mölnlycke Fabriker		2021	20 000 ⁱⁱ	
Summa lgh i projekten	3 014		225 000	
varav pågående per 31 december	2 321			

* Avser beräknad start av inflyttning. Inflyttningen sker successivt, ofta över flera kvartal.

** Antal kvm inkluderar garage, och är avrundat till närmaste 500-tal.

*** varav 17 delningslägenheter med totalt 85 uthyrningsrum.

**** varav 12 delningslägenheter med totalt 121 uthyrningsrum.

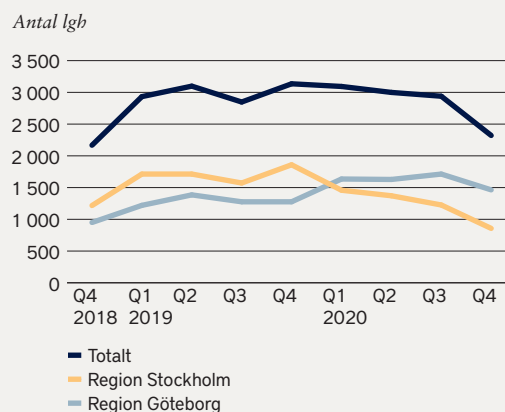
ⁱ Startat under kvartal 4, 2020.

ⁱⁱ Avser två idrottshallar och ett p-hus.

FÖRÄNDRING PÅGÅENDE NYPRODUKTION

	Antal lgh
Pågående nyproduktion	
1 oktober 2020	2 939
- Färdigställda	-702
<i>Parkstråket 1, Haninge (18)</i>	
<i>Söra kvarter, Österåker (58)</i>	
<i>Allén, Tyresö (100)</i>	
<i>Parkstråket 2, Haninge (46)</i>	
<i>Umami Park, etapp 1B, Sundbyberg (75)</i>	
<i>Umami Park, etapp 2, Sundbyberg (106)</i>	
<i>New York, Gärdet (exploateringsfastighet) (50)</i>	
<i>Elisedal, Göteborg (82)</i>	
<i>Godhems Backe, Göteborg (77)</i>	
<i>Kv. Rosengången, Mölnlycke Fabriker, Härryda (61)</i>	
<i>Sten Stures kröningar, Regenten, Göteborg (29)</i>	
+ Påbörjade	84
Pågående nyproduktion	
31 december 2020	2 321

LÄGENHETER I PÅGÅENDE PRODUKTION



FÄRDIGSTÄLLD NYPRODUKTION 2020*

Fastighetsbeteckning	Adress	Byggår/ ombyggnadsår	Bostad kvm	Kontor kvm	Butik/Restau- rang/Bio kvm	Industri/ Lager kvm	Utbildning/ Vård kvm	Garage kvm	Övrigt kvm	Summa kvm	Antal lgh
STOCKHOLM											
Järnet 12 (Projekt: Terrassen Elva)	Bollmora Gårdsväg 20, 22	2020	2 376	-	163	-	-	-	-	2 539	54
Hacksta 1:72 (Projekt: Norrgårdshusen)	Norrgårdshöjden 1-8	2020	5 633	-	86	-	-	1 195	-	6 914	128
Framkallningen 3 (Projekt: Trollesunds gårdar)	Trollesundsvägen 56 A-F	2020	6 766	-	-	11	-	1 868	-	8 645	110
Passfotot 2 (Projekt: Trollesunds gårdar)	Trollesundsvägen 58 B-C	2020	3 005	-	-	-	-	651	-	3 656	48
Freden större 13 (Projekt: Umami Park, etapp 1A)	Östra Madenvägen 7A, 7D / Gesällvägen 7, 7C, 9 / Odlingsgatan 4 B, C, D	2019	8 125	176	662	72	-	3 040	-	12 075	147
Freden Större 12 (Projekt: Umami Park, etapp 1B)	Fredens Torg 4 A- E	2020	2 856	-	325	-	-	-	-	3 181	75
New York 9 (Projekt: New York, Exploateringsfastighet)	Sandhamnsgatan 1A / Värtavägen 68-70	2020	3 185	-	263	-	-	66	-	3 514	50
GÖTEBORG											
Heden 24:14 (Projekt: Sten Stures Kröningar, Regenten**)	Skånegatan 21-23/ Sten Sturegatan 38-44	2020	1 845	-	-	-	-	-	-	1 845	29
Totalt			33 791	176	1 499	83	-	6 820	-	42 369	641

* Avser helt färdigställda och fullt inflyttade fastigheter

** 1 845 kvm avser tillbyggnad på redan befintlig fastighetsbeteckning

FASTIGHETSFÖRVÄRV 2020

Fastighetsbeteckning	Adress	Byggår/ ombyggnadsår	Bostad kvm	Kontor kvm	Butik/Restau- rang/Bio kvm	Industri/ Lager kvm	Utbildning/ Vård kvm	Garage kvm	Övrigt kvm	Summa kvm	Antal lgh
STOCKHOLM											
Murförbandet 1* (Bandhagen)											
Täby Tibble 10:8-9*											
Täby Bergkristallen 1*											
Österåker Hagby 1:98*											
UPPSALA											
Kvarngärdet 71:1*											
GÖTEBORG											
Majorna 721:75	Fiskhamnen 27	1973	-	-	-	1 207	-	-	-	1 207	0
Majorna 721:78, 721:81	Fiskhamnen 23-25	1974	-	-	-	2 416	-	-	-	2 416	0
Lorensberg 21:3*											
Totalt			-	-	-	3 623	-	-	-	3 623	0

* Mark

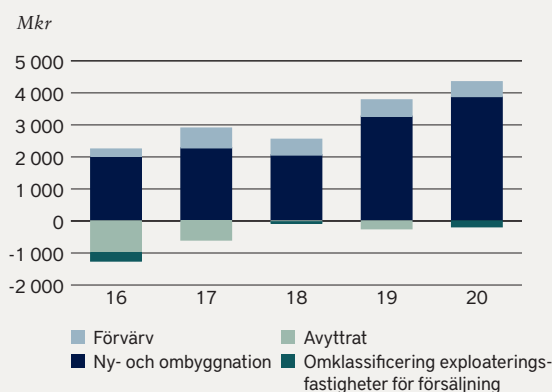
FASTIGHETSFÖRSÄLJNINGAR 2020

Fastighetsbeteckning	Adress	Byggår/ ombyggnadsår	Bostad kvm	Kontor kvm	Butik kvm	Industri/ Lager kvm	Utbildning kvm	Garage kvm	Övrigt kvm	Summa kvm	Antal lgh
STOCKHOLM											
New York 9 (Exploateringsfastighet)	Sandhamnsgatan 1A / Värtavägen 68-70	2020	3 185	-	263	-	-	66	-	3 514	50
Totalt			3 185	-	263	-	-	66	-	3 514	50

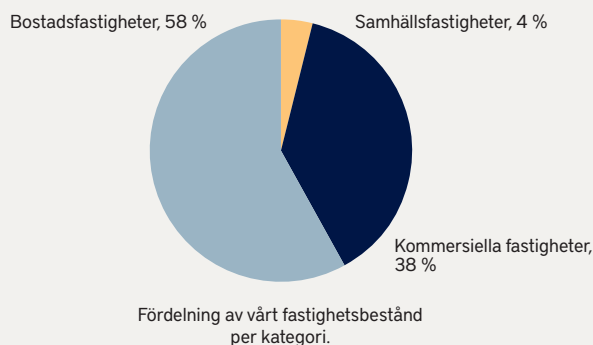
FASTIGHETSINNEHAVETS STRUKTUR PER 2020-12-31

Uthyrningsbar yta, kvm	Bostad	Kontor	Butik/Res- taurang/Bio	Industri/ Lager	Utbild- ning/Vård	Garage	Övrigt	Totalt	Fördelning, ort	Antal lgh
Stockholm	315 399	30 870	11 649	9 117	5 957	52 452	15 239	440 683	36 %	5 246
Uppsala	27 605	2 138	1 039	101	-	5 732	-	36 615	3 %	542
Göteborg	257 364	206 952	93 719	84 681	48 391	59 443	7 346	757 896	61 %	4 158
Totalt	600 368	239 960	106 407	93 899	54 348	117 627	22 585	1 235 194	100 %	9 946
Fördelning, lokaltyp	49 %	19 %	9 %	8 %	4 %	10 %	1 %	100 %		

FÖRVÄRV, BYGGNATION OCH FÖRSÄLJNING AV FÖRVALTNINGSFASTIGHETER



FASTIGHETSTYP, YTA



VINDKRAFT

Wallenstam har per bokslutsdagen 66 vindkraftverk i drift, fördelade på 20 parker. Installerad effekt uppgår till 143 MW (143).

Vindkraftverken redovisas till anskaffningsvärde minskat med av- och nedskrivningar. Årets avskrivningar uppgår till 76 Mkr (76). Beräknat nyttjandevärde markarrende, baserat på minimiarrendeavgifter, uppgår på balansdagen till 16 Mkr (17) och redovisas som en del av vindkraftsvärdet. Koncernens bokförda värde för vindkraftverk uppgick på bokslutsdagen till 1 033 Mkr (1 109). Lager av elcertifikat och ursprungsgarantier uppgår på balansdagen till 1 Mkr (14).

FINANSIERING

Eget kapital

Det egna kapitalet inklusive innehav utan bestämmande inflytande uppgår till 25 558 Mkr (23 794), vilket motsvarar 79 kr per aktie (74). Soliditeten uppgår till 42 % (44).

Räntebärande skulder

På balansdagen uppgick utestående obligationslån till 2 800 Mkr (3 950), utestående volym företagscertifikat, med en ram om 4 Mdr, till 2 470 Mkr (3 993), lån hos Europeiska Investeringsbanken till 2 500 Mkr (-) och totala räntebärande skulder till 27 785 Mkr (24 302) varav leasingsskuld uppgår till 493 Mkr (421). Av skulden utgörs 5,35 Mdr (1,8) av gröna lån, samt 1,65 Mdr (1,0) av gröna obligationer.

Samtliga obligationslån om 2 800 Mkr (3 950) ryms inom ramen för vårt MTN-program (Medium Term Notes) som har en total låneram om 5 Mdr. Villkoren för de gröna obligationerna är samma som för övriga obligationer med tillägg för att emissionslikviden endast kan allokeras till projekt och tillgångar som är kvalificerade enligt Wallenstams gröna ramverk. Obligationslånen är noterade vid Nasdaq Stockholm.

Den genomsnittliga återstående räntebindningstiden uppgår till 41 månader att jämföra med 38 månader samma period föregående år. Av låneportföljen har 50 % (41) en räntebindningstid överstigande ett år. På bokslutsdagen uppgår genomsnittlig ränta på våra krediter till 1,21 % (1,22).

Finansieringen av låneportföljen säkerställs huvudsakligen med pantbrev i fastigheter. Obligationslånen, företagscertifikaten samt lånet hos EIB är inte säkerställda. Företagscertifikatprogrammet har bakomliggande lånelöften motsvarande vid var tid utestående volym företagscertifikat. För lånet hos EIB samt för kreditlöftet för företagscertifikatprogrammet finns utställda kovenanter.

Leasingskuld

Redovisad leasingskuld motsvarar nyttjanderätterna för markarrende och tomträtt. Skulden uppgår på bokslutsdagen till totalt till 493 Mkr (421).

Derivatinstrument

Wallenstams finansiella derivatinstrument utgörs av ränte- och elderivat. På bokslutsdagen har Wallenstam en nettoskuld avseende derivatinstrument om 515 Mkr att jämföra med nettoskuld om 349 Mkr per 31 december 2019. Av dessa utgör räntederivat -512 Mkr (-350), elderivat 0 Mkr (2) och valutaderivat -3 Mkr (-1).

Under 2020 har koncernen ingått nya räntederivatavtal

om totalt 2,45 Mdr. Volymen totalt utestående räntederivat, där Wallenstam betalar fast ränta, uppgår till 12,15 Mdr att jämföra med 9,7 Mdr i föregående årsbokslut.

Räntederivat används för att på ett flexibelt och kostnadseffektivt sätt erhålla önskad ränteförfallstruktur. Dessa värderas genom diskontering av framtida kassaflöden till nuvärden med utgångspunkt från observerbara marknadsräntor och klassificeras i nivå 2. De uppkomna under- eller övervärdena för räntederivat, som återspeglar hur koncernens säkrade räntor förhåller sig till marknadsräntan på balansdagen, redovisas i balansräkningen respektive orealiserad värdeförändring finansiella instrument i resultaträkningen.

Valutaderivat används i begränsad omfattning för att säkra inköp från utlandet. Säkringsredovisning tillämpas varför omräkningseffekter redovisas över övrigt totalresultat.

Disponibel likviditet

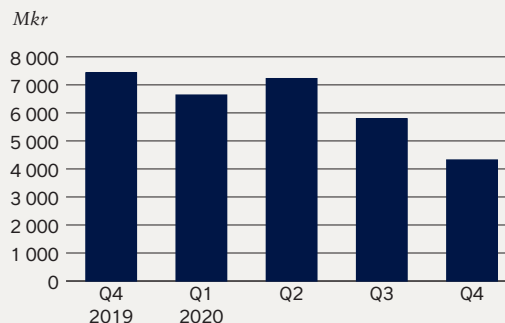
Den disponibla likviditeten inklusive tillgängliga checkräkningskrediter uppgår till 1 318 Mkr (928). Beviljade checkräkningskrediter uppgår till 800 Mkr (800), där ingen del har utnyttjats på bokslutsdagen. I slutet av 2019 beviljade EIB (Europeiska Investeringsbanken) en kreditfacilitet om 2 500 Mkr för nyproduktion av energieffektiva hyresrätter. Under året har 2 500 Mkr (-) lyfts från faciliteten. Vi valde under tredje kvartalet att sänka backup-faciliteten för företagscertifikaten från 4 000 Mkr till 3 000 Mkr, då vi har lägre volym utestående företagscertifikat. Totalt uppgår koncernens beviljade och outnyttjade kreditfaciliteter till 3 000 Mkr (6 500) exklusive checkräkningskrediten.

Per 31 december 2020 uppgår tillgänglig likviditet till totalt 4 318 Mkr (7 428), varav 2 470 Mkr (3 993) utgör kreditlöfte för emitterade utestående företagscertifikat.

BINDNINGSTID MEDELRÄNTOR 2020-12-31

Ränteförfallstruktur	Belopp, Mkr	Snittränta, %	Andel, %
0-1 år	13 518	1,51	49,5
1-2 år	300	0,70	1,1
2-3 år	401	1,09	1,5
3-4 år	1 000	0,64	3,7
4-5 år	2 423	1,06	8,9
5-6 år	1 700	0,90	6,2
6-7 år	1 700	1,05	6,2
7-8 år	1 700	1,06	6,2
8-9 år	1 900	0,87	7,0
> 9 år	2 650	0,73	9,7
Summa	27 291	1,21	100,0

TILLGÄNGLIG LIKVIDITET



Rapport över förändring eget kapital, koncernen

– Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare –

Mkr	Aktiekapital	Övrigt till- skjutet kapital	Andra reserver	Balanserad vinst	Innehav utan bestämmande inflytande	Summa eget kapital
Ingående eget kapital 2019-01-01	165	359	4	21 081	2	21 611
Periodens resultat	-	-	-	2 737	-	2 737
Värdeförändring finansiella tillgångar till verkligt värde	-	-	60	-	-	60
Värdeförändring rörelsefastigheter	-	-	1	-	-	1
Omräkningsdifferenser	-	-	1	-	-	1
Värdeförändring valutaderivat	-	-	-1	-	-	-1
Skatt hänförligt till övrigt totalresultat	-	-	-1	-	-	-1
TRANSAKTIONER MED BOLAGETS ÄGARE						
Utdelning	-	-	-	-614	-	-614
Utgående eget kapital 2019-12-31	165	359	64	23 204	2	23 794
Ingående eget kapital 2020-01-01	165	359	64	23 204	2	23 794
Periodens resultat	-	-	-	1 908	-	1 908
Omräkningsdifferenser	-	-	24	-	-	24
Värdeförändring valutaderivat	-	-	-2	-	-	-2
Skatt hänförligt till övrigt totalresultat	-	-	-3	-	-	-3
TRANSAKTIONER MED BOLAGETS ÄGARE						
Utdelning innehav utan bestämmande inflytande	-	-	-	-	-2	-2
Utdelning	-	-	-	-162	-	-162
Utgående eget kapital 2020-12-31	165	359	83	24 950	0	25 558

Rapport över kassaflöde, koncernen

Mkr	2020 jan-dec	2019 jan-dec	2020 okt-dec	2019 okt-dec
Resultat före värdeförändringar och nedskrivningar*	1 253	1 169	347	261
Justering för poster som inte ingår eller tillkommer i kassaflödet	-134	10	-88	11
Betald skatt	0	0	0	0
Kassaflöde före förändring av rörelsekapital	1 119	1 179	259	272
Förändring av rörelsekapital	96	174	-93	-15
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 215	1 353	166	257
INVESTERINGAR/FÖRSÄLJNINGAR				
Investering i fastigheter och enskilda br-lägenheter	-4 484	-3 812	-1 124	-998
Investering i immateriella & materiella anläggningstillgångar och vindkraftverk	-22	-45	-7	-13
Investering i finansiella anläggningstillgångar	-	-10	-	-10
Investering i intresseföretag	-88	-25	-58	-
Försäljning av fastigheter, exploateringsfastigheter & materiella anläggningstillgångar	520	628	440	77
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-4 074	-3 264	-749	-944
FINANSIERING				
Upptagna räntebärande skulder	23 402	18 050	12 923	6 450
Amortering av räntebärande skulder	-19 994	-15 294	-12 150	-5 780
Nettoförändring checkräkningskredit	-	-119	-	-
Nettoförändring reverser	4	-59	0	-2
Förskott terminkontrakt	-	-8	-	-
Försäljning av finansiella anläggningstillgångar	-	-	-	-
Utbetald utdelning till minoritetsägare	-2	-	-	-
Utbetald utdelning	-162	-614	-162	-307
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	3 248	1 956	612	362
Förändring av likvida medel	389	46	29	-325
Likvida medel vid periodens början	129	83	489	454
Periodens kassaflöde	389	46	29	-325
Likvida medel vid periodens slut	518	129	518	129
Outnyttjad checkkredit vid periodens slut	800	800	800	800
Spärrade bankmedel	-	-1	-	-1
Disponibel likviditet	1 318	928	1 318	928

*Erlagd respektive erhållen ränta, inklusive bruttoflöden från ränteswapkontrakt, ingår med -365 Mkr (-296) respektive 3 Mkr (3) varav 112 Mkr (83) aktiverats på anläggningstillgång.

Segmentsrapport

2020 Mkr	Göteborg jan-dec	Stockholm jan-dec	Övrigt jan-dec	Eliminering jan-dec	Totalt jan-dec
RESULTATRÄKNING					
Hysesintäkter	1 426	732	-	-27	2 131
Driftkostnader	-326	-193	-	-	-519
Driftnetto	1 100	539	-	-27	1 613
Förvaltnings- och administrationskostnader	-141	-100	-29	27	-243
Finansnetto	-244	-140	145	-	-239
Förvaltningsresultat	716	299	116	-	1 131
<i>Ofördelade poster</i>					
Realiserad värdeförändring finansiella instrument					4
Resultatandel intresseföretag					-1
Försäljningsresultat exploateringsfastigheter					167
Övriga intäkter					168
Övriga kostnader					-195
Finansiella kostnader, övrigt					-21
Resultat före värdeförändringar och nedskrivningar					1 253
Värdeförändringar					1 140
Resultat före skatt					2 393
BALANSRÄKNING					
Förvaltningsfastigheter	35 291	22 642	-	-	57 933
Vindkraftverk	-	-	1 033	-	1 033
Exploateringsfastigheter	13	113	-	-	126
Ofördelade tillgångar	-	-	-	-	1 489
Summa tillgångar					60 581
Eget kapital	-	-	-	-	25 558
Räntebärande skulder och leasingskulder	14 946	10 756	2 083	-	27 785
Ofördelade skulder	-	-	-	-	7 238
Summa eget kapital och skulder					60 581
<i>Pågående investeringar fastigheter inkl.mark</i>	<i>3 650</i>	<i>3 134</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>6 784</i>
2019 Mkr	Göteborg jan-dec	Stockholm jan-dec	Övrigt jan-dec	Eliminering jan-dec	Totalt jan-dec
RESULTATRÄKNING					
Hysesintäkter	1 402	648	-	-24	2 026
Driftnetto fastigheter	1 078	475	-	-24	1 529
Förvaltningsresultat	706	257	144	-	1 108
<i>Ofördelade poster</i>					
Resultatandel intresseföretag					-5
Försäljningsresultat exploateringsfastigheter					92
Övriga intäkter					298
Övriga kostnader					-299
Finansiella kostnader, övrigt					-25
Resultat före värdeförändringar och nedskrivningar					1 169
Värdeförändringar					2 295
Resultat före skatt					3 464
BALANSRÄKNING					
Förvaltningsfastigheter	32 342	20 011	-	-	52 354
Vindkraftverk	-	-	1 109	-	1 109
Exploateringsfastigheter	57	118	-	-	175
Ofördelade tillgångar	-	-	-	-	1 051
Summa tillgångar					54 689
Eget kapital	-	-	-	-	23 794
Räntebärande skulder	13 366	9 278	1 658	-	24 302
Ofördelade skulder	-	-	-	-	6 593
Summa eget kapital och skulder					54 689
<i>Pågående investeringar fastigheter inkl. mark</i>	<i>1 934</i>	<i>3 835</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>5 769</i>

Wallenstamaktien

Wallenstams B-aktie är noterad på Nasdaq Stockholm, Large Cap. Under 2020 har Wallenstams aktiekurs ökat med 15,4 %. Fastighetsindex OMX Stockholm Real Estate PI minskade med 5,7 % och OMX Stockholm PI ökade med 12,9 % under samma period.

Vid periodens slut var Wallenstams aktiekurs 130,60 kr att jämföra med 113,20 kr vid årsskiftet 2019/2020. Börsvärdet uppgick till 43 098 Mkr (37 356) beräknat på totalt antal registrerade A- och B-aktier. Eget kapital per aktie uppgick till 79 kr (74). Årets högsta betalkurs var 138,90 kr och den lägsta var 84,30 kr.

Wallenstam har mandat från stämman att genomföra återköp av högst så många aktier att bolagets innehav vid var tid inte överstiger 10 % av samtliga aktier i bolaget. Under 2020 har inga aktier återköpts. Totalt antal aktier i eget förvar uppgår på bokslutsdagen till 7 000 000 st, köpta till en genomsnittskurs om 76,16 kr per aktie.

Utdelning

I oktober 2020 utbetalades till aktieägarna 162 Mkr. 2019 utbetalades totalt 614 Mkr.

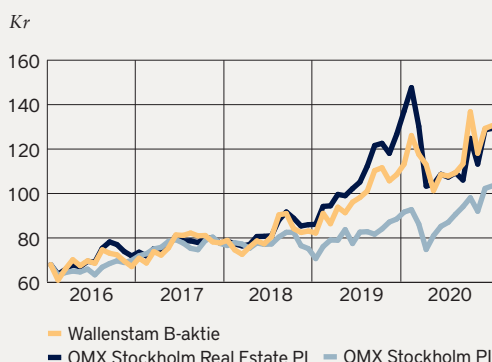
Styrelsen föreslår stämman en utdelning på 1,20 kr per aktie (0,50) för verksamhetsåret 2020, uppdelat på två utbetalningstillfällen om vardera 0,60 kr per aktie.

Den föreslagna utdelningen motsvarar en direktavkastning om 0,9 % (0,4) räknat på aktiekursen vid periodens utgång. Aktiens totalavkastning för 2020 beräknad på verkställd utdelning, uppgår till 15,8 % (40,0).

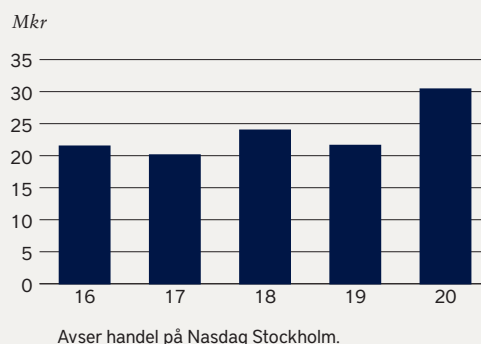
Omsättning

Under 2020 har Wallenstamaktien haft en daglig genomsnittlig omsättning på Nasdaq Stockholm om cirka 30,4 Mkr (21,6).

KURSUTVECKLING Q1 2016-Q4 2020



GENOMSnittlig AKTIELIKVIDITET PER DAG



AKTIEÄGARINNEHAV 2020-12-31

	A-aktier	B-aktier	Kapital, %	Röster, %
Hans Wallenstam med bolag och familj	34 500 000	49 110 000	25,34	62,21
AMF - Försäkring och fonder		32 317 332	9,79	5,10
Anna-Carin B Wallenstam och Anders Berntsson		19 300 000	5,85	3,05
Agneta Wallenstam		18 204 000	5,52	2,87
Henric och Ulrika Wiman		12 037 752	3,65	1,90
Monica och Jonas Brandström		7 072 826	2,14	1,12
Bengt Norman		6 500 000	1,97	1,03
David Wallenstam		5 000 000	1,52	0,79
Elin Wallenstam Sjögren		4 327 240	1,31	0,68
Lisa Liljeqvist		4 279 240	1,30	0,68
Övriga ägare		130 351 610	39,50	20,57
Totalt antal aktier	34 500 000	288 500 000		
Återköpta egna aktier*		7 000 000	2,11	
Registrerade aktier	34 500 000	295 500 000		
Totalt registrerade aktier	330 000 000		100,00	100,00
Summa utestående aktier	323 000 000			

Andelen institutionellt ägande uppgår till cirka 17 procent av kapitalet och cirka 9 procent av rösterna. Utlandsägandet uppgår till cirka 10 procent av kapitalet och cirka 5 procent av rösterna.

Källa: Euroclear Sweden AB

*Återköpta egna aktier saknar rösträtt.

Moderbolaget

Moderbolagets verksamhet är att i första hand utföra koncerngemensamma tjänster inklusive finansiella tjänster samt handel med elcertifikat och ursprungsgarantier. Därutöver äger moderbolaget ett mindre antal fastigheter.

De totala intäkterna för året uppgår till 458 Mkr (456) varav hyresintäkter uppgår till 122 Mkr (124).

Resultatet påverkas av värdeförändringar finansiella derivatinstrument, -164 Mkr (-323), till följd av framför allt sjunkande swapräntenivåer. Resultat efter skatt uppgår till 471 Mkr (234).

Investeringar i immateriella och materiella anläggnings-tillgångar under året uppgår till 29 Mkr (22). Moderbola-gets externa lån uppgår på bokslutsdagen till 13 827 Mkr (13 421).

RESULTATRÄKNING, MODERBOLAGET

Mkr	2020 jan-dec	2019 jan-dec
Förvaltningsintäkter	290	273
Hyresintäkter	122	124
Intäkter försäljning elcertifikat	45	57
Övriga intäkter	1	2
Summa intäkter	458	456
Förvaltning- och administrationskostnader	-367	-359
Driftkostnader	-36	-36
Av- och nedskrivningar fastigheter	-31	-30
Kostnader försäljning elcertifikat	-21	-52
Värdeförändring syntetiskt optionsprogram	-36	-40
Övriga kostnader	-2	-2
Summa kostnader	-493	-519
Rörelseresultat	-35	-63
Resultat från andelar i koncernföretag	473	33
Ränteutgifter och liknande resultatposter	533	455
Räntekostnader och liknande resultatposter	-308	-223
Värdeförändring derivatinstrument	-164	-323
Finansnetto	534	-59
Resultat efter finansiella poster	500	-122
Bokslutsdispositioner	-63	373
Skatt på periodens resultat	34	-17
Resultat efter skatt	471	234
ÖVRIGT TOTALRESULTAT		
Värdeförändring valutaderivat	-2	-1
Skatt hänförligt till övrigt totalresultat	0	0
Totalresultat	470	233

BALANSRÄKNING, MODERBOLAGET

Mkr	2020- 12-31	2019- 12-31
Tillgångar		
Fastigheter	1 319	1 340
Andelar i koncernföretag	5 932	5 879
Finansiella derivatinstrument	10	8
Fordringar på koncernbolag	23 632	21 894
Övriga tillgångar	239	206
Likvida medel	518	122
Summa tillgångar	31 649	29 449
Eget kapital och skulder		
Eget kapital	10 778	10 470
Avsättningar	122	84
Räntebärande externa skulder	13 827	13 421
Skulder till koncernföretag	6 272	4 994
Finansiella derivatinstrument	524	357
Övriga skulder	126	123
Summa eget kapital och skulder	31 649	29 449

Föreslagen utdelning, återköp och överlåtelse av egna aktier m.m.

Styrelsen kommer att föreslå stämman att besluta om följande:

- » En utdelning om 1,20 kr per aktie (0,50), uppdelat på två utbetalningstillfällen om vardera 0,60 kr per aktie. Avstämningsdagen för den första utbetalningen föreslås vara den 29 april 2021 och för den andra utbetalningen den 30 oktober 2021. Den föreslagna utdelningen motsvarar en direktavkastning om 0,9 % (0,4) räknat på aktiekursen vid periodens utgång. Enligt bolagets utdelningspolicy ska det utdelningsbara beloppet inte överstiga resultat före värdeförändringar och nedskrivningar med avdrag för resultatandel i intresseföretag och efter schablonskatt. Vid bedömning av utdelningens storlek ska hänsyn tas till koncernens investeringsbehov, konsolideringsbehov och ställning i övrigt samt att koncernens framtida utveckling ska ske med bibehållen finansiell styrka och fortsatt god handlingsfrihet.
- » Bemyndigande för styrelsen att intill nästkommande årsstämma, vid ett eller flera tillfällen, fatta beslut om förvärv på Nasdaq Stockholm av högst så många B-aktier att bolagets innehav vid var tid inte överstiger 10 % av samtliga aktier i bolaget.
- » Bemyndigande för styrelsen att fatta beslut om överlåtelse av egna aktier.

Styrelsens arbete

Wallenstams styrelse har, med anledning av Christer Villards bortgång under hösten 2019, fram till den 28 april 2020 bestått av fyra ledamöter. Från och med årsstämman den 28 april 2020 har styrelsen bestått av fem ledamöter. Under 2020 har styrelsen haft 13 protokollförda möten utöver löpande kontakter.

Styrelsens viktigaste uppgift är att fatta beslut i strategiska frågor. Generellt gäller att styrelsen behandlar frågor av väsentlig betydelse för koncernen. Styrelsearbetet under året har varit präglad av den pågående covid-19-pandemin och då särskilt inriktats på strategidiskussioner, konjunktur- och finansieringsfrågor, hållbarhets- och compliance-frågor samt investeringar.

Styrelsen har genomfört en utvärdering av sitt arbete under 2020. Utvärderingen genomfördes under ledning av styrelsens ordförande i form av enskilda intervjuer med var och en av ledamöterna samt en redovisning av detta följt av en öppen diskussion inom styrelsen. Styrelsearbetet konstaterades fungera mycket väl.

Övriga upplysningar

MÖJLIGHETER & RISKER

Wallenstams möjligheter, risker och hur vi hanterar dessa, presenteras i årsredovisningen 2019 på sidorna 34–39. Inga väsentliga förändringar har skett därefter.

KÄNSLIGHETSANALYS

Per 31 december 2020 uppgår fastigheternas bedömda marknadsvärde till cirka 58 Mdr. En värdeförändring på +/- 10 % motsvarar därmed cirka +/- 5,8 Mdr. En generell förändring av fastigheternas direktavkastningskrav med 0,25 procentenheter motsvarar cirka -3,3 Mdr eller +3,8 Mdr, medan en generell förändring av intäkterna med 5 % motsvarar cirka +/- 3,0 Mdr.

En förändring av räntan med +/- 50 punkter motsvarar cirka +/- 68 Mkr.

En förändring av elpriset med 1 öre per kWh motsvarar cirka +/- 39 Mkr vid värdering av vindkraftverk medan en förändring av elcertifikatpriset med 1 öre per kWh motsvarar cirka +19 Mkr eller -3 Mkr vid värdering av vindkraftverk.

NÄRSTÅENDETRANSAKTIONER

Wallenstams närstående utgörs främst av koncernbolag. Styrelseledamöter, företagsledning med familjer samt bolag de kontrollerar är också närstående. Transaktioner med närstående utgörs främst av administrativa arvoden och lokalhyror mellan koncernbolag. Personer som är närstående till styrelseledamöter och koncernledning hyr lägenheter. Försäkringstjänster inhandlas av bolag där ledamöter i Wallenstams styrelse är styrelseledamöter, totalt motsvarande cirka 5 Mkr i nettoutgift för året. Vd är delägare (50 %) i Aranea Holding AB. Aranea Holding AB äger 48 % i Renew Group Sweden AB, tillverkare av innebandyutrustning. Aranea är hyresgäst hos Wallenstam till motsvarande årligt hyresvärde om 0,6 Mkr.

Ledamot i Wallenstams styrelse har genom eget konsultbolag, sålt konsulttimmar till Wallenstam om 1,2 Mkr.

I juni tecknades avtal om försäljning av Wallenstams nyproduktionsprojekt New York i Stockholm. Köpare är

bolag där ledamot i Wallenstams styrelse är styrelseledamot. Det överenskomna fastighetsvärdet uppgick till cirka 420 Mkr och tillträdet skedde i december 2020. I uppgörelsen ingår att Wallenstam ansvarar för den tekniska förvaltningen i två års tid från tillträdesdatum.

Wallenstams engagemang i miljö- och samhällsansvarsfrågor beskrivs närmare i årsredovisningen 2019 på sidorna 27–33. Som ett led i Wallenstams samhällsansvarsarbete bidrar koncernen ekonomiskt till ett antal organisationer men också med tid i form av exempelvis styrelsearbete. Genom sådana styrelsepositioner uppkommer närståendeförhållanden med Räddningsmissionen i Göteborg, Barn i Nöd, samt Betlehems kyrkan. Under året har Räddningsmissionen i Göteborg erhållit stöd och rabatter motsvarande 3,4 Mkr, Barn i Nöd har erhållit 1,8 Mkr i stöd samt Betlehems kyrkan 0,2 Mkr i stöd. Räddningsmissionen och Barn i Nöd hyr lokaler av Wallenstam motsvarande 4,8 Mkr respektive 0,1 Mkr i årliga hyresintäkter.

Samtliga transaktioner sker till marknadsmässiga villkor.

AVRUNDNINGAR

Till följd av avrundningar summerar siffror presenterade i denna rapport i vissa fall inte exakt till totalen och procenttal kan avvika för att de ska överensstämma med de faktiska uppgifterna.

REDOVISNINGSPRINCIPER

Rapporten har upprättats i enlighet med IAS 34. Redovisningsprinciperna är oförändrade i jämförelse med årsredovisningen 2019. Moderbolagets redovisningsprinciper följer årsredovisningslagen och RFR2.

Nya och ändrade standarder och principer som trätt i kraft per 1 januari 2020 eller senare bedöms ej ha någon väsentlig påverkan på Wallenstamkoncernens finansiella rapporter.

EFTER RAPPORTPERIODENS UTGÅNG

Inga händelser av väsentlig betydelse för bolagets ställning har inträffat efter rapportperiodens utgång.

Nyckeltal – flerårsöversikt

Akkumulerat perioden	2020 31 dec	2020 30 sep	2020 30 jun	2020 31 mar	2019 31 dec	2019 30 sep	2019 30 jun	2019 31 mar	2018 31 dec
FASTIGHETSRELATERADE NYCKELTAL									
Driftnetto fastigheter, Mkr	1 613	1 205	781	386	1 529	1 159	756	364	1 429
Överskottsgrad fastighetsdrift, %	75,7	76,4	75,1	73,8	75,5	76,7	75,6	73,2	74,8
Förvaltningsresultat fastigheter, Mkr	1 131	860	549	275	1 108	851	547	260	1 011
Värdetöreländring nyproduktion, Mkr	853	616	429	254	792	505	307	132	598
Förvaltningsfastigheternas värde, Mkr	57 933	56 226	55 127	53 619	52 354	49 793	48 757	47 289	45 811
Antal kvm (tusental)	1 235	1 231	1 230	1 210	1 201	1 199	1 188	1 181	1 186
Uthyrningsgrad – yta, %	98	97	98	98	98	98	99	99	99
Exploateringfastigheter, netto, Mkr	126	291	281	170	175	154	155	156	317
FINANSIELLA NYCKELTAL									
Resultat efter skatt, Mkr	1 908	974	631	309	2 737	1 038	575	340	2 998
Räntabilitet på eget kapital, %	7,8	11,2	12,0	11,9	12,3	10,4	10,6	14,6	14,8
Räntabilitet på totalt kapital, %	4,6	6,6	7,0	7,0	7,2	6,1	6,2	9,5	9,7
Räntetäckningsgrad, ggr	5,8	5,7	5,9	6,1	6,3	7,0	7,4	1,5	1,3
Belåningsgrad, %	46	46	46	45	45	45	46	45	45
Snittränta per bokslutsdatum, %	1,21	1,27	1,40	1,31	1,22	1,23	1,24	1,25	1,06
Genomsnittlig räntebindningstid, månader	41	38	39	38	38	40	41	44	39
Soliditet, %	42	42	42	43	44	43	43	44	45
Eget kapital, Mkr	25 558	24 766	24 423	24 104	23 794	22 402	21 899	21 951	21 611
Substansvärde, Mkr	31 746	30 715	30 295	29 897	29 501	27 666	27 047	27 011	26 574
Börsvärde, Mkr	43 098	45 144	35 607	37 290	37 356	36 828	32 406	30 971	27 126
Återköp aktier, Mkr	-	-	-	-	-	-	-	-	229
DATA PER AKTIE									
Resultat efter skatt, kr	5,9	3,0	2,0	1,0	8,5	3,2	1,8	1,1	9,3
P/E-tal, ggr	22,1	16,5	12,5	13,5	13,4	15,9	14,0	10,0	8,9
Kassaflöde från den löpande verksamheten, kr	3,8	3,2	2,2	1,1	4,2	3,4	2,1	1,1	1,1
Eget kapital, kr	79	77	76	75	74	69	68	68	67
Substansvärde per aktie, kr	98,30	95,10	93,80	92,60	91,30	85,70	83,70	83,60	82,30
Börskurs, kr	130,60	136,80	107,90	113,00	113,20	111,60	98,20	93,85	82,20
Utestående aktier i tusental, genomsnitt	323 000	323 000	323 000	323 000	323 000	323 000	323 000	323 000	323 854
Utestående aktier, tusental vid periodens utgång	323 000	323 000	323 000	323 000	323 000	323 000	323 000	323 000	323 000

Kvartalsöversikt

	2020 okt-dec	2020 jul-sep	2020 apr-jun	2020 jan-mar	2019 okt-dec	2019 jul-sep	2019 apr-jun	2019 jan-mar	2018 okt-dec
Hysesintäkter, Mkr	555	536	518	523	515	510	503	497	488
Driftnetto fastigheter, Mkr	408	424	395	386	370	403	392	364	351
Överskottsgrad fastighetsdrift, %	73,5	79,1	76,3	73,8	71,8	79,0	77,9	73,2	71,9
Förvaltningsresultat fastigheter, Mkr	271	310	275	275	257	304	287	260	253
Räntabilitet på eget kapital, %	7,8	11,2	12,0	11,9	12,3	10,4	10,6	14,6	14,8
Resultat efter skatt per aktie, kr	2,9	1,1	1,0	1,0	5,3	1,4	0,7	1,1	3,8
Kassaflöde per aktie från löpande verksamhet, kr	0,5	1,0	1,1	1,1	0,8	1,3	1,0	1,1	0,9
Eget kapital per aktie, kr	79	77	76	75	74	69	68	68	67
Substansvärde per aktie, kr	98,30	95,10	93,80	92,60	91,30	85,70	83,70	83,60	82,30
Börskurs, kr	130,60	136,80	107,90	113,00	113,20	111,60	98,20	93,85	82,20

Resultatbaserade nyckeltal beräknas på genomsnittligt antal utestående aktier, avkastningstal beräknas utifrån rullande tolv månaders resultat.

Från och med Q1 2020 rapporteras ej EPRA NAV, då Wallenstam inte är medlem i EPRA.

Rapportens undertecknande

Styrelsen och verkställande direktören försäkrar att bokslutskommunikén ger en rättvisande översikt av moderbolagets och koncernens verksamhet, ställning och resultat samt beskriver de väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som moderbolaget och de företag som ingår i koncernen står inför.

Göteborg den 9 februari 2021

Lars-Åke Bokenberger
Ordförande

Karin Mattsson
Vice ordförande

Anders Berntsson
Styrelseledamot

Agneta Wallenstam
Styrelseledamot

Mikael Söderlund
Styrelseledamot

Hans Wallenstam
Verkställande direktör

Definitioner

Aktiens direktavkastning

Föreslagen utdelning i procent av börskursen vid periodens slut.

Aktiens totalavkastning

Aktiens kursutveckling under året inklusive verkställd utdelning i procent av börskursen vid periodens början.

Alternativa nyckeltal (APM)

Wallenstam presenterar en rad finansiella mått som ligger utanför IFRS definitioner (så kallade alternativa nyckeltal, Alternative performance measures, enligt ESMA:s riktlinjer) i syfte att, för investerare och bolagets ledning, möjliggöra en effektiv utvärdering av bolagets finansiella ställning och prestation. Detta innebär att dessa mått inte alltid är jämförbara med andra företags använda mått och ska därför ses som ett komplement till mått definierade enligt IFRS. Wallenstam tillämpar dessa alternativa nyckeltal konsekvent över tid. Definitionerna beskriver hur Wallenstams nyckeltal beräknas. Nyckeltalen är alternativa i enlighet med ESMA:s riktlinjer om inte annat anges.

Antalet aktier

Antalet registrerade aktier vid viss tidpunkt.

Utestående antal aktier: antalet registrerade aktier med avdrag för återköpta egna aktier vid viss tidpunkt.

Genomsnittligt antal aktier: vägt genomsnittligt antal utestående aktier under viss period.

Bostadsfastighet

Fastighet som till övervägande del består av bostadsyta.

Belåningsgrad

Räntebärande skulder samt leasingskuld efter avdrag för likvida medel i relation till koncernens investeringar i fastigheter, exploateringsfastigheter samt vindkraft vid periodens utgång.

Börsvärde

Aktiekurs multiplicerat med registrerat antal aktier per balansdagen.

Driftnetto

Hyresintäkter minus drift- och underhållskostnader samt fastighetsskatt.

Exploateringsfastigheter

Exploateringsfastigheter avser fastigheter uppförda med avsikt att säljas efter färdigställande.

Hyresvärde*

Hyresintäkter samt bedömd marknadshyra för vakanta ytor.

Kassaflöde per aktie

Periodens kassaflöde i förhållande till genomsnittligt antal utestående aktier.

Kassaflöde från den löpande verksamheten per aktie

Periodens kassaflöde från den löpande verksamheten i förhållande till genomsnittligt antal utestående aktier.

Kommersiell fastighet

Fastighet som till övervägande del består av kommersiell yta.

P/E-tal

Börskurs vid periodens slut, i förhållande till resultat efter skatt per genomsnittligt antal aktier för den senaste rullande tolv månadersperioden.

Resultat efter skatt per aktie

Periodens resultat efter skatt i förhållande till genomsnittligt antal utestående aktier.

Räntabilitet på eget kapital**

Resultat efter skatt för rullande tolv månaders resultat i förhållande till genomsnittligt eget kapital.

Räntabilitet på totalt kapital**

Resultat före skatt med återläggning av räntekostnader och förtidslösta derivat för senaste rullande tolv månadersperiod i förhållande till genomsnittlig balansomslutning.

Räntetäckningsgrad

Resultat före värdeförändringar och nedskrivningar med återläggning av finansnettot och förtidslösta räntederivat för senaste rullande tolv månadersperiod i förhållande till finansnettot och förtidslösta räntederivat för senaste rullande tolv månadersperiod.

Samhällsfastighet

Fastighet som brukas till övervägande del av skattefinansierad verksamhet och är specifikt anpassad för samhällsservice.

Snittränta

Periodens räntekostnader inklusive resultat av periodens realiserade swapavtal i relation till räntebärande skulder.

Soliditet

Eget kapital i förhållande till balansomslutning vid periodens utgång.

Substansvärde

Eget kapital med tillägg av uppskjuten skatteskuld.

Substansvärde per aktie

Koncernens substansvärde i relation till antal utestående aktier vid periodens slut.

Uthyrningsgrad – yta

Uthyrd yta i förhållande till total yta.

Värdeförändring förvaltningsfastigheter

Resultat av intäkter från periodens försäljning av förvaltningsfastigheter efter avdrag för omkostnader och fastigheternas bedömda marknadsvärde vid närmast föregående rapportperiod samt resultat av förändring av bedömt marknadsvärde för förvaltningsfastigheter jämfört med närmast föregående rapportperiod.

Värdeförändring Nyproduktion: Värdetillväxten redovisas successivt under fastighetens byggnation till dess att fastigheten tas i drift första året. Som värdeförändring nyproduktion redovisas skillnaden mellan kostnaden för byggnationen av ny hyresrätt och det värde den har vid färdigställandet.

Värdeförändring Övriga: Avser värdeförändringar för förvaltningsfastigheter som varit i drift ett kalenderår eller längre.

Återköpsgrad

Andel kontrakt som förlängs i relation till andel uppsägningsbara kontrakt.

Överskottsgrad

Driftnetto i procent av hyresintäkterna.

För mer information: www.wallenstam.se/ordlista

* Operationellt nyckeltal, anses inte vara alternativt nyckeltal enligt ESMA:s riktlinjer.

**	2020 31 dec	2020 30 sep	2020 30 jun	2020 31 mar	2019 31 dec	2019 30 sep	2019 30 jun	2019 31 mar	2018 31 dec
Brygga alternativa nyckeltal									
Eget kapital, Mkr	25 557	24 766	24 423	24 102	23 792	22 400	21 897	21 949	21 609
Genomsnittligt eget kapital, Mkr	24 528	23 896	23 323	22 828	22 329	21 708	21 278	20 813	20 305
Balansomslutning, Mkr	60 581	58 977	58 336	55 959	54 689	52 459	51 177	49 945	48 262
Genomsnittlig balansomslutning, Mkr	57 708	56 084	54 524	52 846	51 306	49 700	48 333	46 983	45 728

För genomsnittliga värden, addera de senaste fem perioderna och dividera med fem.

Det här är Wallenstam

AFFÄRSPLAN 2023

Mål

Att uppnå en substansvärdesökning om 40 kr per aktie från och med 1 oktober 2018 till och med 31 december 2023.

Ledstjärnor

- » Vi ska med attraktiva lägenheter och lokaler samt god service överträffa kundens förväntningar och årligen förbättra helhetsintrycket av Wallenstam.
- » Genom vår goda företagskultur ska vi vara en attraktiv arbetsgivare och årligen förbättra vårt engagemangsindex.
- » Vi ska årligen minska vår miljöpåverkan, genom insatser inom fokusområdena energi, transporter och resurser.

Definierat nyckeltal

- » Soliditeten ska inte understiga 30 %.

VISION

Wallenstam ska vara människors och företags självklara val för boende och lokaler.

AFFÄRSIDÉ

Vi utvecklar och förvaltar människors boende och arbetsplatser med hög service och långsiktig hållbarhet i utvalda storstadsregioner.

WALLENSTAM IDAG

Wallenstam grundades 1944 och huvudkontoret finns i Göteborg. B-aktien är noterad på Nasdaq Stockholm, Large Cap och vi är ett av de större börsnoterade fastighetsbolagen i Sverige.

Våra bostadsfastigheter finns i Stockholm, Uppsala och Göteborg, och våra kommersiella fastigheter är koncentrerade till innerstadslägen i Göteborg. Sammantaget har Wallenstam cirka 10 000 lägenheter och 1 000 företagskunder. Wallenstam är en stor bostadsproducent på de orter vi verkar och bygger främst hyresrätter för egen förvaltning.

Wallenstam är självförsörjande på förnybar energi genom 66 egna vindkraftverk i drift. Produktionen täcker våra egna fastigheters och våra hyresgästers energibehov.

Verksamheten bedrivs i affärsområdena Region Stockholm och Region Göteborg.

Stockholm

Majoriteten av våra bostäder, cirka 5 900 stycken, finns i Region Stockholm. Cirka 500 av dessa lägenheter finns i Uppsala. På bokslutsdagen hade Region Stockholm cirka 900 lägenheter i produktion.

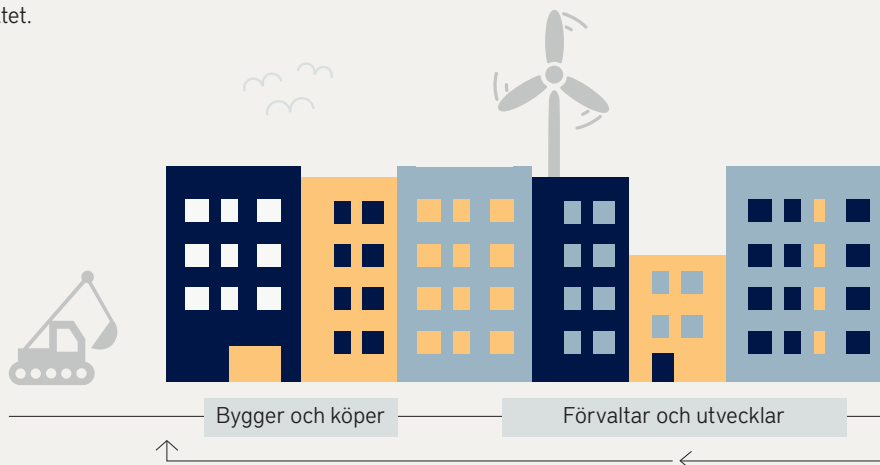
Göteborg

Vårt fastighetsbestånd i Region Göteborg omfattar drygt 4 100 lägenheter och cirka 900 företagskunder som hyr kontors- och butikslokaler främst i Göteborgs innerstadslägen. På bokslutsdagen hade Region Göteborg cirka 1 500 lägenheter i produktion.

AFFÄRSPROCESS

Wallenstam bygger, utvecklar och förvaltar fastigheter och områden utifrån människors och samhällets behov, samt utifrån önskemål och krav från kunder och aktieägare. Genom byggnation, utveckling och förvaltning samt hög service och långsiktig hållbarhet skapar vi värdetillväxt. Resultatet återinvesteras och utvecklar verksamheten vidare. Genom utdelning får aktieägare del av resultatet.

BEHOV



Kalender

Publicering av årsredovisning 2020	vecka 12, 2021
Delårsrapport Q1, 2021	27 april 2021
Årsstämma 2021, Göteborg	27 april 2021
Delårsrapport Q2, 2021	8 juli 2021
Delårsrapport Q3, 2021	22 oktober 2021

Denna information är sådan som Wallenstam är skyldigt att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning och lagen om värdepappersmarknaden. Informationen lämnades, genom nedanstående kontaktpersons försorg, för offentliggörande den 9 februari 2021 kl 15:30 CET.

Rapporten har inte varit föremål för granskning av bolagets revisorer.

Kontakt

För ytterligare information, vänligen kontakta
Susann Linde, CFO och IR-ansvarig
tel: 0705-17 11 34
e-post: susann.linde@wallenstam.se



Wallenstam AB (publ)
401 84 Göteborg
Besöksadress: Kungsportsavenyen 2
Telefon 031-20 00 00
www.wallenstam.se
Org.nr. 556072-1523