

Växtkraft

*I takt med omvärlden
utvecklas vi tillsammans
med våra hyresgäster och
ger aktieägare del av
värdetillväxten.*

BOKSLUTSKOMMUNIKÉ 2002



BraBoende
Levande Lokaler

BOKSLUTSKOMMUNIKÉ 2002

Wallenstam grundades 1944 och är idag ett renodlat fastighetsbolag med sammanlagt cirka 300 fastigheter i de tre storstadsregionerna Göteborg, Stockholm och Helsingborg. Ägandet fokuseras på bostadsfastigheter och kommersiella fastigheter. Koncernen omsätter drygt 900 miljoner kronor i hyror och har ett fastighetsvärde om drygt 10 miljarder kronor. Koncernens B-aktier finns noterade på Stockholmsbörsen sedan 1984.

- *Resultat efter skatt ökar till 306,5 Mkr (59,0), motsvarande 19,25 kr/aktie (3,52)*
- *Förvaltningsresultatet per aktie förbättras till 5,41 kr (3,71), en ökning med 46 %*
- *Räntabilitet på synligt eget kapital uppgick till 41,8 % (9,0)*
- *Substansvärdet per aktie efter uppskjuten skatt beräknas till 210 kr (199)*
- *Styrelsen föreslår en höjd utdelning till 4,00 kr per aktie (2,00), varav 1,00 kr utgör extrautdelning på grund av det goda resultatet i fastighetsrörelsen*

NYCKELTAL

	2002	2001	2000
Resultat, Mkr			
Hysesintäkter	909	834	756
Förvaltningsresultat	86	62	66
Resultat efter skatt	307	59	59
Uthyrningsgrad	98	98	97
Finansiell ställning, Mkr			
Övervärde fastigheter	3 372	3 614	3 212
Justerad soliditet efter uppskjuten skatt	30%	29%	30%
Genomsnittlig låneränta	5,47%	5,38%	5,72%
Data per aktie, Kr			
Förvaltningsresultat	5,41	3,71	3,62
Resultat efter skatt	19,25	3,52	3,23
Substansvärde efter uppskjuten skatt	210	199	170
Utdelning	4,0	2,0	1,6

BOKSLUTSKOMMUNIKÉ 2002

(Jämförelser angivna inom parentes avser motsvarande period föregående år.)

● VERKSAMHET

Wallenstam har ett väl koncentrerat och centralt beläget fastighetsbestånd i Sveriges mest expansiva orter Göteborg, Stockholm och Helsingborg. Av Wallenstams fastighetsvärde utgörs 2/3 av bostadsfastigheter och 1/3 av kommersiella fastigheter.

Wallenstams affärsprocess utgår från att skapa värdetillväxt. Detta sker genom förvärv och produktion av fastigheter med utvecklingspotential, en lönsam förvaltning och genom att färdigutvecklade fastigheter säljs i rätt tid.

Wallenstams verksamhet ska drivas i en marknadsnära struktur där förvaltningsbolagen är specialiserade både geografiskt och per affärsområde. Staber stödjer förvaltningsbolagens verksamhet med centraliserade funktioner såsom ekonomi, finans, juridik, personal, marknad och projektutveckling.

Wallenstams finansiella mål

Substansvärde/aktie efter uppskjuten skatt ska minst uppgå till 200 kr år 2005.

Substansvärde/aktie efter uppskjuten skatt är det övergripande finansiella målet eftersom det visar på hur väl Wallenstam lyckas i arbetet med att åstadkomma en lönsam förvaltning, en framgångsrik fastighetsrörelse samt att skapa värdetillväxt i projekt. Nyckeltalet fokuserar också på hur verksamheten värderas mot utvecklingen av aktiekursen.

Förvaltningsresultatet ska vara minst 140 Mkr år 2005.

Ett positivt förvaltningsresultat innebär en stabil plattform som säkerställer en bra bas för bolagets totala verksamhet. Målet innebär en dubbling av förvaltningsresultatet från år 2000. Målet är valt utifrån att det fokuserar på Wallenstams basverksamhet, uthyrning, fastighetsförvaltning och kapitalförvaltning.

Räntabilitet på synligt eget kapital ska årligen vara mer än 10 %.

Räntabilitetsmålet säkerställer en stabil resultatutveckling över tiden.

● RESULTAT

Resultat före skatt uppgår till 378,7 Mkr (90,7). Resultat efter skatt har förbättrats till 306,5 Mkr (59,0) vilket motsvarar ett resultat per aktie om 19,25 kronor (3,52). Resultatökningen beror dels på att Wallenstam tillvaratagit möjligheten att avyttra fastigheter till bra försäljningspriser i huvudsak till bostadsrättsmarknaden, dels på ett förbättrat förvaltningsresultat. I resultatet ingår en jämförelsestörande intäkt om 101,2 Mkr.

Wallenstam har under 2002 ej erlagt någon betald skatt. Möjligheten att utnyttja underskottsavdrag, skattemässiga avskrivningar och utnyttja det s k "utvidgade reparationsbegreppet" medför att Wallenstam enbart redovisar en icke kassaflödespåverkande uppskjuten skatt om 72,2 Mkr. Den redovisade skattekostnaden uppgår endast till 19 %, vilket i huvudsak beror på utnyttjande av ett tidigare ej redovisat förlustavdrag, samt effekter av skillnader mellan skattemässiga och bokföringsmässiga poster vid försäljning av andelar och fastigheter.

Wallenstam tillämpar en försiktig värdering av uppskjutna skattefordringar avseende underskottsavdrag. Dessa redovisas först då det föreligger hög sannolikhet att förlustavdraget kan utnyttjas.

● RÖRELSERESULTAT FASTIGHETSFÖRVALTNING

Rörelseresultatet i fastighetsförvaltningen (exkl finansiella poster) uppgick till 406,8 Mkr (374,0).

Förvaltningsresultatet (resultat exkl vinster från fastighetsrörelsen och skatt) uppgår till 86,2 Mkr (62,3), vilket är en ökning med 38 %. Förvaltningsresultatet per aktie har ökat med 46 % till 5,41 kr (3,71). Fjärde kvartalets förvaltningsresultat uppgick till 4,7 Mkr (-2,8).

Wallenstams hyresintäkter ökade för perioden till 909,0 Mkr (834,1), en ökning med 9 %. Till största delen beror ökningen på nytecknade och omförhandlade hyresavtal, men är även en effekt av ökade hyresintäkter från förvärvade fastigheter. Uthyrningsgraden uppgick per 31 december 2002 till 98 % vilket är oförändrat jämfört med samma tidpunkt föregående år.

Driftkostnaderna exklusive fastighetsadministration uppgick till 371,7 Mkr (348,6). Wallenstam har under perioden fortsatt med extra kvalitetshöjande åtgärder enligt det åtgärdsprogram som påbörjades under 2001. Därutöver har bland annat kostnader för el och fastighetsskatt ökat.

Förvaltnings- och administrationskostnader uppgår till 41,7 Mkr (33,2). Resultatet har bland annat belastats med ökade personalkostnader och ökade momskostnader på grund av lägre avdragsrätt för ingående moms. Här ingår även kostnader för ett aktiekursbaserat incitamentsprogram om 1,3 Mkr. Wallenstam har reserverat 2,7 Mkr med anledningen av att Finansinspektionen anmärkt på formella fel vid anmälan av återköp av bolagets egna aktier. Frågan är föremål för prövning i Kammarrätten.

Finansnetto uppgår till -320,6 Mkr efter avdrag om 1,4 Mkr avseende räntebidrag, erhållna ränteintäkter om 5 Mkr och resultat från finansiella placeringar om 1,9 Mkr. Räntekostnaderna uppgår under perioden till 329 Mkr (324). Den genomsnittliga räntan under perioden uppgår till 5,43 % och per balansdag till 5,47 % (5,38).



Hans Wallenstam, VD

● RÖRELSERESULTAT FASTIGHETSRORELSEN

Under 2002 har Wallenstam sålt 19 fastigheter för 521,6 Mkr (448,7), med en vinst om 190,1 Mkr (113,3).

Resultatet av fastighetsrörelsen uppgår till 292,6 Mkr (28,4). I resultatet ingår en jämförelsestörande intäkt om 101,2 Mkr. Beloppet reserverades i föregående års resultat eftersom en köparens tvist om förvärvstillstånd då inte var avgjord. Köparen har under året erhållit förvärvstillstånd varför affären nu fullbordats och vinsten återförs till resultatet.

Wallenstam har under 2002 avyttrat till priser som översteg föregående års värdering med 26 %. De fastigheter som sålts till bostadsrättsmarknaden ligger något över den bostadsrättsvärdering som gjordes vid föregående årsskifte.

● INVESTERINGAR

Fastighetsförvärv

Under året har Wallenstam investerat 485 Mkr (492) i nya fastigheter. Fastigheterna är centralt belägna butiks- och kontorsfastigheter i Göteborg.

Byggnadsinvesteringar

I ny- och ombyggnad av befintliga fastigheter har under året investerats totalt 251 Mkr (277). Huvuddelen av årets byggnadsinvesteringar har gjorts i Göteborg och i första hand i kommersiella fastigheter.

Bolagsförvärv

Wallenstam har under 2002 förvärvat 91 % av ett bolag, som innehåller ett betydande skattemässigt underskott. Underskottet kan endast utnyttjas mot vinster på aktier. Om en föreslagen lagändring (lagrådsremiss Fi2001/709) går igenom kommer underskottet även att kunna utnyttjas mot andra vinster. Wallenstam har även option att under 2003 förvärva resterande 9 %.

● FASTIGHETSBESTÅNDET

Fastighetsbeståndet totala yta uppgick på balansdagen till 1 123 000 kvm (1 141 000). Av ytan utgörs bostäder 58 %. Av fastigheternas värde är 69 % hänförligt till Wallenstams bostadsfastigheter. Antalet fastigheter uppgår till 270. Fastighetsbeståndet finns på tre orter, Göteborg, Stockholm och Helsingborg, varav 88 % i Göteborg och Stockholm. Wallenstams kommersiella bestånd, som i första hand är kontorsfastigheter, finns i Göteborg. Ungefär hälften av Wallenstams fastigheter ligger i centrala delar och resterande i populära närområden.

● SUBSTANSVÄRDE

Wallenstam har liksom tidigare år internt värderat fastighetsbeståndet på bokslutsdagen. I årets samlade värdering har marknadsvärdet bedömts till 10 596 Mkr (10 435) eller 679 kronor per aktie (577). Fastigheternas bokförda värde är 7 224 Mkr (6 821), vilket medför ett övervärde om 3 372 Mkr (3 614). Föregående år genomfördes en värdering baserad på marknadens avkastningskrav och en kompletterande värdering där hänsyn togs till bostadsrättsföreningarnas prissättning av bostadshus. Den sistnämnda värderingen tillförde ett ytterligare övervärde om ca 1 miljard. Mot bakgrund av att bostadsrättsföreningar är en reell aktör på fastighetsmarknaden så har i år endast en värdering gjorts. Jämförelser görs därför mot den av föregående års båda värderingar i vilken hänsyn togs till bostadsrättsföreningarnas prissättning.

Cirka en tredjedel av bostadsbeståndet har värderats efter bostadsrättsmarknadens prissättning. Resterande del av bostadsbeståndet har värderats enligt en traditionell avkastningsvärdering i intervallet 5,5–7,5 %. Wallenstams kommersiella fastigheter har också värderats enligt en traditionell avkastningsvärdering i intervallet 6,5–10 %. Projekt och specialfastigheter har värderats till bokfört värde. Genom försäljningar av fastigheter har övervärden realiserats, vilket medför en minskning av övervärdet jämfört med föregående år.

En fastighets verkliga värde är en realitet först då den säljs, varför en värdering är en bedömning. Wallenstam har under 2002 sålt bostadsfastigheter till priser som överträffat föregående års bostadsrättsvärdering med 3 %.

Substansvärdet efter uppskjuten skatt uppgår till 210 kr/aktie (199). Förändringen om 11 kr består av årets intjänning, av effekter av ett lägre övervärde och av utdelning och återköp. Ett värdeintervall om +/-10 % motsvarar 330 Mkr i fastighetsvärden vilket innebär ett substansvärdeintervall om 196–224 kr/aktie.

● FINANSIELL STÄLLNING

Koncernens lån uppgick per årsskiftet till 6 145 Mkr (5 843), varav de långfristiga lånen utgjorde 3 168 Mkr eller 52 %. Av de långfristiga lånen förfaller 662 Mkr under 2003. Lånen löper utan valutarisk. Den genomsnittliga låneräntan uppgick per 021231 till 5,47 % (5,38). Den genomsnittliga räntebindningstiden uppgick till 29 månader (28).

Den disponibla likviditeten, inkl outnyttjade checkräkningskrediter, uppgick per 021231 till 229,5 Mkr (124,9).

Det egna kapitalet uppgår vid periodens slut till 844 Mkr (628), vilket motsvarar 54,09 kr per aktie (38,63). Den synliga soliditeten uppgår till 11,2 % (8,5). Den justerade soliditeten, efter uppskjuten skatt, uppgick till 29,9 % (29,3). Det egna kapitalet och soliditeten har under perioden bland annat påverkats av utdelning om 32 Mkr och återköp av aktier om 59 Mkr.

● WALLENSTAMAKTIEN OCH ÅTERKÖP AV AKTIER

Wallenstams B-aktier noteras sedan 1984 på Stockholmsbörsen. Antalet aktieägare uppgår till cirka 5 000. Kursen på bolagets aktie var på balansdagen 95 kronor (73), en ökning med 30 %. Vid rapporttillfället indikerar aktiekursen en rabatt på upp till 55 % i förhållande till bolagets substansvärde per aktie efter uppskjuten skatt. Börsvärdet uppgick till 1 481 Mkr (1 187).

På balansdagen uppgick antalet återköpta aktier till 522 800. Antalet utestående aktier uppgår till 15 593 843. Sedan starten i augusti 2000 har cirka 13,3 % av aktierna återköpts, vilket motsvarar 2 396 720 aktier och av dessa har 1 873 920 dragits in. Wallenstam har under året köpt tillbaka 672 900 aktier till en genomsnittskurs om 87,95 kr.

Wallenstams övriga affärsmöjligheter påverkas inte av pågående återköp. Så länge en uppenbar substansrabatt i aktien föreligger kommer Wallenstam att fortsätta köpa tillbaka aktier.

● FÖRSLAG TILL UTDELNING

För verksamhetsåret 2002 föreslår styrelsen en utdelning om 4,00 kronor per aktie (2,00), varav 1,00 krona utgör extrautdelning på grund av det goda resultatet i fastighetsrörelsen. Den föreslagna utdelningen motsvarar en direktavkastning om 4 %. Tillsammans med årets kursuppgång uppnås en total avkastning om 27 %. Årets föreslagna utdelning innebär att 72 % av förvaltningsresultatet, eller motsvarande 20 % av resultatet efter skatt, delas ut till aktieägarna. Wallenstams utdelningspolicy innebär att minst 40 % av förvaltningsresultatet delas ut till aktieägarna. Hänsyn ska dock tas till investeringsplaner, konsolideringsbehov och ställning i övrigt.

● MODERBOLAGET

Moderbolagets verksamhet består i första hand av att utföra koncerngemensamma tjänster, därutöver äger moderbolaget ett mindre antal fastigheter. Hyresintäkter uppgick för perioden till 13,6 Mkr (13,3). Resultatet efter skatt uppgick till 12,2 Mkr (11,5). Investeringarna under perioden uppgår 7,7 Mkr (3). Moderbolagets lån uppgick på bokslutsdagen till 59,2 Mkr (67,6).

● FRAMTIDSBEDÖMNING

Wallenstam tror på en fortsatt utveckling av regelsystemet för bostadsmarknaden. Detta är en förutsättning för att komma till rätta med det underskott av bostäder som är ett faktum i tillväxstäder såsom Stockholm och Göteborg. Därmed kommer attraktiva lägen och kvalitet i fastighetsbeståndet att ge utdelning i form av högre hyror. Detta visar inte minst den överenskommelse som bostadsmarknadens parter träffat. Regeringen har därför tillsatt en bostadsutredning som kommer att behandla nyproduktionshyror, individuell hyressättning och kvalitetsbaserad prissättning. Mot bakgrund av Wallenstams attraktivt belägna bostadsbestånd och genom de gjorda investeringarna som ytterligare

förbättrar beståndets och förvaltningens kvalitet finns goda förutsättningar för hyreshöjningar i bostadsbeståndet de närmaste åren.

En uthyrningsgrad på 97,5 % i det kommersiella beståndet, en förhållandevis låg snitthyra på kontor om tusen kronor per kvadratmeter och år och en stabil kommersiell marknad i Göteborg utgör sammantaget en bra plattform för att öka intäkterna i den kommersiella rörelsen.

Bostadsrättsföreningarnas intresse av att förvärva bostadshus medför goda möjligheter för Wallenstam att till bra priser realisera stora övervärden i bostadsbeståndet. En stabil lokalmarknad och en god tillväxt i Göteborg är rätt förutsättningar för en försiktig värdetillväxt i det kommersiella beståndet.

Göteborg den 18 februari 2003



Hans Wallenstam
Verkställande direktör

Denna Bokslutskommuniké har blivit granskad av bolagets revisorer. Bolaget har använt samma redovisningsprinciper och beräkningsmetoder som i den senaste årsredovisningen. Delårsrapporten är upprättad enligt Redovisningsrådets rekommendation nr 20 avseende delårsrapporter.

TABELLER & DIAGRAM

KONCERNENS RESULTATRÄKNING

Mkr	2002 jan-dec	2001 jan-dec	2002 okt-dec	2001 okt-dec
FASTIGHETSFÖRVALTNING				
Hysesintäkter	909,0	834,1	233,3	216,7
Driftkostnader	-371,7	-348,6	-115,9	-113,4
Fastighetsadministration	-45,5	-40,4	-12,7	-10,7
Driftöverskott	491,8	445,1	104,7	92,6
Avskrivningar fastigheter	-43,3	-37,9	-11,9	-10,7
Bruttoresultat	448,5	407,2	92,7	81,9
Förvaltnings- och administrationskostnader	-41,7	-33,2	-7,2	-10,3
Rörelseresultat fastighetsförvaltningen	406,8	374,0	85,6	71,6
FASTIGHETSRORELSE				
Försäljningsintäkter	521,6	448,7	96,6	126,5
Kostnad sålda fastigheter	-331,5	-335,4	-89,4	-88,9
Jämförelsestörande poster	101,2	-101,2	0,0	-101,2
Värdejustering fastigheter	1,3	16,3	1,3	16,3
Rörelseresultat fastighetsrörelsen	292,6	28,4	8,5	-47,3
Övriga finansiella poster	1,9	0,0	3,0	0,0
Ränteintäkter	5,0	9,3	1,5	3,8
Räntebidrag	1,4	3,0	0,3	0,3
Räntekostnader	-329,0	-324,0	-85,8	-78,5
Finansnetto	-320,6	-311,7	-80,9	-74,4
Resultat före skatt	378,7	90,7	13,1	-50,1
Skatt	-72,2	-31,7	26,7	18,8
Resultat efter skatt	306,5	59,0	39,8	-31,3
Förvaltningsresultat	86,2	62,3	4,7	-2,8
Resultat/aktie, kr	19,25	3,52	2,54	-1,91
Antal aktier, tusental	15 594	16 267	15 594	16 267
Antal aktier genomsnitt, tusental	15 924	16 772	15 662	16 377

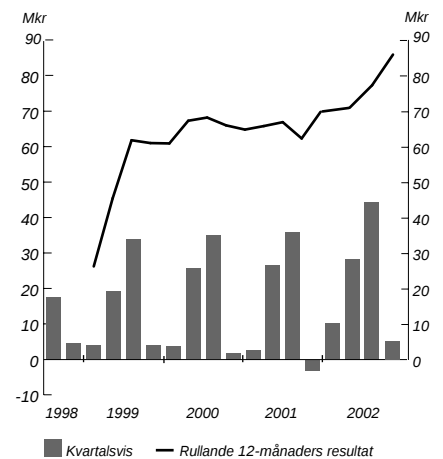
KONCERNENS BALANSRÄKNING

Mkr	2002 31 dec	2001 31 dec
TILLGÅNGAR		
Förvaltningsfastigheter	7 224	6 821
Övriga anläggningstillgångar	49	51
Omsättningstillgångar	287	523
Summa tillgångar	7 559	7 396
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital	844	628
Minoritetsintresse	8	-
Avsättningar	330	279
Räntebärande skulder	6 145	5 843
Ej räntebärande skulder	232	646
Summa eget kapital och skulder	7 559	7 396

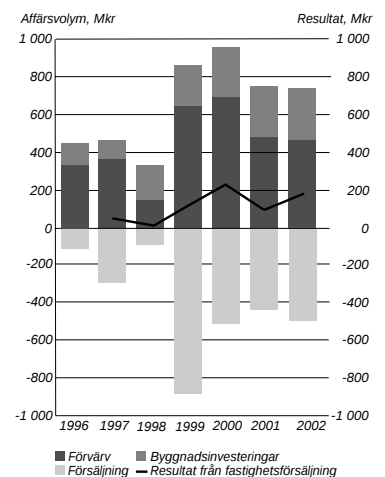
FÖRÄNDRING EGET KAPITAL

Mkr	2002 31 dec	2001 31 dec
Ingående eget kapital	628	680
Utdelning	-32	-27
Återköp egna aktier	-59	-84
Periodens resultat	306	59
Vid periodens utgång	844	628

FÖRVALTNINGSRESULTAT PER KVARTAL



AFFÄRSVOLYM/RESULTAT



BINDNINGSTIDER/ MEDELRÄNTOR PER 2002-12-31

Mkr	Skuld	Snittränta	Andel
Kortfristiga lån	2 314 560	4,69%	38%
Långfristiga lån 2003	662 313	6,56%	11%
Långfristiga lån 2004	380 353	5,88%	6%
Långfristiga lån 2005	410 647	6,02%	6%
Långfristiga lån 2006	600 317	5,64%	10%
Långfristiga lån 2007	600 000	5,96%	10%
Långfristiga lån 2008–	1 177 004	5,73%	19%
Summa	6 145 194	5,47%	100%

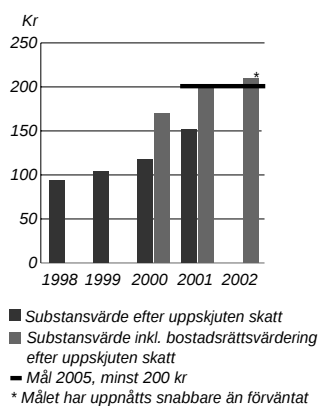
I lånestocken finns endast lån i SEK

KONCERNENS KASSAFLÖDESANALYS

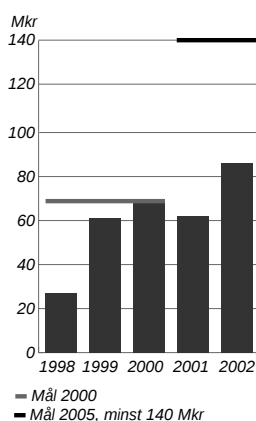
Mkr	2002 jan-dec	2001 jan-dec	2002 okt-dec	2001 okt-dec
Fastighetsförvaltningens driftöverskott	491	463	101	115
Förvaltnings- och administrationskostnader exkl avskrivningar	-31	-43	-5	-25
Räntebidrag	1	3	0	0
Finansnetto exkl räntebidrag	-330	-314	-86	-82
Kassaflöde före förändring av rörelsekapital och investeringar	131	108	11	8
Förändring av rörelsekapital	21	-47	12	-5
Kassaflöde före investeringar/försäljningar och finansiering	153	61	23	3
Investeringar/Försäljningar				
Investering i fastigheter	-719	-863	-1	-197
Försäljning av fastigheter	489	662	62	122
Nettoinvestering inventarier	-7	-2	-2	-1
Summa investeringar	-236	-203	59	-77
Finansiering	208	114	7	44
Förändring av likvida medel	125	-27	89	-29
Disponibla likvida medel och outnyttjade checkkrediter	230	125		

MÅLUPPFÖLJNING

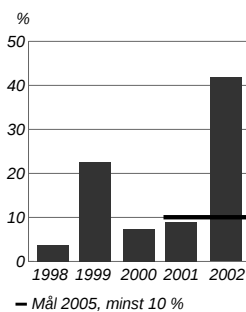
SUBSTANSVÄRDE/AKTIE EFTER
UPPSKJUTEN SKATT SKA MINST
UPPGÅ TILL 200 KR ÅR 2005



FÖRVALTNINGSRESULTATET SKA
VARA MINST 140 MKR ÅR 2005



RÄNTABILITET PÅ SYNLIKT
EGET KAPITAL SKA ÅRLIGEN
VARA MER ÄN 10%



FÖRÄNDRINGAR I FASTIGHETSBESTÅNDET

FASTIGHETSFÖRVARV UNDER 2002

Fastighetsbeteckning	Adress	Byggår/ ombyggn.år	Bostäder kvm	Kontor kvm	Butik kvm	Ind/Lager kvm	Övrigt kvm	Summa kvm
Göteborg								
Inom Vallgraven 20:10	Ö.Hamng 41-43/ Kungsg 59	1804/1998		1 675	493	13		2 181
Inom Vallgraven 20:18	Kungsg 42-44/ Korsg 14-18/ Kyrkog 15-19	1810/1987		4 587	4 105	100	12	8 804
Stampen 5:6	Stampg 12-18/ Polhemsplatsen 1	1988		8 461		69	3 642	12 172
Gårda 18:19	Drakeg 7	1989		6 079		197	1 600	7 876
Totalt				20 802	4 598	379	5 254	31 033

FASTIGHETSFÖRSÄLJNINGAR UNDER 2002

Fastighetsbeteckning	Adress	Byggår/ ombyggn.år	Bostäder kvm	Kontor kvm	Butik kvm	Ind/Lager kvm	Övrigt kvm	Summa kvm
Stockholm								
Droskhästen 14*	Folkungag 69-71	1971	4 177	660	594	118	1 295	6 844
Eken 4*	Råsundav 117/ Parkv 12, Solna	1931	1 807	430	310	48	19	2 614
Opalen 5*	Hannebergsg 16, Solna	1951	1 889		274			2 163
Postiljonen 15*	Wollmar Yxkullg 52 A-B	1935/1995	1 940		298			2 238
Sländan 5*	Dannemorag 18/ Norrullsg 63	1947	4 445		230		1 923	6 598
Sländan 13*	Norrullsg 61	1930	1 184	111	185		400	1 880
Tor 3*	Vanadisev 28	1914	1 995		208			2 203
Tre Byttor 2*	Klubbacken 59	1943	1 134					1 134
Göteborg								
Bagaregården 32:6	Wahlbergsg 1	1945/1990	1 505				1 505	
Brämaregården 19:7-8	Herkulesg 23-25	1938	530	117	117			764
Kviberg 10:1	Lars Kaggs 37	1946	1 518		59			81 585
Kviberg 10:2	Lars Kaggs 39	1945	1 494			69		211 584
Kviberg 10:4	Björnkärsg 4	1945	858	15		40		913
Olivedal 2:8*	Nordhemsg 31	1931/1978	1 471	30				1 501
Olivedal 14:4*	Linnég 39	1900/1982	1 891		115	19		2 025
Högsbo 11:5	Britta Sahlgrens 5	1960/1975				3 935		3 935
Kålltorp 98:6	Lilla Munkebäcksg 6	1961		200	600			800
Kålltorp 98:7	Lilla Munkebäcksg 4	1956/1983		6 483		1 065		7 548
Majorna 720:19	Banehagsgatan 20	1993		1 200				1 200
Totalt			27 838	9 246	2 990	5 294	3 666	49 034

*Försäljning till bostadsrättsföreningar

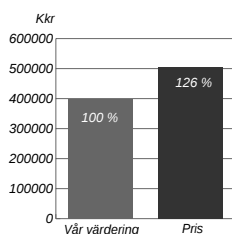
FASTIGHETSBESTÅNDETS FÖRÄNDRING

	Bokfört värde, Mkr	kvm
Fastighetsbestånd 1 Januari 2002	6 821	1 140 619*
+ Förvärv	485	31 033
+ Byggnationer	251	
- Försäljning	-291	-49 034
- Avskrivningar	-43	
- Nedskrivning/Återföring nedskrivning fastigheter	1	
Fastighetsbestånd 31 december 2002	7 224	1 122 618

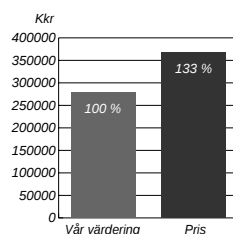
*Justerad efter ommätning av fastigheter om ca 3 400 kvm

FÖRSÄLJNINGSPRISER I FÖRHÅLLANDE TILL FASTIGHETSVÄRDERING

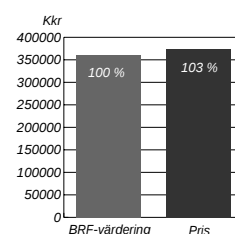
SAMTLIGA SÅLDA FASTIGHETER
2002 I FÖRHÅLLANDE TILL
FASTIGHETSVÄRDERING



SÅLDA BOSTADSFÄSTIGHETER 2002
TILL BOSTADSRÄTTSMARKNADEN I
FÖRHÅLLANDE TILL VÄRDERING



SÅLDA BOSTADSFÄSTIGHETER 2002
TILL BOSTADSRÄTTSMARKNADEN I
FÖRHÅLLANDE TILL BRF-VÄRDERING

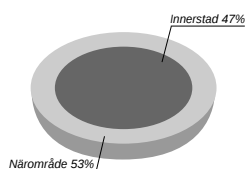
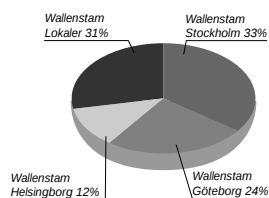


FASTIGHETSBESTÅNDET

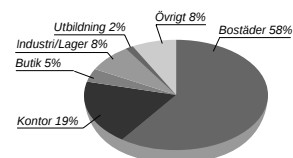
FASTIGHETSINNEHAVETS STRUKTUR PER 2002-12-31

Uthyrnings- bar yta, kvm	Bostäder	Kontor	Butiker	Industri/ Lager	Utbildning	Övrigt	Totalt	
Wallenstam Stockholm	316 017	13 621	5 366	6 124	8 059	16 986	366 173	33%
Wallenstam Göteborg	213 672	18 857	13 739	3 944	-	23 436	273 648	24%
Wallenstam Helsingborg	117 669	6 153	9 029	2 824	-	3 864	139 539	12%
Wallenstam Lokaler	4 455	176 102	17 098	81 839	17 263	46 501	343 258	31%
Totalt	651 813 58%	214 733 19%	45 232 5%	94 731 8%	25 322 2%	90 787 8%	1 122 618	100%

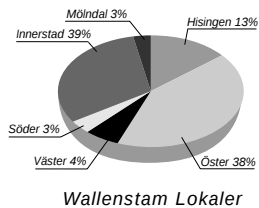
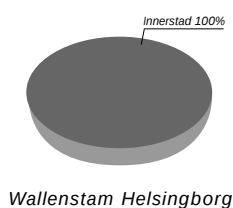
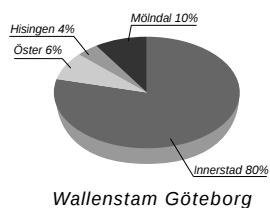
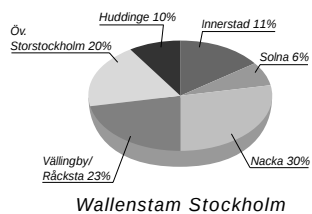
GEOGRAFISK FÖRDELNING



FÖRDELNING AV LOKALTYP



KONCENTRATION FASTIGHETSBESTÅND



AKTIEN

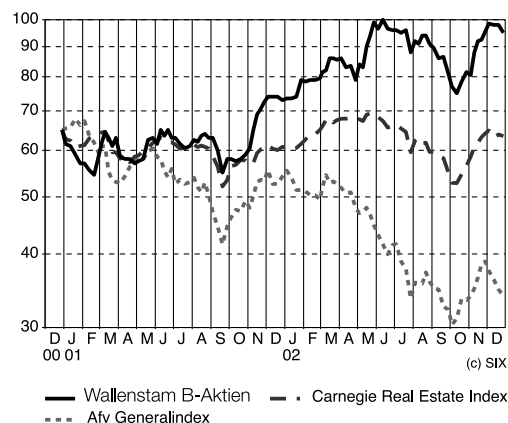
AKTIEÄGARINNEHAV 2002-12-31

	Antal		Kapital %	Röster %
	A-aktier	B-aktier		
Hans Wallenstam med bolag	1 150 000	950 000	13,03	47,04
Odin		1 326 380	8,23	5,01
Familjen Sjögren med bolag		1 193 764	7,41	4,51
Familjen Berntsson		1 126 985	6,99	4,26
SEB		1 009 694	6,26	3,81
Livförsäkringsaktiebolaget Skandia		981 600	6,09	3,71
Robur		769 600	4,78	2,91
Familjen Eskil Johannessson		630 000	3,91	2,38
Familjen Brandström med bolag		331 859	2,06	1,25
Ulla Wallenstam		322 638	2,00	1,22
Bengt Norman		200 000	1,24	0,76
Svenska Kyrkan		182 300	1,13	0,69
Wasa Fastighetsfond		170 650	1,06	0,64
Henric Wiman		149 050	0,92	0,56
Övriga ca 5000 ägare		5 099 323	31,64	19,27
Totalt aktier	1 150 000	14 443 843	100	100
Återköpta egna aktier		522 800		
Registrerade aktier	1 150 000	14 966 643		
Totalt registrerade aktier	16 116 643			
Summa utestående aktier	15 593 843			

Andelen institutionellt ägande uppgår till 40 %.

Utländsägandet uppgår till 11,7 % av kapitalet och 7,1 % av rösterna

KURSENTVECKLING



NYCKELTAL

NYCKELTAL

	2002 31 dec	2001 31 dec
Resultat efter skatt, mkr	306,5	59,0
Förvaltningsresultat	86,2	62,3
Överskottsgrad, %	54,1	53,4
Räntabilitet på synligt eget kapital, %	41,8	9,0
Räntabilitet på totalt kapital, %	9,5	5,9
Fastigheternas bokförda värde, mkr	7 224	6 821
Fastigheternas marknadsvärde, mkr	10 596	10 435
Fastigheternas direktavkastning inkl fastighetsadministration, %	6,9	6,8
Belåningsgrad, %	58,0	62,0
Genomsnittlig räntebindningstid, månad	29	28
Synlig soliditet, %	11,2	8,5
Justerad soliditet efter uppskjuten skatt, %	29,9	29,3
Genomsnittlig ränta per bokslutsdatum, %	5,47	5,38
Uthyrningsgrad – yta, %	98	98
Börsvärde, mkr	1 481	1 187

DATA PER AKTIE (KR)

Förvaltningsresultat	5,41	3,71
Resultat efter skatt	19,25	3,52
P/E-tal, ggr	5	21
Fastighetsvärde enligt värdering	679	577
Synligt eget kapital	54,09	38,63
Substansvärde efter uppskjuten skatt	210	199
Börskurs/substansvärde efter uppskjuten skatt, %	45	37
Börskurs	95,00	73,00
Utdelning	4,00*	2,00
Antal aktier i tusental vid periodens utgång	15 594	16 267
Antal aktier i tusental, genomsnitt	15 924	16 772

*Föreslagen utdelning

Resultatet baseras på genomsnittligt antal utestående aktier,
övriga nyckeltal baseras på antal aktier vid periodens utgång

WALLENSTAMS AFFÄRSKONCEPT

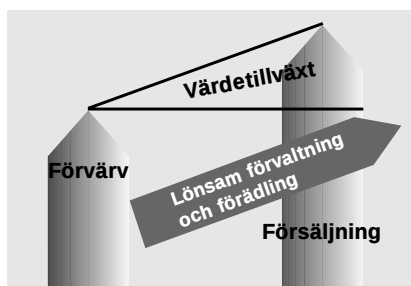
Wallenstams verksamhet fokuseras på att uppnå de finansiella målen under 2005.

● AFFÄRSIDÉ

”Att utifrån ett mycket gott fastighetsbestånd fortsätta att förvärva, förvalta, förädla och försälja fastigheter. Allt i syfte att förse en föränderlig marknad med ändamålsenliga bostäder och lokaler i storstadsregioner.”

● FINANSIELLA MÅL

- Substansvärde/aktie efter uppskjuten skatt ska minst uppgå till 200 kr år 2005
- Förvaltningsresultat ska vara minst 140 Mkr år 2005
- Räntabilitet på synligt eget kapital ska årligen vara mer än 10 %



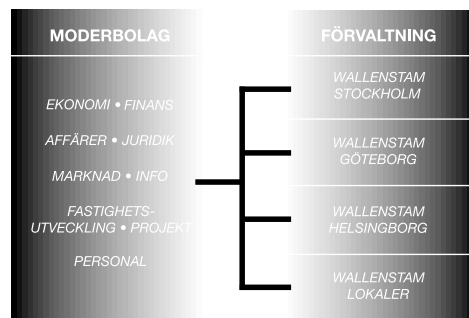
Wallenstams affärsprocess

● AFFÄRSPROCESS

Wallenstams affärsprocess utgår från att skapa värdetillväxt. Detta sker genom förvärv och produktion av fastigheter med utvecklingspotential, en lönsam förvaltning och genom att färdigutvecklade fastigheter säljs i rätt tid.

● OPERATIV ORGANISATION

Wallenstams verksamhet ska drivas i en marknadsnära struktur där förvaltningsbolagen är specialiserade både geografiskt och per affärsområde. Staber stödjer förvaltningsbolagens verksamhet med centraliserade funktioner såsom ekonomi, finans, juridik, marknad och projektutveckling.



Wallenstams operativa organisation

WALLENSTAMS FRAMGÅNGSFAKTORER

● KONCENTRATION

Wallenstam har ett väl koncentrerat och centralt beläget fastighetsbestånd i Sveriges mest expansiva orter Göteborg, Stockholm och Helsingborg. Av Wallenstams fastighetsvärde utgörs cirka 2/3 av bostadsfastigheter och 1/3 av kommersiella fastigheter.

● KAPITALSTRUKTUR

Wallenstam har, mot bakgrund av fokuseringen på bostadsfastigheter i centrala storstadslägen, en låg rörelserisk, varför bästa avkastning för aktieägarna uppnås genom en förhållandevis låg synlig soliditet jämfört med andra börsnoterade fastighetsbolag med tonvikt på kommersiella fastigheter.

● BOSTADSMARKNAD I FÖRÄNDRING

Ett större behov av att tillfredsställa individuella kundbehov ökar takten mot en mer marknadsorienterad bostadsmarknad. Detta märks dels genom att marknadens parter tagit initiativ till en ny prissättningsmodell där kundernas preferenser värderas. Dels ökar den politiska insikten om behovet av fler

bostäder och nödvändigheten av en annan pris-sättning. För Wallenstams del, med ett centralt beläget bostadsbestånd, medför en marknadsorienterad hyressättning en god hyrespotential.

● GÖTEBORG, EN STARK LOKALMARKNAD

Göteborgsregionen har lokalyresnivåer långt understigande jämförbara regioner. Wallenstam tillhandahåller främst kontor och uppvisar en genomsnittshyra om cirka tusen kr/kvm. Sammantaget bedömer Wallenstam att det finns en betydande potential i både hyrestillväxt och expansion.

● GOD VÄRDETILLVÄXT

Genom en aktiv förvärvsstrategi har Wallenstam ökat sitt innehav i Stockholm och Göteborg. Koncentrationsstrategin ger nu resultat genom ökade priser på bolagets fastigheter i dessa regioner. Detta förstärks ytterligare genom bostadsrättsmarknadens stora efterfrågan på bostadshus och den därmed efterföljande värdeökningen. Värdetillväxten har

tillvaratagits genom försäljningar till bostadsrättsföreningar, vilket Wallenstam har för avsikt att fortsätta med.

I takt med att Wallenstams resultat förbättras och i den mån aktien även fortsättningsvis handlas med stor substansrabatt kommer Wallenstam fortsätta återköpa aktier.

● DETTA ÄR WALLENSTAM

Wallenstam grundades 1944 och är i dag ett enrodat fastighetsbolag med cirka 300 fastigheter i de tre storstadsregionerna Göteborg, Stockholm och Helsingborg. Ägandet fokuseras på bostadsfastigheter samt i Göteborg även på kommersiella fastigheter. Koncernen omsätter drygt 900 miljoner kr i hyror och har ett fastighetsvärde om drygt 10 miljarder kr. Koncernens B-aktier finns noterade på Stockholmsbörsen sedan 1984.

● EKONOMISK RAPPORTERING

Bolagsstämma hålls tisdag 8 april 2003 kl 17.00 i Wallenstamsalen, Stadsmuseet, Norra Hamngatan 12 i Göteborg.

Årsredovisning 2002 skickas till aktieägarna i mars.
Kvartalsrapport 1 14 maj 2003
Kvartalsrapport 2 13 augusti 2003
Kvartalsrapport 3 12 november 2003

Härutöver lämnas information löpande via pressreleaser. Information kan också hämtas på Wallenstams hemsida, www.wallenstam.se.

● DEFINITIONER

BELÅNINGSGRAD

Räntebärande skulder i procent av fastigheternas marknadsvärde.

DRIFTÖVERSKOTT

Hysesintäkter minus driftkostnader och fastighetsadministration.

FASTIGHETERNAS DIREKTAVKASTNING

Driftöverskott i procent av fastigheternas vägda genomsnittliga bokförda värde.

FASTIGHETERNAS MARKNADSVÄRDE

Fastighetsbeståndets bedömda verkliga värde enligt en internt utförd värdering.

FÖRVALTNINGSRESULTAT

Resultat före skatt, exkl rörelseresultat i fastighetsrörelsen.

JUSTERAD SOLIDITET

Substansvärde efter uppskjuten skatt i förhållande till balansomslutning med tillägg av övervärde i fastigheter.

P/E-TAL

Börskurs vid periodens slut i förhållande till resultat efter skatt per aktie.

RESULTAT EFTER SKATT PER AKTIE

Resultat efter skatt i förhållande till genomsnittligt antal aktier.

RÄNTABILITET PÅ SYNLIKT EGET KAPITAL

Resultat efter skatt i förhållande till genomsnittligt synligt eget kapital.

RÄNTABILITET PÅ TOTALT KAPITAL

Resultat före skatt med tillägg av räntekostnader i förhållande till genomsnittlig balansomslutning.

SYNLIG SOLIDITET

Synligt eget kapital i förhållande till balansomslutning.

SUBSTANSVÄRDE EFTER UPPSKJUTEN SKATT

Synligt eget kapital plus övervärde i fastigheter med avdrag för 28 % uppskjuten skatt på övervärdet i fastigheter.

UTHYRNINGSGRAD – YTA

Uthyrd yta i förhållande till total yta.

ÖVERSKOTTSGRAD

Driftöverskott i procent av hyresintäkterna.

ÖVERVÄRDE I FASTIGHETER

Skillnaden mellan fastigheternas bedömda marknadsvärde och bokförda värde.