

Wallenstam grundades 1944 och är idag ett renodlat fastighetsbolag med sammanlagt över 300 fastigheter i de tre storstadsregionerna Göteborg, Stockholm och Helsingborg. Ägandet fokuseras på bostadsfastigheter och kommersiella fastigheter. Koncernen omsätter ca 800 miljoner kronor i hyror och har ett fastighetsvärde om ca 7,5 miljarder kronor. Koncernens B-aktier finns noterade på Stockholms fondbörs sedan 1984.

Delårsrapport för perioden 1 januari - 31 mars 2000

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

- **Resultat efter skatt har förbättrats avsevärt till 35,1 Mkr (3,7)**
- **Fastighetsrörelsen gav en vinst om drygt 30 Mkr**
- **Resultat per aktie har ökat till 1,85 kr (0,20)**

Resultatet efter skatt har förbättrats kraftigt till 35,1 Mkr (3,7), en förbättring med 31,4 Mkr. Resultatförbättringen beror till största delen på fastighetsrörelsens resultat samt ett förbättrat driftöverskott.

Förvaltningsresultatet har ökat till 4,7 Mkr (3,9), en förbättring med 20%.

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.

Delårsrapport för perioden 1 januari – 31 mars 2000

Verksamhet

Wallenstam är ett fastighetsbolag med fastigheter i Göteborg, Stockholm och Helsingborg. Fastigheterna är till största delen bostäder med en stor andel kommersiella fastigheter i Göteborg. Fastigheterna är belägna centralt eller i populära närområden. Wallenstams arbete är sedan 1996 inriktat på att förbättra förvaltningsresultatet före avskrivningar till 100 Mkr år 2000. Wallenstam bedömer förutsättningarna som goda att uppnå resultatmålet.

Resultat

Resultat efter skatt har förbättrats avsevärt till 35,1 Mkr (3,7) vilket motsvarar ett resultat per aktie på 1,85 kronor (0,20). Resultatförbättringen beror till största delen på fastighetsrörelsens resultat.

Fastighetsförvaltningen

Koncernens hyresintäkter ökade för perioden till 187 Mkr (184). Ökningen är i huvudsak ett resultat av förvärvade fastigheter och nyuthyrning i dessa. Överskottsgraden har förbättrats till 56,1% (55,2).

Räntebidragen uppgår under perioden till 0,7 Mkr (3,3) samtidigt som räntekostnaderna minskat till 76 Mkr (82).

Förvaltningsresultatet på fastigheter uppgår efter finansnetto men före avskrivningar på fastigheter till 13,1 Mkr (11,1).

Förvaltningsresultatet efter finansnetto (och efter avskrivningar på fastigheter) uppgår till 4,7 Mkr (3,9). Resultatet för första och fjärde kvartalen är betydligt sämre än övriga kvartal under året då driftkostnaderna, framför allt värmekostnader, är större under vintermånaderna.

Fastighetsrörelsen

Wallenstam har under perioden sålt tre fastigheter för totalt 71 Mkr (22). Resultatet av fastighetsrörelsen har förbättrats kraftigt och uppgår till 30,7 Mkr (0,2).

Två av fastigheterna har sålts till bostadsrättsmarknaden, ett projekt i Göteborg och en fastighet i Stockholm. Resultatförbättringen beror till största delen på att Wallenstam tillvaratagit bostadsrättsmarknadens stora efterfrågan på fastigheter vilket gett större vinster vid fastighetsförsäljningar. Det sammanlagda försäljningspriset var 77% högre jämfört med fastigheternas värde enligt Wallenstams interna värderingsprinciper.

Investeringar

Under första kvartalet har Wallenstam förvärvat två kontorsfastigheter i Göteborg för tillsammans 50 Mkr (42). Byggnadsinvesteringarna uppgår under perioden till 63 Mkr (81), till största delen ombyggnader i Göteborg och Stockholm.

Fastighetsbeståndet

Wallenstams totala yta uppgick per 31 mars till 1.081.222 kvm vilket är en ökning med ca 3.000 kvm jämfört med årsskiftet. Fastigheternas bokförda värde uppgår till 6.028 Mkr (5.962). Någon värdering av fastigheterna under löpande verksamhetsår görs inte, utan Wallenstam gör en intern värdering av fastigheterna varje årsskifte. Marknadsvärdet per 31 mars, baserat på värderingen vid senaste årsskiftet och justerat för årets köp, byggnationer och försäljningar, uppgår till 7.482 Mkr (7.441). Fastighetsvärdet per aktie uppgår till 395 kr (393).

Fastigheternas uthyrningsgrad (yta) uppgår till 95% (95).

Efterfrågan på Wallenstams bostäder och lokaler är fortsatt hög. 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 5.159 Mkr (5.121). Trots ränteuppgången under första kvartalet i år har genomsnittsräntans uppgång begränsats till 5,94% (5,82).

Det egna kapitalet uppgår vid delårsbokslutet till 940 Mkr, vilket motsvarar 49,63 kr per aktie (47,78). Den synliga soliditeten är 14,9 % (14,4) och den justerade soliditeten, baserat på värderingen 991231, uppgår till 30,8% (30,8).

Inlösen av aktier som har skett i början av maj medförde en sänkning av den synliga soliditeten till 13,6%.

Koncernens likviditet i form av disponibla likvida medel och outnyttjade checkkrediter uppgår per bokslutsdatum till 136 Mkr (167). Substansvärdet per aktie är 126 kr (126).

Aktien

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 43,10 kronor. Det synliga egna kapitalet värderas härigenom till 87% och substansvärdet om 126 kronor per aktie värderas till 34%.

Per den 12 maj 2000 har den pågående aktieinlösen genomförts, varefter antalet aktier uppgår till 17.990.563.

Wallenstams styrelse har föreslagit ordinarie bolagsstämma att bemyndiga styrelsen att få återköpa högst 10% av utestående aktier fram till nästa ordinarie bolagsstämma.

Miljö

Den under vintern genomförda förstudien över verksamhetens miljöpåverkan har resulterat i ett förslag till en miljöpolicy. Denna miljöpolicy kommer att ligga till grund för ett fortsatt intensifierat arbete med miljöfrågor.

Framtid

Resultatmålet för år 2000 är 100 Mkr i förvaltningsresultat före avskrivningar. Inom Wallenstam pågår arbetet med att vidareutveckla affärskonceptet med strategi och mål för den kommande femårsperioden. Affärskonceptet kommer att presenteras under hösten. Förvaltningsresultatet för helåret 2000 förväntas överstiga föregående års resultat.

Göteborg den 23 maj 2000

Hans Wallenstam
Verkställande direktör

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

Frågor med anledning av pressmeddelandet besvaras av Ekonomidirektör Lennart Ekelund, telefon 031-20 00 00 eller vice VD Anders Berntsson, telefon 031-20 00 00.

RESULTATRÄKNING

Mkr

	<u>2000-01-01-2000-03-</u> <u>31</u>	<u>1999-01-01-1999-03-</u> <u>31</u>	<u>1999-01-01-1999-12-</u> <u>31</u>
FASTIGHETSFÖRVALTNING			
Hysesintäkter	187,0	184,5	727,7
Driftkostnader	<u>-82,2</u>	<u>-82,6</u>	<u>-292,5</u>
Driftöverskott	104,8	101,9	435,2
Avskrivningar fastigheter	<u>-8,4</u>	<u>-7,2</u>	<u>-29,3</u>
Bruttoresultat	96,5	94,7	405,9
Förvaltnings- och administrationskostnader	<u>-16,8</u>	<u>-14,4</u>	<u>-60,6</u>
Rörelseresultat	79,7	80,3	345,3

Ränteintäkter		1,8	8,6
Räntebidrag	0,7	3,3	8,7
Räntekostnader	<u>-75,6</u>	<u>-81,5</u>	<u>-301,6</u>
Finansnetto	-74,9	-76,4	-284,3
Förvaltningsresultat	4,7	3,9	61,0
FASTIGHETSRÖRELSE			
Försäljningsintäkter	71,0	22,0	871,2
Kostnad sålda fastigheter	-39,3	-20,8	-741,0
Administrationskostnad	<u>-1,0</u>	<u>-1,0</u>	<u>-5,0</u>
Resultat fastighetsrörelsen	30,7	0,2	125,2
Resultat före skatt	35,5	4,1	186,2
Skatt	<u>-0,4</u>	<u>-0,4</u>	<u>-1,9</u>
Resultat efter skatt	35,1	3,7	184,3

BALANSRÄKNING

Mkr

	<u>2000-03-31</u>	<u>1999-03-31</u>	<u>1999-12-31</u>
TILLGÅNGAR			
Förvaltningsfastigheter	6028	5922	5962
Övriga anläggningstillgångar	89	51	89
Omsättningstillgångar	<u>204</u>	<u>219</u>	<u>215</u>
Summa tillgångar	6321	6192	6266
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	940	739	904
Avsättningar	21	20	21
Räntebärande skulder	5159	5243	5121
Ej räntebärande skulder	<u>201</u>	<u>190</u>	<u>220</u>
Summa eget kapital och skulder	6321	6192	6266

KASSAFLÖDESANALYS

Mkr

	<u>2000-01-01-2000-03-31</u>	<u>1999-01-01-1999-03-31</u>	<u>1999-01-01-1999-12-31</u>
Fastighetsförvaltningens driftöverskott	109	102	454
Förvaltnings- och administrationskostnader exkl avskrivningar	-16	-13	-59
Räntebidrag	1	3	9
Finansnetto exkl räntebidrag	-85	-80	-296
Utdelning	=	=	<u>-14</u>
Kassaflöde före förändring av rörelsekapital och investeringar	9	12	94

Förändring av rörelsekapital	<u>10</u>	<u>-3</u>	<u>10</u>
Kassaflöde före investeringar/försäljningar och finansiering	19	9	104
Investeringar/Försäljningar			
Investering i fastigheter	-99	-122	-792
Försäljning av fastigheter	70	1	693
Nettoinvestering inventarier	<u>-1</u>	<u>-1</u>	<u>-2</u>
Summa investeringar	-31	-122	-100
Finansiering	<u>25</u>	<u>114</u>	<u>8</u>
Förändring av likvida medel	13	1	12

NYCKELTAL

	<u>2000-03-31</u>	<u>1999-03-31</u>	<u>1998-03-31</u>	<u>1999-12-31</u>
Resultat efter skatt, mkr	35,1	3,7	-9,1	184,3
Fastigheternas bokförda värde, mkr	6028	5922	5683	5962
Fastigheternas marknadsvärde, mkr*	7482	7366	7049	7441
Överskottsgrad, %	56,1	55,2	55,0	59,8
Fastigheternas direktavkastning, %**	7,5	7,7	7,7	7,6
Belåningsgrad, %	69	71	72	69
Soliditet, %	14,9	11,9	11,8	14,4
Justerad soliditet, %	30,8	28,6	28,1	30,8
Genomsnittlig ränta per bokslutsdatum, %	5,94	6,11	7,28	5,82
Räntabilitet på synligt eget kapital, %**	25,6	5,9	8,3	22,5
Räntabilitet på totalt kapital, %**	8,2	6,4	7,4	7,9
Uthyrningsgrad - yta, %	95	96	98	95

	<u>2000-03-31</u>	<u>1999-03-31</u>	<u>1998-03-31</u>	<u>1999-12-31</u>
<u>Data per aktie (kr)</u>				
Förvaltningsresultat före avskrivningar	0,69	0,59	-0,03	4,77
Resultat efter skatt	1,85	0,20	-0,48	9,74
P/E-tal, ggr**	4	21	17	5
Fastighetsvärde enligt värdering*	395	389	372	393
Synligt eget kapital	49,63	39,05	37,45	47,78
Substansvärde*	126	115	110	126
Börskurs	43,10	43,50	51,00	47,50
Börskurs / substansvärde, %	34	38	46	38
Antal aktier i tusental	18930	18930	18930	18930

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

** Delårssiffror baserar sig på rullande tolv månadersperiod.

BINDNINGSTIDER/MEDELRÄNTOR

PER 2000-03-31

Mkr

	<u>Skuld</u>	<u>Snittränta</u>	<u>Andel</u>
Kortfristiga lån	2 452	4,35%	47%
Långfristiga lån 2000	528	8,43%	10%
Långfristiga lån 2001	359	10,47%	7%
Långfristiga lån 2002	423	7,04%	8%
Långfristiga lån 2003	656	6,59%	13%
Långfristiga lån 2004	383	6,23%	8%
Långfristiga lån 2005-	358	5,82%	7%

Summa	5 159	5,94%
-------	-------	-------

I lånestocken finns endast lån i SEK

FASTIGHETSINNEHAVETS

STRUKTUR PER 2000-03-31

Uthyrningsbar

yta, kvm

	Bostäder	Kontor	Butiker	Industri/Lager	Övrigt	Totalt	
Göteborg	177 600	11 554	10 858	3 624	12 538	216 174	20%
Stockholm	342 827	16 219	8 396	5 239	31 325	404 006	37%
Helsingborg	119 871	6 538	8 915	3 053	3 520	141 897	13%
Lokaler	3 610	161 208	9 975	94 728	49 624	319 145	30%
Totalt	643 908	195 519	38 144	106 644	97 007	1 081 222	
	60%	18%	3%	10%	9%		100%

FÖRÄNDRINGAR I FASTIGHETSINNEHAVET

Fastighetsförvärv under

2000

<u>Fastighetsbeteckning</u>	<u>Gatuadress</u>	<u>Byggår/ ombyggn år</u>	<u>Bostad kvm</u>	<u>Kommersiellt kvm</u>	<u>Summa kvm</u>
Göteborg					
Bagaregården 56:1	Byfogdegatan 11	1942/1986	-	4 447	4447
Lorensberg 17:32	Lennart Torstensongatan 11	1926	-	1500	1500
Totalt:			0	5 947	5 947

Fastighetsförsäljningar under 2000

<u>Fastighetsbeteckning</u>	<u>Gatuadress</u>	<u>Byggår ombyggn år</u>	<u>Bostad kvm</u>	<u>Kommersiellt kvm</u>	<u>Summa kvm</u>
Göteborg					
Heden 25:2 *	Engelbrektsgatan 65	1929	868	90	958
Brämaregården 38:6	Gamla Tuvevägen 4	1955	-	1 082	1 082
Masthugget 1:6-9	Plantagegatan 17/Värmlandsgatan 26		-	-	-
Stockholm					
Hägerberget 57	Kammakargatan 14/Döbelnsgatan 2	1931	1 542	242	1 784
Totalt:			2 410	1 414	3 824

* Fastighet såld efter
2000-03-31

AKTIEÄGARINNEHAV 2000-03-31	Antal (tusental)				
	A-aktier	B-aktier		Kapital	Andel röster
Hans Wallenstam med bolag	1 150 000	850 000		10,6%	42,2%
SEB fonder		1 415 034		7,5%	4,8%
6:e AP-fonden		1 292 600		6,8%	4,4%
Familjen Sjögren med bolag		1 398 175		7,4%	4,8%
Familjen Berntsson med bolag		1 186 300		6,3%	4,1%
Apotekens Pensionsstiftelse		920 000		4,9%	3,1%
Familjen Eskil Johannessson		431 800		2,3%	1,5%
Familjen Brandström med bolag		362 956		1,9%	1,2%
Familjen Lennart Wallenstam		350 722		1,9%	1,2%
Försäkringsbolaget SPP		250 000		1,3%	0,9%
Länsförsäkringar Wasa Liv		215 000		1,1%	0,7%
Morgan Stanley intl ldn		200 000		1,1%	0,7%
Nordbanken		197 622		1,0%	0,7%
Chalmers Tekniska Högskola, stiftelsen		102 550		0,5%	0,4%
Övriga ca 4600 ägare		7 141 773		37,7%	24,3%
Totalt:	1 150 000	17 780 232		100,0%	100,0%

DEFINITIONER

Belåningsgrad
Räntebärande skulder i procent av fastigheternas marknadsvärde.

Driftöverskott
Hyresintäkter minus driftkostnader inkl fastighetsskatt.

Fastigheternas direktavkastning
Driftöverskott i procent av fastigheternas vägda genomsnittliga bokförda värde.

Fastigheternas marknadsvärde
Fastighetsbeståndets bedömda verkliga värde enligt en internt utförd värdering.

Förvaltningsresultat

Resultat efter finansnetto men före fastighetsförsäljningar, d.v.s. resultat före skatt i fastighetsförvaltningen.

Justerat förvaltningsresultat före avskrivningar

Förvaltningsresultat med återlagda avskrivningar på fastigheter och rensat från intäkter och kostnader av engångskaraktär.

Justerad soliditet

Substansvärde i förhållande till balansomslutning med tillägg av övervärde i fastigheter.

Kassaflöde per aktie

Kassaflöde enligt kassaflödesanalysen före förändringar av rörelsekapital och investeringar.

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 antalet aktier.

Räntabilitet på synligt 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.

Soliditet

Synligt eget kapital i förhållande till balansomslutning.

Substansvärde

Synligt eget kapital plus övervärde i fastigheter.

Uthyrningsgrad - yta

Uthyrd yta i förhållande till total yta.

Överskottsgrad

Driftöverskott i procent av hyresintäkterna.

Övervärde i fastigheter

Skillnaden mellan fastigheternas marknadsvärde och bokförda värde.