



WALLENSTAM

Delårsrapport

1 JANUARI–31 MARS 2021

1 januari–31 mars 2021

- » Substansvärdet per aktie ökar med 2,60 kr i perioden och uppgår till 100,90 kr (98,30).
- » Förvaltningsresultat fastigheter uppgår till 291 Mkr (275).
- » Hyresintäkterna ökar med 7 % och uppgår till 561 Mkr (523).
- » Investering i byggnation av fastigheter uppgår till 807 Mkr (983).
- » På bokslutsdagen är 2 100 lägenheter under produktion.
- » Värdeförändringar förvaltningsfastigheter uppgår till 311 Mkr (254), varav 145 Mkr (254) kommer från värdetillväxt i nyproduktion.
- » Resultat före skatt uppgår till 901 Mkr (395) och resultat efter skatt uppgår till 723 Mkr (309), motsvarande 2,2 kr per aktie (1,0).

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

HANS WALLENSTAM, VD

Wallenstam redovisar ett stabilt resultat

”När jag summerar första kvartalet för 2021, efter ett år med pandemin, kan jag konstatera att Wallenstam är stabilt och verksamheten löper på. Vi har en välfungerande affärsmodell som skapar resultat och ett attraktivt fastighetsbestånd med stark efterfrågan både på våra lägenheter och på våra kommersiella ytor.”

”Vi färdigställde rekordmånga lägenheter i vår nyproduktion under förra året och redan över 400 lägenheter under första kvartalet 2021. Det ger positiva effekter på både vårt driftnetto, som ökar med cirka 7 %, och vårt förvaltningsresultat, som ökar med cirka 6 % jämfört med samma period föregående år. Sammanfattningsvis har vi genererat 2,60 kronor i substansvärdesökning under kvartalet, och det tycker jag är imponerande!”

Kort om Wallenstam

Antal förvaltningsfastigheter: 228 st
Förvaltningsfastigheternas värde: 59 Mdr
Börsvärde: 39 Mdr
Uthyrningsgrad, yta: 97 %
Uthyrningsbar yta: 1,3 miljoner kvm
Antal lägenheter i produktion: 2 100 st
Antal vindkraftverk: 66 st

291 Mkr

I FÖRVALTNINGSRESULTAT FÖR KVARTAL 1, 2021

Läs mer om Wallenstam på sidan 20.

Väsentliga händelser kvartal 1

Under kvartalet har 405 lägenheter färdigställt och inflyttats, varav 220 i region Göteborg och 185 i region Stockholm.

189 lägenheter byggstartades i Kv. 7 i stadsutvecklingsprojektet Kallebäckers Terrasser i Göteborg.

Under kvartalet erhöll Wallenstam en markanvisning för ett kvarter om 22 500 kvm BTA i direkt anslutning till det blivande tunnelbanetorget i Barkarbystaden, Järfälla.

Wallenstam har under kvartalet sålt mark i Mölnlycke,

samt köpt mark i Göteborg, Mölndal och Sundbyberg.

Dessutom har Wallenstam tillträtt den byggnad som utgjort den tillfälliga Östermalmshallen i Stockholm.

Wallenstam har även sålt hela sitt aktieinnehav i solcellsutvecklaren Exeger Sweden AB, samt förvärvat aktier i betaltjänstleverantören Klarna.

Under kvartalet vann Wallenstam tävlingen Årets Bygge i kategorin renovering för ombyggnationen av Artilleristallarna i Göteborg.

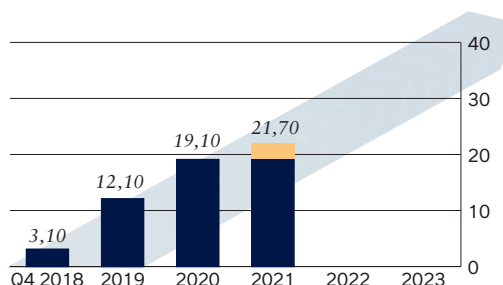
Mål 2023 – Substansvärdesökning om 40 kr per aktie

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 mars 2021 var substansvärdet per aktie 100,90 kr, vilket innebär en ökning om 2,60 kr per aktie under kvartal 1 2021 och totalt 21,70 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 32 577 Mkr (31 746). Uppskjuten skatteskuld avser i huvudsak skillnader mellan redovisade värden och skattemässiga värden på koncernens fastigheter. I balansräkningen redovisas en uppskjuten skatteskuld netto om 5 989 Mkr (5 811), vilken består av en uppskjuten skattefordran om 307 Mkr (377) samt av en uppskjuten skatteskuld om 6 296 Mkr (6 188).

SUBSTANSVÄRDESÖKNING KR/AKTIE



Vd har ordet



När jag summerar första kvartalet för 2021, efter ett år med pandemin, kan jag konstatera att Wallenstam är stabilt och verksamheten löper på. Vi har en välfungerande affärsmodell som skapar resultat och ett attraktivt fastighetsbestånd med stark efterfrågan både på våra lägenheter och på våra kommersiella ytor.

Driftnettot och förvaltningsresultatet ökar

Vi färdigställde rekordmånga lägenheter i vår nyproduktion under förra året och redan över 400 lägenheter under första kvartalet 2021. Det ger positiva effekter på både vårt driftnetto, som ökar med cirka 7 %, och vårt förvaltningsresultat, som ökar med cirka 6 % jämfört med samma period föregående år.

Investerat 125 Mkr i Klarna

Vi har nu sålt hela vårt innehav i solcellsbolaget Exeger och istället investerat i betaltjänstleverantören Klarna. Marknaden för Klarnas typ av betaltjänster kommer att öka i framtiden och att nu få vara med som investerare kan skapa intressanta möjligheter för Wallenstam. I dagsläget har Wallenstam ägarandelar i ett antal bolag med nära koppling till Wallenstams verksamhet, utöver Klarna även coworkingföretaget Convendum, Colive som erbjuder delningsboende samt proptech-bolaget Tmpl.

2,60 kronor i substansvärdesökning

Värdeförändringarna för fastigheter under kvartalet kommer både från vår kvalitativa, kostnadseffektiva nyproduktion och från det befintliga beståndet, och uppgår till 311 Mkr vilket är något högre än samma period föregående år. Till följd av att långräntan gått upp sedan årsskiftet har värdeförändringarna på våra räntesäkringar – derivaten – påverkats positivt.

Sammanfattningsvis har vi genererat 2,60 kronor i substansvärdesökning under kvartalet, och det tycker jag är imponerande! Vår finansiella ställning är fortsatt stabil med en soliditet på 43 % och en belåningsgrad på 46 %.

Viktigt samhällsengagemang

Under pandemin har vi på flera sätt gett gåvor och stöd till olika hjälporganisationer som stöttar utsatta människor i vårt samhälle i både Stockholm och Göteborg. Under kvartalet gick vi också in som gåvogivare i ombyggnationen av kyrkan St Paul, så att Stockholms Stadsmission kan hjälpa fler i sin verksamhet. Tyvärr ökar behoven i samhället alltmer och därför är vi stolta över att nu kunna bidra till en viktig satsning för samhället och de som är utsatta i Stockholm.

Vinnare i Årets Bygge

Det är glädjande att vi vann tävlingen Årets Bygge i kategorin renovering för vår ombyggnation av Artilleristallarna. Den historiska byggnaden, med en alldeles speciell karaktär i hjärtat av Göteborg, har vi noggrant renoverat och byggt om så att Tavolo, en populär restaurang, kunde öppna här i september 2020. Vinsten är också ett kvitto på hur vi arbetar med att utveckla våra fastigheter och områden i innerstaden i Göteborg. Vi vill både bevara och utveckla, och vi ser till helheten i ett område så att olika verksamheter kan komplettera varandra. Vi märker att det ger resultat, exempelvis ser vi ett större intresse av att hyra lokaler i dessa områden.

Konvertering av butiksytor

Mot bakgrund av nya konsumtionsmönster med bland annat handelns omstrukturering mot mer e-handel har vi under en tid arbetat med att identifiera och kartlägga hur våra entréväningar kan nyttjas på bästa sätt med spännande verksamheter och hur butikernas andravnningar kan konverteras till andra användningsområden. Nu kan vi presentera den första ombyggnationen som vi gör i Kopparhuset på Avenyn, där en tidigare butiksyta på plan två byggs om för att bli kontor och mottagning för en befintlig hyresgäst som behöver expandera sin verksamhet.

Wallenstam fortsätter att leverera

2021 bör bli året då pandemin övervinns, och vi alla har en ökad ödmjukhet och beredskap inför bakslag som kan komma. Vi kommer sannolikt att se mer av de faktiska effekterna på ekonomin, och hur vi alla påverkats av ändrade konsumtionsmönster och levnadsförändringar som vi fått göra under denna tid.

Det känns tryggt att Wallenstam fortsätter att leverera trots alla stora utmaningar. Jag hoppas och tror att vi under året successivt kan återgå till mer normala omständigheter samtidigt som vi kommer fortsätta att skapa värde genom vår nybyggnation, fastighetsutveckling, förvaltning och uthyrning.

Hans Wallenstam, vd

Resultaträkning, koncernen

Mkr	2021 jan-mar	2020 jan-mar	2020/2021 apr-mar	2020 jan-dec
Hysesintäkter	561	523	2 169	2 131
Driftkostnader	-147	-137	-529	-519
Driftnetto fastigheter	414	386	1 641	1 613
Förvaltnings- och administrationskostnader	-66	-59	-250	-243
Finansiella intäkter	1	2	3	4
Finansiella kostnader	-58	-55	-246	-243
Förvaltningsresultat fastigheter	291	275	1 147	1 131
Realiserad värdeförändring finansiella instrument	19	-	23	4
Resultatandel intresseföretag	0	-2	1	-1
Intäkter försäljning exploateringsfastigheter	38	57	518	537
Kostnader försäljning exploateringsfastigheter	-28	-39	-360	-371
Övriga intäkter	42	83	127	168
Övriga kostnader	-36	-51	-180	-195
Finansiella kostnader, övrigt	-6	-5	-22	-21
Resultat före värdeförändringar och nedskrivningar	321	318	1 256	1 253
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	311	254	1 396	1 339
Nyproduktion	145	254	744	853
Övriga	167	-	653	486
Orealiserad värdeförändring finansiella instrument	253	-177	268	-162
Orealiserad värdeförändring syntetiska optioner	15	1	-22	-36
Resultat före skatt	901	395	2 899	2 393
Aktuell skatt	0	0	0	0
Uppskjuten skatt	-178	-87	-576	-485
Periodens resultat efter skatt	723	309	2 322	1 908
ÖVRIGT TOTALRESULTAT				
Poster som kan omföras till periodens resultat	2	3	21	23
Poster som inte kan omföras till periodens resultat	-88	-	-88	0
Skatt hänförlig till övrigt totalresultat	0	-1	-2	-3
Totalresultat	636	310	2 253	1 927
FÖRDELNING AV PERIODENS RESULTAT EFTER SKATT				
Periodens resultat hänförligt till innehavare av aktier i moderbolaget	723	309	2 322	1 908
Genomsnittligt antal utestående aktier, tusental	323 000	323 000	323 000	323 000
Resultat efter skatt per aktie (kr), utspädning förekommer ej	2,2	1,0	7,2	5,9

Kommentar till koncernens resultaträkning

1 JANUARI–31 MARS

Hyresintäkter

Periodens hyresintäkter ökar med 39 Mkr, 7 %, och uppgår till 561 Mkr (523). Periodens hyresintäktstillväxt kommer i huvudsak från inflyttningar i våra nyproducerade bostadshyresfastigheter, totalt 405 lägenheter i kvartalet.

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 kommersiella lokaltyp. Återköpsgraden, vilken speglar hur stor andel av uppsägningsbara kontrakt som förlängs, uppgår till 87 % (90). Vår uthyrningsgrad för de kommersiella fastigheterna avseende yta är densamma som vid årsskiftet och uppgår på bokslutsdagen till 94 %.

Driftkostnader & Driftnetto

Driftkostnaderna för perioden uppgår till 147 Mkr (137) och ökar bland annat till följd av tillförda nyproducerade fastigheter samt säsongeffekter från kallare klimat och mer snö. Klimatrelaterade kostnader är 7 Mkr högre under perioden jämfört med samma period 2020. Driftnettot ökar 29 Mkr eller 7,4 % och uppgår till 414 Mkr (386). Tillförd effektiv nyproduktion står för merparten av tillväxten. Överskottsgraden uppgår till 73,8 % (73,8).

Förvaltnings- och administrationskostnader

Förvaltnings- och administrationskostnader uppgår totalt till 69 Mkr (61) och fördelas på fastighetsförvaltning 66 Mkr (59) samt energiförvaltning 2 Mkr (2) samt fastighetstransaktioner 0 Mkr (-).

Finansiella intäkter & kostnader

Finansiella intäkter uppgår till 1 Mkr (2) och finansiella kostnader till totalt 64 Mkr (60) och fördelas på fastighetsrörelsen respektive övrigt vilket främst utgörs av naturenergi. Aktiverad ränta uppgår till 25 Mkr (24).

Genomsnittlig skuld för året är 3,1 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 % (1,31). För perioden uppgår den genomsnittliga räntan till 1,21 % (1,23).

Realiserad värdeförändring finansiella instrument

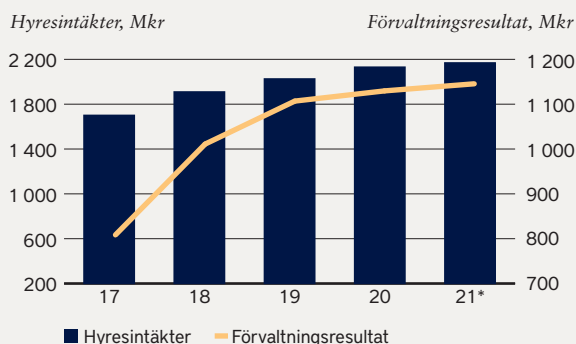
Årets realiserade värdeförändring finansiella instrument utgörs av försäljning av koncernens innehav i Exeger Sweden AB (publ) som såldes för 119 Mkr under årets första kvartal. Innehavet gav en realiserad vinst om 108 Mkr varav 88 Mkr redovisats som Värdeförändring innehav onoterade eget kapitalinstrument under Övrigt totalresultat tidigare år.

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.

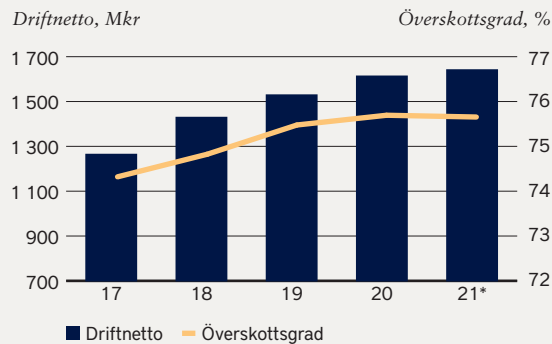
Årets försäljningsresultat uppgår till 10 Mkr (18) och omfattar försäljning av lägenheter i projektet Vasagatan 33, enskilda bostadsrättslägenheter samt omkostnader.

HYRESINTÄKTER OCH FÖRVALTNINGSRESULTAT



* Senast rullande tolv månadersperiod.

DRIFTNETTO OCH ÖVERSKOTTSGRAD



* Senast rullande tolv månadersperiod.

Övriga intäkter & Övriga kostnader

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

Periodens elintäkter och elkostnader är lägre jämfört med föregående år. Produktion av el har minskat, totalt 35 % jämfört med föregående år till följd av mindre vind 2021, och uppgår till 95 GWh (148). Priset på el har däremot ökat.

Värdeförändring förvaltningsfastigheter

Totalt uppgår periodens värdeförändring förvaltningsfastigheter till 311 Mkr (254) varav 145 Mkr (254) kommer från successiv värdetillväxt i fastigheter under uppförande samt från de nyproducerade fastigheter som varit i drift kortare tid än ett helt kalenderår.

Direktavkastningskraven har inte justerats under kvartalet utan värdeförändring i befintligt bestånd kommer från ökade driftnetton.

Orealiserad värdeförändring finansiella instrument

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

Räntederivatens värde har utvecklats positivt under perioden, 253 Mkr (-176) till följd av stigande räntenivåer. På bokslutsdagen uppgick den 10-åriga swapräntan till 0,78 % att jämföra med 0,37 % vid årets början.

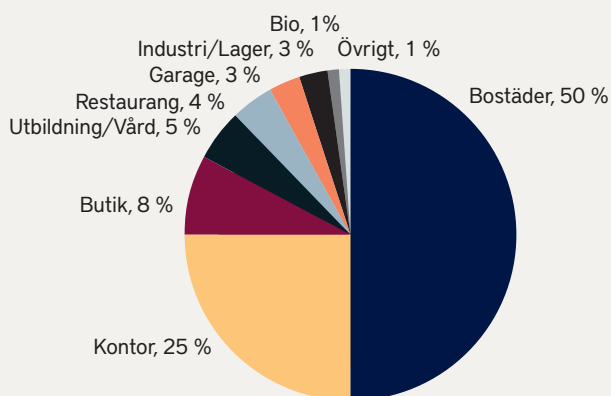
Orealiserad värdeförändring syntetiskt optionsprogram

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 minskat under 2021. Orealiserad värdeutveckling inklusive omkostnader förknippade med programmet, uppgår för perioden till 15 Mkr (1). Totalt uppgår hittills redovisat åtagande för programmet till -74 Mkr (-52).

Skatt

Periodens skattekostnad, som i sin helhet utgörs av uppskjuten skatt, uppgår netto till 178 Mkr (87).

FÖRDELNING HYRESVÄRDE



10 STÖRSTA LOKALHYRESGÄSTERNA, YTA

Hyresgäst	Yta, kvm
Göteborgs Kommun	19 846
Essity Hygiene and Health AB	15 639
Filmstaden AB	14 508
Academedi AB	11 427
Riksarkivet	11 000
Västra Götalandsregionen	10 128
Ica Fastigheter AB	6 906
Sandryds Handels AB	6 730
Frisk Service i Göteborg AB	6 212
Folkuniversitetet	5 959
Summa	108 355

Vår totala kommersiella yta är drygt 520 000 kvm.

Balansräkning i sammandrag, koncernen

Mkr	2021-03-31	2020-03-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Förvaltningsfastigheter	59 262	53 619	57 933
Vindkraftverk	1 014	1 090	1 033
Andelar i intresseföretag	220	161	220
Finansiella anläggningstillgångar	553	540	529
Finansiella derivatinstrument	87	7	10
Övriga anläggningstillgångar	84	75	81
Summa anläggningstillgångar	61 220	55 493	59 806
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Exploateringsfastigheter	128	170	126
Finansiella derivatinstrument	-	0	-
Övriga omsättningstillgångar	237	204	130
Likvida medel	80	92	518
Summa omsättningstillgångar	445	466	774
Summa tillgångar	61 666	55 959	60 581
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL			
Eget kapital	26 281	24 102	25 557
Eget kapital hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande	0	2	0
Summa eget kapital	26 281	24 104	25 558
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Uppskjuten skatteskuld	5 989	5 410	5 811
Övriga avsättningar	128	187	142
Räntebärande skulder	6 456	4 463	6 406
Finansiella derivatinstrument	345	533	522
Leasingskuld	475	419	492
Övriga långfristiga skulder	10	36	21
Summa långfristiga skulder	13 404	11 048	13 394
KORTFRISTIGA SKULDER			
Räntebärande skulder	21 196	20 036	20 885
Finansiella derivatinstrument	1	3	3
Leasingskuld	1	1	1
Övriga kortfristiga skulder	782	768	740
Summa kortfristiga skulder	21 981	20 808	21 629
Summa eget kapital och skulder	61 666	55 959	60 581

Kommentar till koncernens balansräkning

VÅRA FASTIGHETER

Periodens utveckling

Under året har vi investerat totalt 1 082 Mkr (1 030), varav 1 067 Mkr (1 010) i förvaltningsfastigheter och 15 Mkr (20) i exploateringsfastigheter. Pågående nybyggnationsprojekt omfattar 2 100 lägenheter. Totalt värde av pågående hyresrätts- och exploateringsprojekt uppgår på balansdagen till 6,1 Mdr (6,8).

Nyttjanderättsvärdet för mark upplåten med tomträtt har beräknats till 460 Mkr (476) och redovisas som en del av fastigheternas värde.

Förvaltningsfastigheter

Värdeförändringar har påverkat förvaltningsfastigheternas värde positivt med totalt 311 Mkr (254), varav 145 Mkr (254) kommer från successiv värdetillväxt i fastigheter under uppförande samt från de nyproducerade fastigheter som varit i drift kortare tid än ett helt kalenderår.

På bokslutsdagen uppgår genomsnittligt direktavkastningskrav till cirka 4,5 % för det kommersiella beståndet och till cirka 3,1 % för bostäder i drift. De genomsnittliga direktavkastningskraven är oförändrade sedan föregående rapport.

Förvaltningsfastigheternas värde uppgår till 59 262 Mkr (57 933) vid periodens utgång.

Exploateringsfastigheter

Exploateringsfastigheter omfattar framför allt bostadsrättsprojektet Bandhagen Centrum i Stockholm. Bokfört värde Exploateringsfastigheter uppgår till 128 Mkr (126) 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. Exempelvis har vi för närvarande cirka 140 000 personer i vår bostadskö.

Vi bygger i huvudsak hyresrätter men även bostadsrätter, exempelvis när tillgång på mark för hyresrättsproduktion är begränsad. Vår flexibla affärsmodell, där försälj-

ning 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 påverkad av omständigheterna men fortsatt stabil.

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	1 146
Pågående projekt hyresrätter	4 865
Exploateringsfastigheter	128
Totalt pågående projekt	6 139

FASTIGHETSBESTÅNDETS FÖRÄNDRING, FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

	Bokfört värde, Mkr
Fastighetsbestånd 1 januari 2021	57 933
+ Förvärv	274
+ Byggnationer	793
- Försäljningar	-33
- Nyttjanderättstillgång tomträtt	-16
+ Värdeförändring fastigheter	311
Fastighetsbestånd 31 mars 2021	59 262

PÅGÅENDE NYPRODUKTION 2021-03-31

Projekt	Antal lgh	Inflyttning*	Kvm**	varav inflyttade lgh hittills
STOCKHOLM				
Parkstråket 1, Haninge	154***	Q3 2020	13 500	96
Söra Kvarter, Österåker	305	Q3 2020	15 500	202
Allén, Tyresö	221	Q4 2020	13 500	155
Parkstråket 2, Haninge	131	Q4 2020	7 500	99
Umami Park, etapp 2, Sundbyberg	141	Q4 2020	9 500	106
Umami Park, etapp 3, Sundbyberg	133	Q4 2021	10 000	
Bandhagen Centrum (brf)	84	2022	4 500	
UPPSALA				
Flanören, Rosendal	156	Q3 2021	7 500	
GÖTEBORG				
Elisedal	336	Q4 2020	24 000	240
Godhems Backe	138	Q4 2020	6 500	77
Kallebäcks Terrasser Kv. 9	165	Q4 2021	9 500	
Kallebäcks Terrasser Kv. 11	270	Q4 2021	16 000	
Kv. Kvarnen, Mölnlycke Fabriker, Härryda	185	Q4 2021	10 500	
Kallebäcks Terrasser Kv. 8	266	2022	15 000	
Kallebäcks Terrasser Kv. 10	85****	2022	8 000	
Kv. Väven, Mölnlycke Fabriker, Härryda	116	2022	7 000	
Kallebäcks Terrasser Kv. 7 ⁱ	189	2023	11 000	
Kommersiellt				
Kallebäcks Terrasser		2021	20 000	
Mölnlycke Fabriker		2021	20 000 ⁱⁱ	
Summa lgh i projekten	3 075		229 000	975
varav pågående per 31 mars	2 100			

* 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.

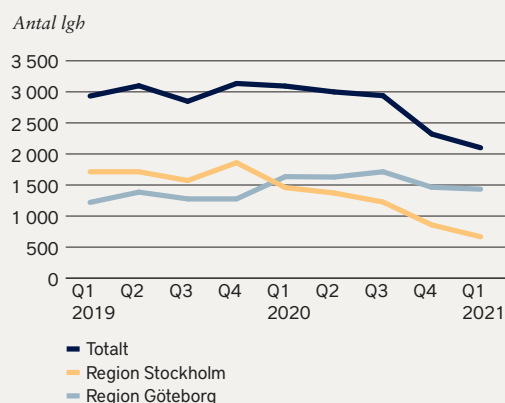
ⁱ Startat under kvartal 1, 2021.

ⁱⁱ Avser två idrottshallar och ett p-hus.

FÖRÄNDRING PÅGÅENDE NYPRODUKTION

	Antal lgh
Pågående nyproduktion	
1 januari 2021	2 316
- Färdigställda	-405
<i>Parkstråket 1, Haninge (42)</i>	
<i>Söra kvarter, Österåker (35)</i>	
<i>Allén, Tyresö (55)</i>	
<i>Parkstråket 2, Haninge (53)</i>	
<i>Elisedal, Göteborg (158)</i>	
<i>Kv. Rosengången, Mölnlycke Fabriker, Härryda (62)</i>	
+ Påbörjade	189
Pågående nyproduktion	
31 mars 2021	2 100

LÄGENHETER I PÅGÅENDE PRODUKTION



FÄRDIGSTÄLLD NYPRODUKTION

Fastighetsbeteckning	Adress	Bygg- år	Bostad kvm	Kontor kvm	Butik/Restau- rang/Bio kvm	Industri/ Lager kvm	Utbildning/ Vård kvm	Garage kvm	Övrigt kvm	Summa kvm	Antal lgh
GÖTEBORG											
Härryda Mölnlycke 1:163 (Projekt: Kv. Rosengången)	Disponentvägen 2, 4	2021	6 477	-	-	-	-	448	-	6 925	123
Krokslätt 154:7* (Projekt: Elisedal)	Nordgårdsgatan 2, 6, 8, 10 / Ebbe Lieberathsgatan 2A-D / Fredriksdalsgatan 4C-D	2020	12 201	-	86	-	-	6 382	-	18 669	240
Majorna 350:6* (Projekt: Godhems Backe)	Kolumbusgatan 1-5, Sten- klevsgatan 7A-B,9,11	2020	4 154	-	56	-	-	-	-	4 210	77
STOCKHOLM											
Söderbymalm 3:540* (Projekt: Parkstråket 1)	Örnens väg 3-5, Ingrid Horns väg 7-9, Nynäsvägen 112-114	2021	7 625	-	-	-	-	1 700	-	9 325	96
Berga 6:682* (Projekt: Söra kvarter)	Margretelundsvägen 3 A-E	2021	10 133	-	130	-	-	-	-	10 263	202
Järnet 13* (Projekt: Allén)	Axel Wennergrens väg 3-15	2021	7 143	-	107	-	-	3 245	-	10 495	155
Söderbymalm 3:539* (Projekt: Parkstråket 2)	Örnens väg 7-9, Ingrid Horns väg 6-8, Ingrid Horns Torg 4	2021	4 362	-	-	45	-	1 160	-	5 567	99
Freden Större 17* (Projekt: Umami Park, etapp 2)	Rissneleden 20, 22, 24	2020	5 746	-	-	94	-	1 451	-	7 291	106
Totalt			57 841	-	379	139	-	14 386	-	72 745	1 098

* Successiv inflytt, fastigheten är ej fullt färdigställd.

FASTIGHETSFÖRVÄRV

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
GÖTEBORG											
Gamlestaden 740:23	Marieholmsgatan 60-62	1970	-	-	-	4 142	-	-	-	4 142	0
Järnbrott 195:1*											
Möln dal Mörtén 6*											
Möln dal Nejonö gat 16, 17*											
STOCKHOLM											
Sundbyberg Freden större 15*											
Totalt			-	-	-	4 142	-	-	-	4 142	0

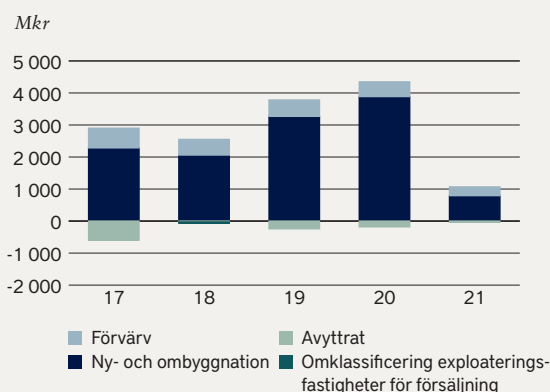
* Mark

FASTIGHETSFÖRSÄLJNINGAR

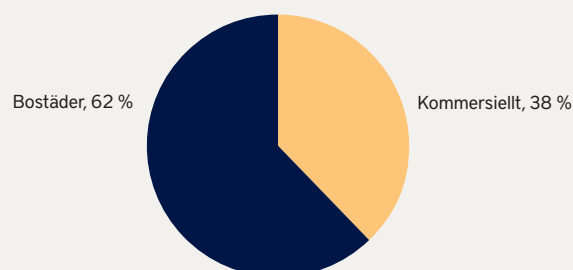
Fastighetsbeteckning	Adress	Byggår/ ombyggnadsår	Bostad kvm	Kontor kvm	Butik kvm	Industri/ Lager kvm	Utbildning kvm	Garage kvm	Övrigt kvm	Summa kvm	Antal lgh
GÖTEBORG											
Mölnlycke 1:169*											
Totalt			-	-	-	-	-	-	-	-	-

* Mark

FÖRVÄRV, BYGGNATION OCH FÖRSÄLJNING AV FÖRVALTNINGSFASTIGHETER



FÖRDELNING MARKNADSVÄRDE



FASTIGHETSINNEHAVETS STRUKTUR PER 2021-03-31

Uthyrningsbar yta, kvm	Bostad	Kontor	Butik/Res- taurang/Bio	Industri/ Lager	Utbild- ning/Vård	Garage	Övrigt	Totalt	Fördelning, ort	Antal lgh
Stockholm	350 584	30 766	11 886	9 300	5 957	60 008	15 239	483 740	37 %	5 904
Uppsala	27 605	2 138	1 039	101	-	5 732	-	36 615	3 %	542
Göteborg	280 196	206 965	93 858	88 826	48 398	66 273	7 334	791 850	60 %	4 598
Totalt	658 385	239 869	106 783	98 227	54 355	132 013	22 573	1 312 205	100 %	11 044
Fördelning, lokaltyp	50 %	18 %	8 %	8 %	4 %	10 %	2 %	100 %		

189 byggstartade lägenheter i Göteborg

I Kallebäckers Terrasser byggstartades 189 lägenheter under kvartalet. Totalt 975 lägenheter är nu under produktion i stadsutvecklingsprojektet och de första hyresgästerna flyttar in i slutet av 2021.



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. Periodens avskrivningar uppgår till 19 Mkr (19). Beräknat nyttjandevärde markarrende, baserat på minimiarrendeavgifter, uppgår på balansdagen till 16 Mkr (16) och redovisas som en del av vindkraftsvärdet. Koncernens bokförda värde för vindkraftverk uppgick på bokslutsdagen till 1 014 Mkr (1 033). Lager av elcertifikat och ursprungsgarantier uppgår på balansdagen till 0 Mkr (1).

FINANSIERING

Eget kapital

Det egna kapitalet uppgår till 26 281 Mkr (25 558), vilket motsvarar 81 kr per aktie (79). Soliditeten uppgår till 43 % (42).

Räntebärande skulder

På balansdagen uppgick utestående obligationslån till 3 050 Mkr (2 800), utestående volym företagscertifikat, med en ram om 4 Mdr, till 2 670 Mkr (2 470), lån hos Europeiska Investeringsbanken till 2 500 Mkr (2 500) och totala räntebärande skulder till 28 129 Mkr (27 785) varav leasingsskuld uppgår till 476 Mkr (493). Av skulden utgörs

7,3 Mdr av grön finansiering, varav 5,4 Mdr (5,4) gröna lån, samt 1,9 Mdr (1,7) gröna obligationer.

Samtliga obligationslån om 3 050 Mkr (2 800) 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 allokteras till projekt och tillgångar som är kvalificerade enligt Wallenstams gröna ramverk. Obligationslånen är noterade vid Nasdaq Stockholm.

Den genomsnittliga återstående räntebindningstiden uppgår till 40 månader att jämföra med 41 månader vid årsskiftet. Av låneportföljen har 51 % (50) en räntebindningstid överstigande ett år. På bokslutsdagen uppgår genomsnittlig ränta på våra krediter till 1,21 % att jämföra med 1,31 % vid samma tid föregående år.

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 476 Mkr (493).

Derivatinstrument

Wallenstams finansiella derivatinstrument utgörs av ränte- och elderivat. På bokslutsdagen har Wallenstam en netto-

skuld avseende derivatinstrument om 260 Mkr att jämföra med nettoskuld om 515 Mkr per 31 december 2020. Av dessa utgör räntederivat -259 Mkr (-512), elderivat 0 Mkr (0) och valutaderivat -1 Mkr (-3).

Under 2021 har koncernen ingått nya räntederivatavtal om totalt 0,3 Mdr. Volymen totalt utestående räntederivat, där Wallenstam betalar fast ränta, uppgår till 12,45 Mdr.

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

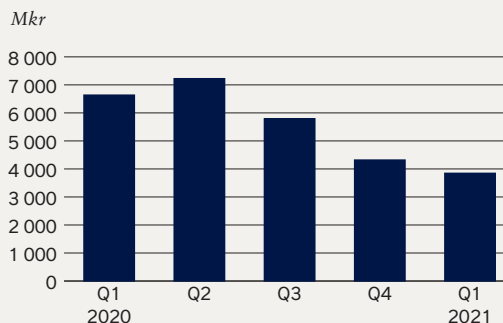
Den disponibla likviditeten inklusive tillgängliga checkräkningskrediter uppgår till 845 Mkr (1 318). Beviljade checkräkningskrediter uppgår till 800 Mkr (800), där 35 Mkr (-) har utnyttjats på bokslutsdagen. Totalt uppgår koncernens beviljade och outnyttjade kreditfaciliteter till 3 000 Mkr (3 000) exklusive checkräkningskrediten.

Per 31 mars 2021 uppgår tillgänglig likviditet till totalt 3 845 Mkr (4 318), varav 2 670 Mkr (2 470) utgör kreditlöfte för emitterade utestående företagscertifikat.

BINDNINGSTID MEDEL RÄNTOR 2021-03-31

Ränteförfallstruktur	Belopp, Mkr	Snittränta, %	Andel, %
0-1 år	13 579	1,53	49,1
1-2 år	300	0,70	1,1
2-3 år	401	1,09	1,5
3-4 år	1 200	0,67	4,3
4-5 år	2 223	1,08	8,0
5-6 år	1 700	0,90	6,1
6-7 år	1 700	1,05	6,1
7-8 år	3 200	1,05	11,6
8-9 år	900	0,37	3,3
> 9 år	2 450	0,79	8,9
Summa	27 653	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 2020-01-01	165	359	64	23 204	2	23 794
Periodens resultat	-	-	-	309	-	309
Omräkningsdifferenser	-	-	0	-	-	0
Värdeförändring valutaderivat	-	-	3	-	-	3
Skatt hänförligt till övrigt totalresultat	-	-	-1	-	-	-1
TRANSAKTIONER MED BOLAGETS ÄGARE						
Utdelning	-	-	-	-	-	-
Utgående eget kapital 2020-03-31	165	359	65	23 513	2	24 104
Ingående eget kapital 2021-01-01	165	359	83	24 950	0	25 558
Periodens resultat	-	-	-	723	-	723
Värdeförändring innehav onoterade eget kapitalinstrument	-	-	-88	88	-	-
Värdeförändring valutaderivat	-	-	2	-	-	2
Skatt hänförligt till övrigt totalresultat	-	-	0	-	-	0
TRANSAKTIONER MED BOLAGETS ÄGARE						
Utdelning	-	-	-	-	-	-
Utgående eget kapital 2021-03-31	165	359	-4	25 761	0	26 281

Rapport över kassaflöde, koncernen

Mkr	2021 jan-mar	2020 jan-mar	2020/2021 apr-mar	2020 jan-dec
Resultat före värdeförändringar och nedskrivningar*	321	318	1 256	1 253
Justering för poster som inte ingår eller tillkommer i kassaflödet	-16	-28	-121	-134
Betald skatt	0	0	0	0
Kassaflöde före förändring av rörelsekapital	306	290	1 135	1 119
Förändring av rörelsekapital	-73	67	-44	96
Kassaflöde från den löpande verksamheten	233	357	1 091	1 215
INVESTERINGAR/FÖRSÄLJNINGAR				
Investering i fastigheter och enskilda br-lägenheter	-1 088	-1 027	-4 544	-4 484
Investering i immateriella & materiella anläggningstillgångar och vindkraftverk	-5	-7	-20	-22
Investering i finansiella anläggningstillgångar	-127	-	-127	-
Investering i intresseföretag	-	-30	-58	-88
Försäljning av fastigheter, exploateringsfastigheter & materiella anläggningstillgångar	69	52	537	520
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 151	-1 013	-4 212	-4 074
FINANSIERING				
Upptagna räntebärande skulder	7 630	1 467	29 566	23 402
Amortering av räntebärande skulder	-7 304	-1 109	-26 189	-19 994
Nettoförändring checkräkningskredit	35	257	-222	-
Nettoförändring reverser	-	4	-	4
Försäljning av finansiella anläggningstillgångar	119	-	119	-
Utbetald utdelning till minoritetsägare	-	-	-2	-2
Utbetald utdelning	-	-	-162	-162
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	481	619	3 109	3 248
Förändring av likvida medel	-438	-37	-12	389
Likvida medel vid periodens början	518	129	92	129
Periodens kassaflöde	-438	-37	-12	389
Likvida medel vid periodens slut	80	92	80	518
Outnyttjad checkkredit vid periodens slut	765	543	765	800
Disponibel likviditet	845	635	845	1 318

*Erlagd respektive erhållen ränta, inklusive bruttoflöden från ränteswapkontrakt, ingår med -70 Mkr (-82) respektive 1 Mkr (0) varav 25 Mkr (24) aktiverats på anläggningstillgång.

Segmentsrapport

2021 Mkr	Göteborg jan-mar	Stockholm jan-mar	Övrigt jan-mar	Eliminering jan-mar	Totalt jan-mar
RESULTATRÄKNING					
Hysesintäkter	363	205	-	-7	561
Driftkostnader	-89	-58	-	-	-147
Driftnetto	274	148	-	-7	414
Förvaltnings- och administrationskostnader	-39	-26	-7	7	-66
Finansnetto	-63	-42	47	-	-57
Förvaltningsresultat	171	80	40	-	291
<i>Ofördelade poster</i>					
Realiserad värdeförändring finansiella instrument					19
Resultatandel intresseföretag					0
Försäljningsresultat exploateringsfastigheter					10
Övriga intäkter och kostnader					6
Finansiella kostnader, övrigt					-6
Resultat före värdeförändringar och nedskrivningar					321
Värdeförändringar					579
Resultat före skatt					901
BALANSRÄKNING					
Förvaltningsfastigheter	36 098	23 165	-	-	59 262
Vindkraftverk	-	-	1 014	-	1 014
Exploateringsfastigheter	0	128	-	-	128
Ofördelade tillgångar	-	-	-	-	1 261
Summa tillgångar					61 666
Eget kapital	-	-	-	-	26 281
Räntebärande skulder och leasingskulder	15 401	11 063	1 665	-	28 129
Ofördelade skulder	-	-	-	-	7 255
Summa eget kapital och skulder					61 666
<i>Pågående investeringar fastigheter inkl. mark</i>	<i>3 692</i>	<i>2 448</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>6 139</i>

2020 Mkr	Göteborg jan-mar	Stockholm jan-mar	Övrigt jan-mar	Eliminering jan-mar	Totalt jan-mar
RESULTATRÄKNING					
Hysesintäkter	357	173	-	-7	523
Driftnetto fastigheter	273	120	-	-7	386
Förvaltningsresultat	176	65	35	-	275
<i>Ofördelade poster</i>					
Resultatandel intresseföretag					-2
Försäljningsresultat exploateringsfastigheter					18
Övriga intäkter och kostnader					32
Finansiella kostnader, övrigt					-5
Resultat före värdeförändringar och nedskrivningar					318
Värdeförändringar					77
Resultat före skatt					395
BALANSRÄKNING					
Förvaltningsfastigheter	32 938	20 680	-	-	53 619
Vindkraftverk	-	-	1 090	-	1 090
Exploateringsfastigheter	31	138	-	-	170
Ofördelade tillgångar	-	-	-	-	1 080
Summa tillgångar					55 959
Eget kapital	-	-	-	-	24 104
Räntebärande skulder	13 658	9 755	1 505	-	24 918
Ofördelade skulder	-	-	-	-	6 937
Summa eget kapital och skulder					55 959
<i>Pågående investeringar fastigheter inkl. mark</i>	<i>2 320</i>	<i>3 587</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>5 907</i>

Wallenstamaktien

Wallenstams B-aktie är noterad på Nasdaq Stockholm, Large Cap. Under 2021 har Wallenstams aktiekurs minskat med 8,7 %. Fastighetsindex OMX Stockholm Real Estate PI minskade med 1,2 % och OMX Stockholm PI ökade med 13,7 % under samma period.

Vid periodens slut var Wallenstams aktiekurs 119,30 kr att jämföra med 130,60 kr vid årsskiftet 2020/2021. Börsvärdet uppgick till 39 369 Mkr (43 098) beräknat på totalt antal registrerade A- och B-aktier. Eget kapital per aktie uppgick till 81 kr (79).

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 2021 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

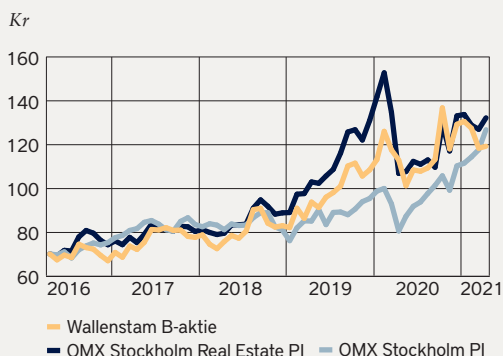
Styrelsen föreslår stämman en utdelning på 1,20 kr per aktie (0,50) för verksamhetsåret 2020, uppdelat på två utbetalningstillfällen om vardera 0,60 kr per aktie.

Den föreslagna utdelningen motsvarar en direktavkastning om 0,9 % (0,4) räknat på aktiekursen vid periodens utgång.

Omsättning

Under första kvartalet har Wallenstamaktien haft en daglig genomsnittlig omsättning på Nasdaq Stockholm om cirka 32,1 Mkr (30,4).

KURUTVECKLING Q2 2016-Q1 2021



GENOMSITTIG AKTIELIKVIDITET PER DAG



AKTIEÄGARINNEHAV 2021-03-31

	A-aktier	B-aktier	Kapital, %	Röster, %
Hans Wallenstam med bolag och familj	34 500 000	49 210 000	25,37	62,23
AMF - Försäkring och fonder		32 795 190	9,94	5,18
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		6 415 000	1,94	1,01
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		129 858 752	39,35	20,50
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 perioden uppgår till 124 Mkr (157) varav hyresintäkter uppgår till 36 Mkr (31).

Resultatet påverkas av värdeförändringar finansiella derivatinstrument, 253 Mkr (-178), till följd av framför allt högre swapräntenivåer. Resultat efter skatt uppgår till 281 Mkr (-55).

Investeringar i immateriella och materiella anläggnings-tillgångar under året uppgår till 7 Mkr (8). Moderbolagets externa lån uppgår på bokslutsdagen till 14 194 Mkr (13 827).

RESULTATRÄKNING, MODERBOLAGET

Mkr	2021 jan-mar	2020 jan-mar	2020 jan-dec
Förvaltningsintäkter	84	83	290
Hyresintäkter	36	31	122
Intäkter försäljning elcertifikat	4	42	45
Övriga intäkter	1	0	1
Summa intäkter	124	157	458
Förvaltning- och administrationskostnader	-96	-89	-367
Driftkostnader	-8	-7	-36
Av- och nedskrivningar fastigheter	-7	-8	-31
Kostnader försäljning elcertifikat	-3	-21	-21
Värdeförändring syntetiskt optionsprogram	15	1	-36
Övriga kostnader	0	-1	-2
Summa kostnader	-100	-125	-493
Rörelseresultat	25	32	-35
Resultat från andelar i koncernföretag	8	11	473
Ränteintäkter och liknande resultatposter	155	146	533
Räntekostnader och liknande resultatposter	-90	-88	-308
Värdeförändring derivatinstrument	253	-178	-164
Finansnetto	326	-109	534
Resultat efter finansiella poster	351	-77	500
Bokslutsdispositioner	-	-	-63
Skatt på periodens resultat	-70	21	34
Resultat efter skatt	281	-55	471
ÖVRIGT TOTALRESULTAT			
Värdeförändring valutaderivat	2	3	-2
Skatt hänförligt till övrigt totalresultat	0	-1	0
Totalresultat	282	-53	470

BALANSRÄKNING, MODERBOLAGET

Mkr	2021- 03-31	2020- 03-31	2020- 12-31
Tillgångar			
Fastigheter	1 317	1 333	1 319
Andelar i koncernföretag	6 237	5 742	5 932
Finansiella derivatinstrument	87	8	10
Fordringar på koncernbolag	24 000	23 843	23 632
Övriga tillgångar	174	230	239
Likvida medel	80	87	518
Summa tillgångar	31 895	31 242	31 649
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	11 061	10 416	10 778
Avsättningar	108	82	122
Räntebärande externa skulder	14 194	13 904	13 827
Skulder till koncernföretag	6 052	6 178	6 272
Finansiella derivatinstrument	347	536	524
Övriga skulder	134	126	126
Summa eget kapital och skulder	31 895	31 242	31 649

Övriga upplysningar

MÖJLIGHETER & RISKER

Wallenstams möjligheter, risker och hur vi hanterar dessa, presenteras i årsredovisningen 2020 på sidorna 36–41. Inga väsentliga förändringar har skett därefter.

KÄNSLIGHETSANALYS

Per 31 mars 2021 uppgår fastigheternas bedömda marknadsvärde till cirka 59 Mdr. En värdeförändring på +/- 10 % motsvarar därmed cirka +/- 5,9 Mdr. En generell förändring av fastigheternas direktavkastningskrav med 0,25 procentenheter motsvarar cirka -3,3 Mdr eller +3,9 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 och lokaler. Försäkringstjänster inhandlas av bolag där ledamot i Wallenstams styrelse är styrelseledamot, 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.

Wallenstams engagemang i miljö- och samhällsansvarsfrågor beskrivs närmare i årsredovisningen 2020 på sidorna 29–35. 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 rabatter motsvarande 0,7 Mkr samt Barn i Nöd har erhållit 0,1 Mkr i stöd. Räddningsmissionen och Barn i Nöd hyr lokaler av Wallenstam motsvarande 4,9 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 2020. Moderbolagets redovisningsprinciper följer årsredovisningslagen och RFR2.

Nya och ändrade standarder och principer som trätt i kraft per 1 januari 2021 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	2021 31 mar	2020 31 dec	2020 30 sep	2020 30 jun	2020 31 mar	2019 31 dec	2019 30 sep	2019 30 jun	2019 31 mar
FASTIGHETSRELATERADE NYCKELTAL									
Driftnetto fastigheter, Mkr	414	1 613	1 205	781	386	1 529	1 159	756	364
Överskottsgrad fastighetsdrift, %	73,8	75,7	76,4	75,1	73,8	75,5	76,7	75,6	73,2
Förvaltningsresultat fastigheter, Mkr	291	1 131	860	549	275	1 108	851	547	260
Värdet förändring nyproduktion, Mkr	145	853	616	429	254	792	505	307	132
Förvaltningsfastigheternas värde, Mkr	59 262	57 933	56 226	55 127	53 619	52 354	49 793	48 757	47 289
Antal kvm (tusental)	1 312	1 235	1 231	1 230	1 210	1 201	1 199	1 188	1 181
Uthyrningsgrad – yta, %	97	98	97	98	98	98	98	99	99
Exploateringfastigheter, netto, Mkr	128	126	291	281	170	175	154	155	156
FINANSIELLA NYCKELTAL									
Resultat efter skatt, Mkr	723	1 908	974	631	309	2 737	1 038	575	340
Räntabilitet på eget kapital, %	9,3	7,8	11,2	12,0	11,9	12,3	10,4	10,6	14,6
Räntabilitet på totalt kapital, %	5,4	4,6	6,6	7,0	7,0	7,2	6,1	6,2	9,5
Räntetäckningsgrad, ggr	5,7	5,8	5,7	5,9	6,1	6,3	7,0	7,4	1,5
Belåningsgrad, %	46	46	46	46	45	45	45	46	45
Snittränta per bokslutsdatum, %	1,21	1,21	1,27	1,40	1,31	1,22	1,23	1,24	1,25
Genomsnittlig räntebindningstid, månader	40	41	38	39	38	38	40	41	44
Soliditet, %	43	42	42	42	43	44	43	43	44
Eget kapital, Mkr	26 281	25 558	24 766	24 423	24 104	23 794	22 402	21 899	21 951
Substansvärde, Mkr	32 577	31 746	30 715	30 295	29 897	29 501	27 666	27 047	27 011
Börsvärde, Mkr	39 369	43 098	45 144	35 607	37 290	37 356	36 828	32 406	30 971
DATA PER AKTIE									
Resultat efter skatt, kr	2,2	5,9	3,0	2,0	1,0	8,5	3,2	1,8	1,1
P/E-tal, ggr	16,6	22,1	16,5	12,5	13,5	13,4	15,9	14,0	10,0
Kassaflöde från den löpande verksamheten, kr	0,7	3,8	3,2	2,2	1,1	4,2	3,4	2,1	1,1
Eget kapital, kr	81	79	77	76	75	74	69	68	68
Substansvärde per aktie, kr	100,90	98,30	95,10	93,80	92,60	91,30	85,70	83,70	83,60
Börskurs, kr	119,30	130,60	136,80	107,90	113,00	113,20	111,60	98,20	93,85
Utestående aktier i tusental, genomsnitt	323 000	323 000	323 000	323 000	323 000	323 000	323 000	323 000	323 000
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

	2021 jan-mar	2020 okt-dec	2020 jul-sep	2020 apr-jun	2020 jan-mar	2019 okt-dec	2019 jul-sep	2019 apr-jun	2019 jan-mar
Hysesintäkter, Mkr	561	555	536	518	523	515	510	503	497
Driftnetto fastigheter, Mkr	414	408	424	395	386	370	403	392	364
Överskottsgrad fastighetsdrift, %	73,8	73,5	79,1	76,3	73,8	71,8	79,0	77,9	73,2
Förvaltningsresultat fastigheter, Mkr	291	271	310	275	275	257	304	287	260
Räntabilitet på eget kapital, %	9,3	7,8	11,2	12,0	11,9	12,3	10,4	10,6	14,6
Resultat efter skatt per aktie, kr	2,2	2,9	1,1	1,0	1,0	5,3	1,4	0,7	1,1
Kassaflöde per aktie från löpande verksamhet, kr	0,7	0,5	1,0	1,1	1,1	0,8	1,3	1,0	1,1
Eget kapital per aktie, kr	81	79	77	76	75	74	69	68	68
Substansvärde per aktie, kr	100,90	98,30	95,10	93,80	92,60	91,30	85,70	83,70	83,60
Börskurs, kr	119,30	130,60	136,80	107,90	113,00	113,20	111,60	98,20	93,85

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

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 helt 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.

**	2021 31 mar	2020 31 dec	2020 30 sep	2020 30 jun	2020 31 mar	2019 31 dec	2019 30 sep	2019 30 jun	2019 31 mar
Brygga alternativa nyckeltal									
Eget kapital, Mkr	26 281	25 557	24 766	24 423	24 102	23 792	22 400	21 897	21 949
Genomsnittligt eget kapital, Mkr	25 026	24 528	23 896	23 323	22 828	22 329	21 708	21 278	20 813
Balansomslutning, Mkr	61 666	60 581	58 977	58 336	55 959	54 689	52 459	51 177	49 945
Genomsnittlig balansomslutning, Mkr	59 104	57 708	56 084	54 524	52 846	51 306	49 700	48 333	46 983

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 11 000 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 6 400 stycken, finns i Region Stockholm. Cirka 500 av dessa lägenheter finns i Uppsala. På bokslutsdagen hade Region Stockholm cirka 700 lägenheter i produktion.

Göteborg

Vårt fastighetsbestånd i Region Göteborg omfattar cirka 4 600 lägenheter och cirka 900 företagskunder som hyr kontors- och butikslokaler främst i Göteborgs innerstadslägen. På bokslutsdagen hade Region Göteborg cirka 1 400 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.



Kalender

Delårsrapport Q2, 2021
Delårsrapport Q3, 2021

8 juli 2021
22 oktober 2021

Denna information är sådan som Wallenstam är skyldigt att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning. Informationen lämnades, genom nedanstående kontaktpersons försorg, för offentliggörande den 27 april 2021 kl 08:00 CEST.

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