



sätter guldkant på tillvaron

PRESSINFORMATION **från Wallenstamkoncernen**

Wallenstam grundades 1944 och är med drygt 10.000 bostäder i sitt bestånd ett av Stockholm Fondbörs största bostadsfastighetsbolag. Med en yta om ca 1.000.000 kvm och ett börsvärde på ca 1 miljard kronor är Wallenstam också ett av de största noterade fastighetsbolagen i Sverige.

Delårsrapport för perioden 1 januari - 31 mars 1999

(Jämförelser angivna inom parentes avser motsvarande period föregående år förutom i avsnitt som beskriver tillgångar och finansiering där jämförelserna avser senaste årsskifte.)

- **Förvaltningsresultatet före avskrivningar förbättras med 12 Mkr till 11,1 Mkr (-0,6)**
- **Den genomsnittliga låneräntan har under första kvartalet minskat till 6,11% (6,66)**
- **Resultat per aktie har ökat till 0,20 kr (-0,48)**

Resultatförbättringen beror främst på lägre räntor och högre hyror. Överskottsgraden har jämfört med motsvarande period föregående år ökat till 55,2%.

Resultatet för första kvartalet är proportionellt sett sämre jämfört med kommande kvartalsresultat. Detta är en konsekvens av att första kvartalet har högre driftkostnader än kommande kvartal. En annan orsak är att räntekonverteringar får större effekt senare på året samt att hyreshöjningar senare får full effekt.

Delårsrapport för perioden 1 januari – 31 mars 1999

Verksamhet

Lennart Wallenstam
Byggnads AB (publ)
Södra vägen 1, Box 53257
400 16 Göteborg
Tel 031-20 00 00
Fax 031-10 02 00
Org.nr 556072-1523

Wallenstam
i Göteborg AB
Södra vägen 1, Box 53257
400 16 Göteborg
Tel 031-20 00 00
Fax 031-10 02 01
Org.nr 556138-8645

Wallenstam
i Stockholm AB
Södermalmstorg 8, Box 4801
116 93 Stockholm
Tel 08-720 00 00
Fax 08-615 00 59
Org.nr 556100-3582

Wallenstam
i Helsingborg AB
Drottninggatan 72 A
252 21 Helsingborg
Tel 042-12 61 10
Fax 042-12 87 46
Org.nr 556094-9504

Wallenstam
i Malmö AB
Östergatan 27
211 25 Malmö
Tel 040-660 20 00
Fax 040-660 20 01
Org.nr 556059-9044



sätter guldkant på tillvaron

PRESSINFORMATION

från Wallenstamkoncernen

Wallenstam är ett fastighetsbolag med fastigheter i Göteborg, Stockholm, Helsingborg och Malmö. Fastigheterna är till största delen bostäder med en stor andel kommersiella fastigheter i Göteborg.

Wallenstams arbete är inriktat på att förbättra förvaltningsresultatet före avskrivningar till 100 Mkr år 2000. Målet skall uppnås genom ökade hyror på bostäder och lokaler, en fortsatt kostnadseffektiv förvaltning samt vidareförädling av fastighetsbeståndet genom köp och försäljningar.

Resultat

Förvaltningsresultat efter avskrivningar uppgår till 3,9 Mkr (-7,6). Resultat efter skatt uppgår till 3,7 Mkr (-9,1) vilket motsvarar ett resultat per aktie på 0,20 kronor (-0,48).

Resultatförbättringen beror till största delen på högre hyror och lägre räntekostnader.

Fastighetsförvaltningen

Koncernens hyresintäkter ökade för perioden till 184,5 Mkr (179,2). Ökningen beror till största delen på förvärvade fastigheter och nyuthyrning i dessa samt på hyreshöjningar.

Driftkostnaderna har ökat med 2 Mkr vilket beror på en större fastighetsvolym.

Överskottsgraden har förbättrats till 55,2% (55,0).

Räntebidragen uppgår under perioden till 3,3 Mkr (3,7) samtidigt som räntekostnaderna minskat trots en ökad lånevolym.

Förvaltningsresultatet på fastigheter uppgår efter finansnetto men före avskrivningar på fastigheter till 11,1 Mkr (-0,6). Resultatet för första kvartalet är betydligt sämre än övriga kvartal under året då driftkostnaderna, inte minst värmekostnader, är större under vintermånaderna.

Fastighetsrörelsen

Wallenstam har under perioden genomfört och avslutat förhållandevis få fastighetsförsäljningar. En bostadsfastighet har sålts i Hököpinge utanför Malmö till en bostadsrättsförening. Resultatet av fastighetsförsäljningarna uppgår till 0,2 Mkr (-1,0).

Under perioden har avtal tecknats om försäljning av samtliga fastigheter i Malmö.

Försäljningspriset ligger väl i nivå med bolagets värdering per senaste årsskifte.

Köparna beräknas tillträda fastigheterna i juni månad.

Investeringar

Lennart Wallenstam
Byggnads AB (publ)
Södra vägen 1, Box 53257
400 16 Göteborg
Tel 031-20 00 00
Fax 031-10 02 00
Org.nr 556072-1523

Wallenstam
i Göteborg AB
Södra vägen 1, Box 53257
400 16 Göteborg
Tel 031-20 00 00
Fax 031-10 02 01
Org.nr 556138-8645

Wallenstam
i Stockholm AB
Södermalmstorg 8, Box 4801
116 93 Stockholm
Tel 08-720 00 00
Fax 08-615 00 59
Org.nr 556100-3582

Wallenstam
i Helsingborg AB
Drottninggatan 72 A
252 21 Helsingborg
Tel 042-12 61 10
Fax 042-12 87 46
Org.nr 556094-9504

Wallenstam
i Malmö AB
Östergatan 27
211 25 Malmö
Tel 040-660 20 00
Fax 040-660 20 01
Org.nr 556059-9044



sätter guldkant på tillvaron

PRESSINFORMATION

från Wallenstamkoncernen

Under perioden har Wallenstam förvärvat en kommersiell fastighet för 42 Mkr (88). Fastigheten omfattar ca 50.000 kvm och är belägen i Mölnlycke mellan Göteborg och Landvetter flygplats.

Under perioden har bygginvesteringar genomförts främst i Göteborg och Stockholm. Byggnadsinvesteringarna uppgår under perioden till 81 Mkr (30).

Fastighetsbeståndet

Wallenstams totala yta uppgick per 990331 till 1.098.777 kvm vilket är en ökning med ca 79.000 kvm jämfört med motsvarande tid föregående år. Fastigheternas bokförda värde uppgår till 5.922 Mkr (5.824). Någon värdering av fastigheterna under löpande verksamhetsår görs inte, utan Wallenstam gör en intern värdering av fastigheterna varje årsskifte. Marknadsvärdet 990331, baserat på värderingen vid senaste årsskiftet och justerat för årets köp, byggnationer och försäljningar, uppgår till 7.366 Mkr (7.268). Fastighetsvärdet per aktie uppgår till 389 kr (384).

Fastigheternas uthyrningsgrad (yta) uppgår till 96% (98). Minskningen beror på att de senast förvärvade kommersiella fastigheterna har köpts med delvis outhyrda ytor.

Efterfrågan på Wallenstams bostäder är fortsatt hög och omsättningstakten på bostäder fortsätter minska i samtliga regioner. I Göteborg finns ytterligare förutsättningar för hyreshöjningar på lokaler och förutsättningarna att minska vakansgraden bedöms som mycket goda.

Finansiell ställning

Wallenstams totala lånevolym var vid periodens slut 5.243 Mkr (5.129). Genomsnittsräntan har under perioden sjunkit med 0,55% till 6,11% (6,66).

Det egna kapitalet uppgår vid delårsboks slutet till 739 Mkr, vilket motsvarar 39,05 kr per aktie (38,86). Den synliga soliditeten är 11,9 % (12,1) och den justerade soliditeten, baserat på värderingen 981231, uppgår till 28,6% (29,0).

Koncernens likviditet i form av disponibla likvida medel och outnyttjade checkkrediter uppgår per 990331 till 113 Mkr (85). Substansvärdet per aktie är 115 kr (115).

Aktien

Lennart Wallenstam
Byggnads AB (publ)
Södra vägen 1, Box 53257
400 16 Göteborg
Tel 031-20 00 00
Fax 031-10 02 00
Org.nr 556072-1523

Wallenstam
i Göteborg AB
Södra vägen 1, Box 53257
400 16 Göteborg
Tel 031-20 00 00
Fax 031-10 02 01
Org.nr 556138-8645

Wallenstam
i Stockholm AB
Södermalmstorg 8, Box 4801
116 93 Stockholm
Tel 08-720 00 00
Fax 08-615 00 59
Org.nr 556100-3582

Wallenstam
i Helsingborg AB
Drottninggatan 72 A
252 21 Helsingborg
Tel 042-12 61 10
Fax 042-12 87 46
Org.nr 556094-9504

Wallenstam
i Malmö AB
Östergatan 27
211 25 Malmö
Tel 040-660 20 00
Fax 040-660 20 01
Org.nr 556059-9044



sätter guldkant på tillvaron

PRESSINFORMATION

från Wallenstamkoncernen

Wallenstams B-aktier noteras sedan 1984 på Stockholms Fondbörs OTC-lista. Antalet aktieägare uppgår till ca 4.500. Kursen på bolagets aktie var vid delårsbokslutet 43,50 kronor. Andelen institutionellt ägande uppgick per 981231 till 42%.

Framtid

Förvaltningsresultatet för helåret 1999 förväntas väsentligt överstiga 1998 års resultat.

Göteborg den 20 maj 1999

Hans Wallenstam
Verkställande direktör

Denna delårsrapport har inte blivit föremål för granskning av bolagets revisorer.

Frågor med anledning av pressmeddelandet besvaras av Marknads- och Informationsdirektör Thomas Dahl, telefon 031 – 20 00 00 alt 0705-17 11 42 eller Ekonomidirektör Lennart Ekelund, telefon 031-20 00 00.

Resultaträkning

Mkr

	<u>990101-990331</u>	<u>980101-980331</u>	<u>980101-981231</u>
FASTIGHETSFÖRVALTNING			
Hysesintäkter	184,5	179,2	715,4
Driftkostnader	<u>-82,6</u>	<u>-80,6</u>	<u>-272,7</u>
Driftöverskott	101,9	98,6	442,7
Avskrivningar fastigheter	<u>-7,2</u>	<u>-7,0</u>	<u>-27,8</u>
Bruttoresultat	94,7	91,6	414,9
 Förvaltnings- och administrationskostnader	 <u>-14,4</u>	 <u>-14,2</u>	 <u>-56,7</u>
 Rörelseresultat	 80,3	 77,4	 358,2
 Ränteintäkter	 1,8	 3,8	 10,1
Räntebidrag	3,3	3,7	14,0
Räntekostnader	<u>-81,5</u>	<u>-92,5</u>	<u>-354,8</u>
Finansnetto	-76,4	-85,0	-330,7

Lennart Wallenstam
Byggnads AB (publ)
Södra vägen 1, Box 53257
400 16 Göteborg
Tel 031-20 00 00
Fax 031-10 02 00
Org.nr 556072-1523

Wallenstam
i Göteborg AB
Södra vägen 1, Box 53257
400 16 Göteborg
Tel 031-20 00 00
Fax 031-10 02 01
Org.nr 556138-8645

Wallenstam
i Stockholm AB
Södermalmstorg 8, Box 4801
116 93 Stockholm
Tel 08-720 00 00
Fax 08-615 00 59
Org.nr 556100-3582

Wallenstam
i Helsingborg AB
Drottninggatan 72 A
252 21 Helsingborg
Tel 042-12 61 10
Fax 042-12 87 46
Org.nr 556094-9504

Wallenstam
i Malmö AB
Östergatan 27
211 25 Malmö
Tel 040-660 20 00
Fax 040-660 20 01
Org.nr 556059-9044



sätter guldkant på tillvaron

PRESSINFORMATION från Wallenstamkoncernen

Förvaltningsresultat	3,9	-7,6	27,5
FASTIGHETSRÖRELSE			
Försäljningsintäkter	22,0	14,1	69,3
Kostnad sålda fastigheter	-20,8	-14,1	-63,6
Administrationskostnad	<u>-1,0</u>	<u>-1,0</u>	<u>-4,0</u>
Resultat fastighetsrörelsen	0,2	-1,0	1,7
 Resultat före skatt	 4,1	 -8,6	 29,2
 Skatt	 <u>-0,4</u>	 <u>-0,5</u>	 <u>-1,9</u>
Årets resultat	3,7	-9,1	27,3

Balansräkning

Mkr

	<u>1999-03-31</u>	<u>1998-03-31</u>	<u>1998-12-31</u>
TILLGÅNGAR			
Förvaltningsfastigheter	5922	5683	5824
Övriga anläggningstillgångar	51	37	44
Omsättningstillgångar	<u>219</u>	<u>286</u>	<u>200</u>
 Summa tillgångar	 6192	 6006	 6068
 EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	739	709	736
Avsättningar	20	18	19
Räntebärande skulder	5243	5063	5129
Ej räntebärande skulder	<u>190</u>	<u>216</u>	<u>184</u>
 Summa eget kapital och skulder	 6192	 6006	 6068

Kassaflödesanalys

Mkr

	<u>990101-990331</u>	<u>980101-980331</u>	<u>980101-981231</u>
Fastighetsförvaltningens driftöverskott	102	99	443
Förvaltnings- och administrationskostnader exkl avskrivningar	-13	-13	-53
Räntebidrag	3	4	14

Lennart Wallenstam
Byggnads AB (publ)
Södra vägen 1, Box 53257
400 16 Göteborg
Tel 031-20 00 00
Fax 031-10 02 00
Org.nr 556072-1523

Wallenstam
i Göteborg AB
Södra vägen 1, Box 53257
400 16 Göteborg
Tel 031-20 00 00
Fax 031-10 02 01
Org.nr 556138-8645

Wallenstam
i Stockholm AB
Södermalmstorg 8, Box 4801
116 93 Stockholm
Tel 08-720 00 00
Fax 08-615 00 59
Org.nr 556100-3582

Wallenstam
i Helsingborg AB
Drottninggatan 72 A
252 21 Helsingborg
Tel 042-12 61 10
Fax 042-12 87 46
Org.nr 556094-9504

Wallenstam
i Malmö AB
Östergatan 27
211 25 Malmö
Tel 040-660 20 00
Fax 040-660 20 01
Org.nr 556059-9044



sätter guldkant på tillvaron

PRESSINFORMATION från Wallenstamkoncernen

Finansnetto exkl räntebidrag	-80	-89	-380
Utdelning	=	=	<u>-10</u>
Kassaflöde före förändring av rörelsekapital och investeringar	12	1	14
Förändring av rörelsekapital	<u>-3</u>	<u>34</u>	<u>-66</u>
Kassaflöde före investeringar/försäljningar och finansiering	9	35	-52
Investeringar/Försäljningar			
Investering i fastigheter	-122	-118	-349
Försäljning av fastigheter	1	14	102
Nettoinvestering inventarier	<u>-1</u>	<u>2</u>	<u>-9</u>
Summa investeringar	-122	-102	-255
Finansiering	<u>114</u>	<u>66</u>	<u>214</u>
Förändring av likvida medel	1	-1	-93

Nyckeltal

	<u>1999-03-31</u>	<u>1998-03-31</u>	<u>1998-12-31</u>
Fastigheternas bokförda värde, mkr	5922	5683	5824
Fastigheternas marknadsvärde, mkr*	7366	7049	7268
Överskottsgrad, %	55,2	55,0	62,0
Fastigheternas direktavkastning, %**	7,7	7,7	7,7
Belåningsgrad, %	71	72	71
Soliditet, %	11,9	11,8	12,1
Justerad soliditet, %	28,6	28,1	29,0
Genomsnittlig ränta per bokslutsdatum, %	6,11	7,28	6,66
Räntabilitet på synligt eget kapital, %**	5,9	8,3	3,7
Räntabilitet på totalt kapital, %**	6,4	7,4	6,4
Uthyrningsgrad - yta, %	96	98	98
<u>Data per aktie (kr)</u>			
Förvaltningsresultat före avskrivningar	0,59	-0,03	2,92
Resultat efter skatt	0,20	-0,48	1,44
P/E-tal, ggr**	21	17	31
Fastighetsvärde enligt värdering*	389	372	384
Synligt eget kapital	39,05	37,45	38,86
Substansvärde*	115	110	115
Börskurs	43,50	51,00	44,40
Börskurs / substansvärde, %	38	46	39
Antal aktier i tusental	18930	18930	18930

Lennart Wallenstam
Byggnads AB (publ)
Södra vägen 1, Box 53257
400 16 Göteborg
Tel 031-20 00 00
Fax 031-10 02 00
Org.nr 556072-1523

Wallenstam
i Göteborg AB
Södra vägen 1, Box 53257
400 16 Göteborg
Tel 031-20 00 00
Fax 031-10 02 01
Org.nr 556138-8645

Wallenstam
i Stockholm AB
Södermalmstorg 8, Box 4801
116 93 Stockholm
Tel 08-720 00 00
Fax 08-615 00 59
Org.nr 556100-3582

Wallenstam
i Helsingborg AB
Drottninggatan 72 A
252 21 Helsingborg
Tel 042-12 61 10
Fax 042-12 87 46
Org.nr 556094-9504

Wallenstam
i Malmö AB
Östergatan 27
211 25 Malmö
Tel 040-660 20 00
Fax 040-660 20 01
Org.nr 556059-9044



sätter guldkant på tillvaron

PRESSINFORMATION från Wallenstamkoncernen

* Baserat på värdering per senaste årsskifte justerat för fastighetsförvärv och försäljningar under perioden.

** Delårssiffror baserar sig på rullande tolv månadersperiod.

Bindningstider/Medelräntor per 1999-03-31

Mkr

	<u>Skuld</u>	<u>Snittränta</u>	<u>Andel</u>
Kortfristiga lån	1 991	3,70%	38
Långfristiga lån 1999	373	8,96%	7
Långfristiga lån 2000	829	8,08%	16
Långfristiga lån 2001	794	7,78%	15
Långfristiga lån 2002	436	7,03%	8
Långfristiga lån 2003	655	6,58%	12
Långfristiga lån 2004	153	6,50%	3
Långfristiga lån 2005	12	7,27%	0
Summa	5 243	6,11%	100

I lånestocken finns endast lån i SEK

Fastighetsinnehavets struktur per 99-03-31

Uthyrningsbar
yta, kvm

	Bostäder	Kontor	Butiker	Industri/Lager	Övrigt	Totalt	
Göteborg	207 444	143 170	17 260	96 158	67 174	531 206	48%
Stockholm	297 504	10 177	6 541	4 612	13 878	332 712	30%
Helsingborg	119 871	6 538	8 915	3 053	3 520	141 897	13%
Malmö	69 474	615	4 502	3 431	5 137	83 159	8%
Övrigt		4 931	2 794	584	1 494	9 803	1%
Totalt	694 293	165 431	40 012	107 838	91 203	1 098 777	
	63%	15%	4%	10%	8%		

Fastighetsförvärv under 1999

<u>Fastighetsbeteckning</u>	<u>Gatuadress</u>	<u>Byggår/ ombyggn år</u>	<u>Bostad kvm</u>	<u>Kommersiellt kvm</u>	<u>Summa kvm</u>
-----------------------------	-------------------	-------------------------------	-----------------------	-----------------------------	----------------------

Lennart Wallenstam
Byggnads AB (publ)
Södra vägen 1, Box 53257
400 16 Göteborg
Tel 031-20 00 00
Fax 031-10 02 00
Org.nr 556072-1523

Wallenstam
i Göteborg AB
Södra vägen 1, Box 53257
400 16 Göteborg
Tel 031-20 00 00
Fax 031-10 02 01
Org.nr 556138-8645

Wallenstam
i Stockholm AB
Södermalmstorg 8, Box 4801
116 93 Stockholm
Tel 08-720 00 00
Fax 08-615 00 59
Org.nr 556100-3582

Wallenstam
i Helsingborg AB
Drottninggatan 72 A
252 21 Helsingborg
Tel 042-12 61 10
Fax 042-12 87 46
Org.nr 556094-9504

Wallenstam
i Malmö AB
Östergatan 27
211 25 Malmö
Tel 040-660 20 00
Fax 040-660 20 01
Org.nr 556059-9044



sätter guldkant på tillvaron

PRESSINFORMATION

från Wallenstamkoncernen

Göteborg

Mölnlycke 1:1	Fabriksvägen 1, Mölnlycke	1850/1970/1980		50 409	50 409
Högsbo 2:2*	Gruvgatan 1/Olof Asklunds gata 2-4	-			-

Stockholm

Bergsgruvan större 33*	Timmermansgatan 38	1936/1986	1 152	248	1 400
------------------------	-----------------------	-----------	-------	-----	-------

Fastighetsförsäljningar under 1999

<u>Fastighetsbeteckning</u>	<u>Gatuadress</u>	<u>Byggår ombyggn år</u>	<u>Bostad kvm</u>	<u>Kommersiellt kvm</u>	<u>Summa kvm</u>
Malmö					
Hököpinge 55:81	Bruksparken 4	1995	1 803		1 803
Samtliga övriga fastigheter i region Malmö *			69 474	13 685	83 159

* Tillträde efter 1999-03-31

Lennart Wallenstam
Byggnads AB (publ)
Södra vägen 1, Box 53257
400 16 Göteborg
Tel 031-20 00 00
Fax 031-10 02 00
Org.nr 556072-1523

Wallenstam
i Göteborg AB
Södra vägen 1, Box 53257
400 16 Göteborg
Tel 031-20 00 00
Fax 031-10 02 01
Org.nr 556138-8645

Wallenstam
i Stockholm AB
Södermalmstorg 8, Box 4801
116 93 Stockholm
Tel 08-720 00 00
Fax 08-615 00 59
Org.nr 556100-3582

Wallenstam
i Helsingborg AB
Drottninggatan 72 A
252 21 Helsingborg
Tel 042-12 61 10
Fax 042-12 87 46
Org.nr 556094-9504

Wallenstam
i Malmö AB
Östergatan 27
211 25 Malmö
Tel 040-660 20 00
Fax 040-660 20 01
Org.nr 556059-9044