

# WALLENSTAM

## DELÅRSRAPPORT

*1 januari – 31 mars 2011*

- Hyresintäkterna ökar med 7 % till 377 Mkr (352).
- Periodens resultat efter skatt uppgår till 149 Mkr (39). Vinst per aktie uppgår till 3 kr (1).
- Värdeförändringar på fastigheter uppgår till 38 Mkr (97) och på derivatinstrument till 99 Mkr (-145).
- Investeringar i fastigheter uppgår till 406 Mkr (2 100), varav förvärv utgör 146 Mkr (1 053).  
Investeringar i vind- och vattenkraft uppgår till 42 Mkr (457).
- Substansvärde per aktie ökar till 229 kr (225).

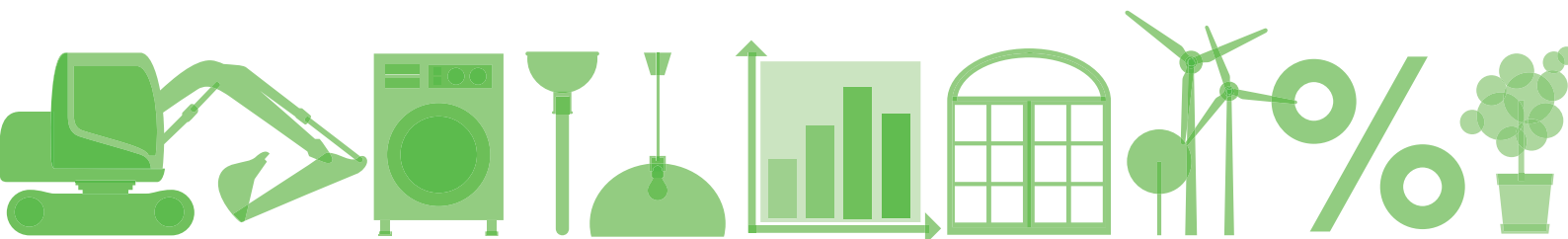
*Kommentar från vd Hans Wallenstam:*

*” Vi levererar ett starkt resultat med både ökade hyresintäkter och förbättrat förvaltningsresultat för första kvartalet.”*

*” Vi har inlett 2011 med offensiva investeringar inom både nyproduktion och fastighetsförvärv. Vi har som mål att producera 2 500 lägenheter under perioden 2008-2013. Hittills har vi byggstartat över 1 000 lägenheter vilket är ett bra tempo och helt enligt plan.”*

### KONCERNENS UTVECKLING I SAMMANDRAG

	2011 jan-mars	2010 jan-mars	2010/2011 april-mars	2010 jan-dec
Hyresintäkter, Mkr	377	352	1 475	1 450
Förvaltningsresultat, Mkr	61	58	341	338
Resultat efter skatt, Mkr	149	39	1 682	1 572
Totalresultat, Mkr	157	112	1 679	1 634
Investeringar, Mkr	448	557	2 478	2 557
Resultat per aktie, kr	3	1	29	27



# INNEHÅLL

Delårsrapport 1 januari – 31 mars 2011	3
Rapport över totalresultat, koncernen	7
Rapport över finansiell ställning, koncernen	8
Rapport över segment	9
Rapport över kassaflöde, koncernen	10
Resultat- och balansräkning, moderbolaget	11
Fastighetsbeståndet	12
Wallenstamaktien	13
Nyckeltal - flerårsöversikt och kvartalsöversikt	14
Detta är Wallenstam	15
Definitioner och ordlista	16

Delårsrapporten har upprättats i enlighet med IAS 34. Moderbolagets redovisningsprinciper följer årsredovisningslagen och RFR 2:3. För information om Wallenstams redovisningsprinciper, se årsredovisningen 2010 sidan 62.

Informationen i denna delårsrapport är sådan som Wallenstam ska offentliggöra enligt lagen om värdepappersmarknaden och/eller lagen om handel med finansiella instrument. Informationen lämnades för offentliggörande den 27 april 2011 klockan 08:00 (CET).

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

För definitioner etc. se sista sidan i rapporten alternativt [www.wallenstam.se](http://www.wallenstam.se).

# DELÅRSRAPPORT

## 1 januari – 31 mars 2011

### VD kommenterar kvartalet

Viktiga händelser för Wallenstam under första kvartalet 2011 är att:

- Vi har tecknat avtal med Niam om förvärv av sju kommersiella innerstadsfastigheter i Göteborg för 1,2 Mdr. Fastigheterna omfattar 55 000 kvadratmeter och tillträds den 1 juli 2011.
- Verksamheten har från och med den 1 mars organiserats i två geografiska regioner: Stockholm och Göteborg i vilken verksamheten i Helsingborg ingår. Förändringen har genomförts mot bakgrund av vår växande nyproduktionsvolym och fokus på stadsutveckling.
- Vi har utökat vårt fastighetsbestånd i centrala Mölnlycke genom förvärv av en central fastighet för 146 Mkr. Fastigheten omfattar 46 lägenheter samt butiksyta på nästan 5 000 kvadratmeter med hyresgäster som bland andra Axfood och Coop.

### Resultat 1 januari - 31 mars

Resultat efter skatt uppgår till 149 Mkr (39), vilket motsvarar ett resultat per aktie om 3 kr (1). Resultatet har främst ökat som en effekt av ett förbättrat förvaltningsresultat och positiv värdeförändring på finansiella instrument. Värdeförändringar på derivatinstrument har påverkat resultatet med 99 Mkr (-145).

Wallenstams totalresultat ökar till 157 Mkr (112).

#### HYRESINTÄKTER

Koncernens hyresintäkter (nettoomsättning) för perioden ökar till 377 Mkr (352). Av hyresintäkterna utgörs 237 Mkr (225) av hyresintäkter från region Göteborg och 138 Mkr (126) av hyresintäkter från region Stockholm.

Hyresökningarna i bostadsbeståndet är främst en effekt av föregående års förvärv och färdigställda projekt samt hyreshöjningar i befintligt bestånd. I det kommersiella beståndet har en fortsatt hög uthyrningsgrad tillsammans med hyresförhandlingar och nyuthyrningar påverkat hyresintäkterna positivt.

#### DRIFTKOSTNADER

Driftkostnaderna för perioden uppgår till 160 Mkr (153), de ökar främst som en effekt av ett större fastighetsbestånd. Året inleddes, precis som föregående år, med mycket kyla och snö. Driftnettot för perioden uppgår till 217 Mkr (199).

#### FÖRVALTNINGS- & ADMINISTRATIONSKOSTNADER

Förvaltnings- och administrationskostnader uppgår till 53 Mkr (41), kostnadsökningen består i huvudsak av ökade

personal kostnader med anledning av fler anställda. Därutöver har de administrativa kostnaderna påverkats av Wallenstams syntetiska optionsprogram med 7 Mkr (1). Programmet löper fram till och med juni 2013 och innebär vid ett maximalt utfall en beräknad total kostnad om 83 Mkr för bolaget. Hittills har drygt 26 Mkr skuldförts, varav 7 Mkr belastat 2011.

#### VÄRDEFÖRÄNDRINGAR FASTIGHETER

Värdeförändringar i Wallenstams fastighetsbestånd uppgår till netto 38 Mkr (97). Periodens förändring är främst en effekt av högre driftnetton efter slutförda hyresförhandlingar.

Mkr	2011 Q1	2010 Q1
Avkastningsförändring	-	-
Kapitalisering av driftnettoförändring	29	49
Framtida investeringsbehov	-4	-2
Färdigställda projekt	13	-
Realiserade värdeförändringar	0	50
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter	38	97

#### FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER

Finansiella intäkter uppgår till 8 Mkr (7) och finansiella kostnader till 124 Mkr (111).

Wallenstam använder räntederivat för att erhålla önskad ränteförfallostruktur samt elderivat för att hantera prisrisker i elhandeln. Avviker det överenskomna priset från marknadspris uppkommer ett teoretiskt över- respektive undervärde i resultaträkningen. Värdeförändringar på derivatinstrument har påverkats positivt av höjda marknadsräntor och uppgår till 99 Mkr (-145), varav 98 Mkr (-144) är en realiserad värdeförändring.

#### SKATT

Wallenstam redovisar en skattekostnad på 56 Mkr (-30). Skattesatsen varierar som en effekt av periodens redovisade skattefria intäkter respektive ej avdragsgilla kostnader. Nyttjande av underskottsavdrag gör att i princip ingen faktisk skattebetalning uppstår. Det innebär att största delen av koncernens skattekostnad utgörs av uppskjuten skatt.

#### SÄSONGSEFFEKTER

Säsongeffekterna för Wallenstam utgörs främst av varierande driftkostnader, dessa är som högst under kvartal ett och kvartal fyra då kostnaderna för fastigheternas uppvärmning och fastighetsskötsel är högre.

## Wallenstams marknader

Wallenstams fastighetsinnehav är koncentrerat till Stockholm, Göteborg och Helsingborg och består främst av bostäder, kontor och butiker om totalt 1 275 000 kvm i attraktiva lägen. Av Wallenstams totala fastighetsvärde utgör andelen bostäder cirka 60 %, resterande 40 % utgörs av kommersiella fastigheter.

### BOSTADSMARKNADEN

Bostadsmarknaden på de orter där Wallenstam valt att vara etablerat präglas av en omfattande efterfrågan och låg nyproduktionstakt på hyresrätter. Wallenstams bostadsbestånd, som omfattar cirka 11 000 lägenheter, utgör cirka 60 % av koncernens totala uthyrningsbara yta. Bostadsbeståndet är fullt uthyrt och endast en liten andel av lägenheterna blir lediga för uthyrning under året i samband med omflyttning.

### LOKALMARKNADEN

Wallenstams kommersiella fastighetsbestånd är främst beläget i Göteborgs innerstad samt i attraktiva företagslägen. Under perioden uppgår nettouthyrningen till drygt 1 600 kvm, uthyrningsgraden är stabil och uppgår till cirka 96 %. För Göteborgsmarknaden i genomsnitt uppgick uthyrningsgraden för kontorslokaler i de mest centrala delarna till 95 %, enligt Jones Lang LaSalle (JLL).

Betalningsförmågan och kundstrukturen hos Wallenstams lokalhyresgäster är god. I kombination med fastigheternas attraktiva lägen ger det en låg riskprofil.

### FASTIGHETSMARKNADEN

Under första kvartalet 2011 har det enligt Jones Lang LaSalle (JLL) genomförts fastighetstransaktioner i Sverige till ett värde om cirka 19,5 miljarder kronor vilket är en ökning med sex procent jämfört med samma period föregående år. Under perioden har Wallenstam förvärvat en fastighet i centrala Mönlycke för 146 Mkr samt teckant avtal om förvärv av sju innerstadsfastigheter om 1,2 Mdr som tillträds den 1 juli i år.

När det gäller ombildningar av bostadsfastigheter till bostadsrätter är intresset fortsatt stort bland våra hyresgäster.

Efterfrågan på bostadsrätter är stabil både i Göteborg och Stockholm.

## Investeringar

### FASTIGHETER

Under perioden har 406 Mkr (2 100) investerats i fastigheter, varav förvärv uppgår till 146 Mkr (1 053) och ny- och ombyggnation till 290 Mkr (1 047).

Totalt sett omfattar förvärvet drygt 7 500 kvadratmeter.

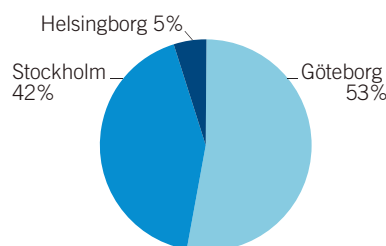
De större nu pågående nyproduktionsprojekten är Kungsholmsporten, Södra Strandparken, Poseidons Gränd i Stockholmsområdet, se sid 12.

### VIND- OCH VATTENKRAFT

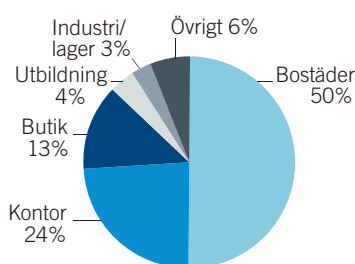
Under 2011 har 42 Mkr (457) investerats i vind- och vattenkraft. De beslutade investeringarna till och med rapportdatum uppgår till 78 MW:s effekt, vilket motsvarar cirka 78 % av Wallenstams nuvarande behov för att bli självförsörjande på förnybar energi på månadsbasis.

## FASTIGHETSBESTÅND

### GEOGRAFISK FÖRDELNING, YTA



### FÖRDELNING LOKALTYP, HYRESVÄRDE

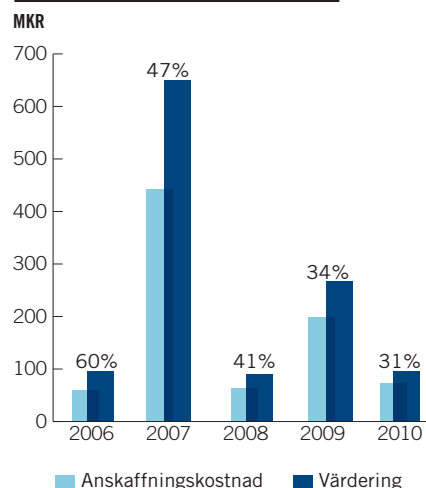


### DE 10 STÖRSTA LOKALHYRESGÄSTERNA

Hyresgäst	Yta, kvm
Göteborgs Kommun	15 525
Försäkringskassan	15 286
Mönlycke Health Care AB	13 984
SF Bio AB	13 365
Landsarkivet i Göteborg	11 000
SCA Hygiene Products AB	7 600
Göteborgs Universitet	6 426
Folkuniversitetet	6 270
Ernst & Young	5 476
Härryda Kommun	5 424
Summa	100 356

Total kommersiell yta är cirka 500 000 kvm.

### VÄRDETILLVÄXT PÅ NYPRODUKTION



Fr.o.m 2009 värderas pågående nyproduktionsprojekt till bedämt marknadsvärde med en riskpremie till dess att fastigheten övergått i förvaltning. Hittills under 2011 har ingen nyproduktion färdigställts

## Finansiell ställning

### LÅN

Lånen uppgår per bokslutsdagen till 13 656 Mkr (13 460). Lånen har säkerställts med traditionella pantbrev i fastigheter och vindkraftverk samt spärrade bankmedel. Wallenstams belåningsgrad uppgår till 52 % (51). Av den totala låneportföljen har 51 % en räntebindningstid överstigande ett år. Lånen är i svenska kronor. Den genomsnittliga återstående räntebindningstiden uppgår till 28 månader (28).

Den disponibla likviditeten, inklusive outnyttjade checkräkningskrediter, uppgår på bokslutsdagen till 861 Mkr (1 049).

På bokslutsdagen uppgick genomsnittsräntan till 3,98 % (3,81). I dagsläget har Wallenstam erhållit lånelöften på sammanlagt 2,2 Mdr kronor avseende förvärv och beslutade investeringar för planerade nyproduktions- och vindkraftsprojekt.

### EGET KAPITAL

Det egna kapitalet uppgår till 9 911 Mkr (9 783), vilket motsvarar 173 kr per aktie (170). Soliditeten uppgår till 37 % (37). Det egna kapitalet har påverkats av periodens totalresultat och återköp.

### UPPSKJUTEN SKATT

I koncernen redovisas en nettoskuld för uppskjuten skatt om 2 190 Mkr. Denna består av en uppskjuten skattefordran om 1 015 Mkr och en uppskjuten skatteskuld om 3 205 Mkr. Uppskjuten skattefordran avser värdet av underskottsavdrag i koncernbolag. Uppskjuten skatteskuld avser i huvudsak skillnader mellan redovisade värden och skattemässiga restvärden på koncernens fastigheter.

### SUBSTANSVÄRDE

Substansvärdet beräknas till 229 kr per aktie (225). Substansvärdet beskriver koncernens samlade värde, eget kapital samt fastigheternas obeskattade övervärde. Wallenstam säljer fastigheter både direkt och via bolag, varför skattebelastningen kan variera.

## Moderbolaget

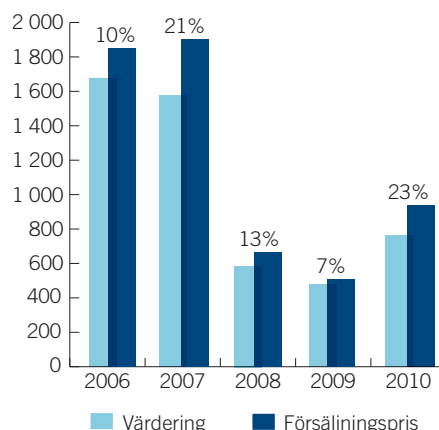
Moderbolagets verksamhet består i första hand av att utföra koncerngemensamma tjänster, därutöver äger moderbolaget ett mindre antal fastigheter. Den totala omsättningen för perioden uppgår till 75 Mkr (66), varav hyresintäkterna utgör 19 Mkr (17). Resultat efter skatt uppgår till 4 Mkr (-5). Investeringar i anläggningstillgångar under perioden uppgår till 9 Mkr (6). Moderbolagets lån uppgår på bokslutsdagen till 7 266 Mkr (5 994). Av övriga tillgångar som uppgår till 11 928 Mkr (11 670) utgörs 11 383 Mkr (11 135) av fordringar på koncernbolag.

## Möjligheter och risker

I enlighet med god redovisningssed gör företagsledningen bedömningar och antaganden som påverkar de finansiella rapporterna. Faktiskt utfall kan skilja sig från dessa bedömningar. Wallenstam har tre kategorier av möjligheter och risker; förändring av kassaflöden, förändring av värden och övriga risker. Dessa presenteras mer i detalj i årsredovisningen för 2010 på sid 45-47.

## FÖRSÄLJNINGSPRIS/VÄRDERING SÅLDA FASTIGHETER

MKR



Under första kvartalet 2011 har inga fastigheter sålts.

## VIND- OCH VATTENKRAFT 2011

I drift	Effekt, MW
23 vindkraftverk i 10 parker	41,0
3 vattenkraftverk	0,7
Summa	41,7

Under byggnation	Effekt, MW
Middagsberget	9,0
Rålanda 2	4,0
Vettåsen	23,0
Summa	36,0

Kommande projekt	Effekt, MW
17 vindkraftverk	34

## BINDNINGSTID MEDELRÄNTOR

	Skuld, Mkr	Snittränta, %	Andel, %
<3 mån	6 029	4,27%	44,12%
>3 mån <= 1 år	642	3,92%	4,70%
>1 år <= 2 år	1 671	4,01%	12,24%
>2 år <= 3 år	1 244	3,80%	9,12%
>3 år <= 4 år	600	4,12%	4,40%
>4 år <= 5 år	520	3,38%	3,81%
>5 år <= 6 år	900	3,90%	6,59%
>6 år <= 7 år	620	3,44%	4,54%
>7 år	1 430	3,33%	10,48%
Summa	13 656	3,98%	100,00%

I lånestocken finns endast lån i SEK.

\* Lån med ett ränteförfall inom 3 månader har en snittränta om 3,21 %. 4,27 % innefattar effekten av swapavtal och fasträntelån som förfaller inom tremånadersperioden.

## KASSAFLÖDE

Wallenstams belåningsgrad är låg och kassaflödet starkt. I kombination med fastigheter i bra lägen, en hög uthyrningsgrad, bra hyresgäster och god kontraktstruktur i det kommersiella beståndet bedöms risken för framtida större vakanter bedöms som låg.

Bostadshyresintäkterna är förhållandevis säkra och förutsägbara. En procents förändring av bostadshyresintäkterna motsvarar cirka 8 Mkr på helårsbasis.

Av Wallenstams hyresintäkter kommer cirka hälften från de kommersiella fastigheterna. En procents förändring av uthyrningsgraden i det kommersiella beståndet motsvarar en intäktsförändring om cirka 6 Mkr på helårsbasis. Wallenstams tio största lokalhyresgäster motsvarar cirka 7 % av Wallenstams totala hyresvärde. Med det som utgångspunkt ser Wallenstam inte någon risk för större bortfall i kassaflödet.

## FASTIGHETERNAS VÄRDE

Wallenstam redovisar fastigheternas bedömda marknadsvärde i balansräkningen och värdeförändringar i resultaträkningen. Fastigheternas värde är beroende av marknadens villkor och dessa förändras över tid. På bokslutsdagen uppgår det bedömda marknadsvärdet till cirka 24 Mdr. En prisförändring på +/-10 % motsvarar ett förändrat substansvärde på cirka 42 kr/aktie.

Ett attraktivt fastighetsbestånd minskar risken för hyresbortfall och värdenedgång. Wallenstam verkar i tre orter där det råder stor bostadsbrist och de kommersiella fastigheterna är främst belägna i centrala Göteborg. Direktavkastningen för Wallenstams kommersiella fastigheter uppgår i genomsnitt till 6,7% och för bostadsfastigheterna till 4,3%. Fastighetsbeståndets struktur, fastigheternas attraktiva lägen och en hög uthyrningsgrad gör sammantaget att Wallenstams riskprofil avseende fastigheternas värde är låg.

## FINANSIERING

Räntekostnaden är Wallenstams enskilt största kostnadspost och förutsättningarna på ränte- och kapitalmarknaden är i ständig förändring.

Wallenstam bedömer att Riksbanken kommer att fortsätta höja styrräntan, nivån är kopplad till såväl den inhemska utvecklingen som den globala utvecklingen. Räntehöjningar uppfattas ofta som negativa, men det brukar vara tecken på en god ekonomisk utveckling, vilket oftast kan generera ökade intäkter.

Finanspolicyn reglerar Wallenstams agerande på kreditmarknaden, låneportföljens struktur och fördelningen mellan antalet långivare. Wallenstam arbetar inte med covenantsavtal utan har traditionella lån med fastighetsinteckningar som säkerhet. Finansiering av vindkraftsparker säkerställs genom överlåtelse av arrendeavtal samt pantsättning av aktier i vindkraftsbolag. Wallenstam är tryggt både avseende refinansiering och pris.

Ett flexibelt och kostnadseffektivt sätt att förlänga lån med kort räntebindning är räntederivat, vilket Wallenstam till största delen har valt att arbeta med. Valutapolicyn styr Wallenstams agerande med handel i utländsk valuta. Lån i utländsk valuta får endast tas upp under förutsättning att de vid upplåningstillfället säkras på sådant sätt att valutarisken

minimeras. Inköp av vindkraftverk sker i euro. Wallenstam arbetar med terminssäkring av inköp för att minimera kursrisker och för att säkerställa investeringskalkylen.

## SKATTEÄRENDE

I det skatteärende som beskrivs i årsredovisningen för 2010 (sid 74, not 32) beräknas förvaltningsrätten meddela dom kring månadsskiftet april/maj 2011. Oavsett utgången i Förvaltningsrätten lär ärendet drivas vidare av förlorande part till nästa instans, innebärande att ett slutligt avgörande sannolikt kommer tidigast inom ett par år.

## Wallenstamaktien

Wallenstams B-aktie är noterad på Nasdaq OMX Stockholm, Mid Cap-listan. Under första kvartalet 2011 har Wallenstamaktien ökat med 11 %, vilket kan jämföras med fastighetsindex SX4040 som i princip har legat still.

Vid periodens slut var Wallenstams aktiekurs 196 kr (177) och börsvärdet uppgick till 11 564 Mkr (10 443) beräknat på antalet registrerade aktier. Substansvärde per aktie uppgick till 229 kr (225) och eget kapital per aktie till 173 kr (170). Wallenstam har mandat från stämman att genomföra återköp. Under 2011 har 155 000 aktier återköpts till en genomsnittskurs om 180,50 kr. Sedan Wallenstam startade återköp av aktier, augusti 2000, har aktier motsvarande cirka 39 % av det ursprungliga antalet återköpts.

## Efter rapportperiodens utgång

I början av april startade Wallenstam nybyggnationen av cirka 100 lägenheter i Mölnlycke. Lägenheterna beräknas vara klara för inflyttning årsskiftet 2012/2013.

## Framtid

Wallenstams övergripande mål är att uppnå ett substansvärde per aktie som ska uppgå till 300 kr 2013.

Wallenstam planerar för ett ambitiöst nyproduktionsprogram av bostäder och då framför allt hyresrätter. En effektiv byggprocess och väl valda lägen bidrar till en bra värdetillväxt i bolagets nybyggnationer.

Wallenstams valda strategi med ett attraktivt fastighetsbestånd som är koncentrerat till Stockholm, Göteborg och Helsingborg ger en stabil grund för framtida tillväxt.

Göteborg den 27 april 2011



Hans Wallenstam  
Verkställande direktör

# RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT, KONCERNEN

Mkr	2011 jan-mars	2010 jan-mars	2010/2011 april-mars	2010 jan-dec
Hysesintäkter	377	352	1 475	1 450
Driftkostnader	-160	-153	-539	-532
Förvaltnings- och administrationskostnader	-53	-41	-214	-202
Övriga rörelseintäkter och kostnader	20	2	64	46
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	38	97	1 663	1 722
<b>Rörelseresultat</b>	<b>222</b>	<b>257</b>	<b>2 449</b>	<b>2 484</b>
Finansiella intäkter	8	7	29	28
Finansiella kostnader	-124	-111	-460	-447
Värdeförändring derivatinstrument	99	-145	328	84
Resultat före skatt (Not 1)	204	9	2 345	2 149
Skatt	-56	30	-663	-577
<b>Resultat efter skatt</b>	<b>149</b>	<b>39</b>	<b>1 682</b>	<b>1 572</b>
Värdejustering säkringsredovisade finansiella derivatinstrument	-	102	-10	92
Värdejustering aktier	-	-2	0	-2
Omräkningsdifferens	11	0	5	-6
Skatt hänförlig till övrigt totalresultat	-3	-26	1	-22
<b>Totalresultat</b>	<b>157</b>	<b>112</b>	<b>1 679</b>	<b>1 634</b>
<b>Fördelning av periodens resultat</b>				
Periodens resultat hänförligt till minoritetsintressen	0	0	0	0
Periodens resultat hänförligt till innehavare av aktier i moderbolaget	149	39	1 682	1 572
Resultat efter skatt per aktie, inga utspädningseffekter förekommer	3	1	29	27

## NOT 1. FÖRDELNING AV RESULTAT

Mkr	2011 jan-mars	2010 jan-mars	2010/2011 april-mars	2010 jan-dec
Hysesintäkter	377	352	1 475	1 450
Driftkostnader	-160	-153	-539	-532
<i>Driftnetto</i>	<i>217</i>	<i>199</i>	<i>936</i>	<i>918</i>
Förvaltnings- och administrationskostnader	-41	-36	-169	-164
Finansnetto	-115	-105	-425	-415
<i>Förvaltningsresultat</i>	<i>61</i>	<i>58</i>	<i>341</i>	<i>338</i>
Försäljningsresultat lägenheter	3	-0	40	37
Försäljningsresultat fastigheter	-	50	107	157
Administrationskostnader	-5	-4	-24	-24
<i>Resultat från transaktioner</i>	<i>-1</i>	<i>45</i>	<i>124</i>	<i>171</i>
Övriga intäkter och kostnader	17	3	23	9
<i>Realiserat resultat</i>	<i>76</i>	<i>106</i>	<i>488</i>	<i>518</i>
Orealiserade värdeförändringar fastigheter	38	47	1 556	1 565
Orealiserade värdeförändringar derivatinstrument*	91	-145	301	66
<i>Resultat från värdeförändringar</i>	<i>129</i>	<i>-98</i>	<i>1 857</i>	<i>1 631</i>
Resultat före skatt	204	9	2 345	2 149
*Här ingår värdeförändring av syntetiskt optionsprogram till personalen	7	1	20	14

# RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING, KONCERNEN

Mkr	2011-03-31	2010-03-31	2010-12-31
<b>Tillgångar</b>			
Fastigheter	24 081	21 002	23 637
Vind- och vattenkraftverk	1 215	808	1 179
Materiella anläggningstillgångar	53	51	54
Finansiella anläggningstillgångar	325	361	365
Finansiella derivatinstrument	98	7	76
Omsättningstillgångar	673	710	839
Summa tillgångar	26 446	22 939	26 151
<b>Eget kapital och skulder</b>			
Eget kapital	9 911	8 528	9 783
Uppskjuten skatt	2 190	1 443	2 135
Räntebärande skulder	13 656	12 086	13 460
Finansiella derivatinstrument	91	316	153
Ej räntebärande skulder	597	567	619
Summa eget kapital och skulder	26 446	22 939	26 151

# RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRING EGET KAPITAL, KONCERNEN

Mkr	Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare					Minoritetens andel	Summa eget kapital
	Aktiekapital	Övrigt till- skjutet kapital	Andra reserver	Balanserad vinst			
<b>Ingående eget kapital 2010-01-01</b>	<b>118</b>	<b>357</b>	<b>-73</b>	<b>8 052</b>	<b>0</b>	8454	
Resultat efter skatt	-	-	-	1 572	0	1 572	
Övrigt totalresultat	-	-	84	-	-	84	
Skatt hänförligt till övrigt totalresultat	-	-	-22	-	-	-22	
<b>Transaktioner med bolagets ägare</b>							
Utdelning	-	-	-	-189	-	-189	
Återköp egna aktier	-	-	-	-116	-	-116	
<b>Utgående eget kapital 2010-12-31</b>	<b>118</b>	<b>357</b>	<b>-12</b>	<b>9 319</b>	<b>1</b>	<b>9 783</b>	
Resultat efter skatt	-	-	-	149	-	149	
Övrigt totalresultat	-	-	11	-	-	11	
Skatt hänförligt till övrigt totalresultat	-	-	-3	-	-	-3	
<b>Transaktioner med bolagets ägare</b>							
Utdelning	-	-	-	-	-	-	
Återköp egna aktier	-	-	-	-28	-	-28	
<b>Utgående eget kapital 2011-03-31</b>	<b>118</b>	<b>357</b>	<b>-3</b>	<b>9 440</b>	<b>1</b>	<b>9 911</b>	



# RAPPORT ÖVER SEGMENT/AFFÄRSOMRÅDE I SAMMANDRAG

Mkr	Stockholm	Göteborg	Övrigt	Elim.	Totalt	Stockholm	Göteborg	Övrigt	Elim.	Totalt
	2011 jan-mar	2011 jan-mar	2011 jan-mar	2011 jan-mar	2011 jan-mar	2010 jan-mar	2010 jan-mar	2010 jan-mar	2010 jan-mar	2010 jan-mar
<b>Resultaträkning</b>										
Hysesintäkter	138	237	3	-2	377	126	225	3	-2	352
Driftkostnader	-75	-82	-3	-	-160	-71	-79	-3	-	-153
<i>Driftnetto</i>	63	155	0	-2	217	55	146	0	-2	199
Förvaltnings- och administrationskostnader	-17	-26	-32	34	-41	-13	-22	-27	25	-36
Finansnetto	-22	-61	-33	-	-115	-19	-60	-27	-	-105
<i>Förvaltningsresultat</i>	25	68	-65	32	61	24	64	-54	23	58
Försäljningsresultat lägenheter	5	-	-1	-	3	-	-	-	-	-
Försäljningsresultat fastigheter	0	-	-	-	0	17	33	-	-	50
Administrationskostnader	-2	-2	0	-	-5	-2	-2	0	-	-4
<i>Resultat från transaktioner</i>	2	-2	-1	-	-2	15	31	0	-	45
Övriga intäkter och kostnader	0	0	48	-32	16	0	0	26	-23	3
<i>Realiserat resultat</i>	27	66	-18	-	75	38	95	-26	-	106
Orealiserade värdeförändringar fastigheter	14	27	-2	-	38	34	17	-3	-	47
Orealiserade värdeförändringar derivatinstrument*	-	-	91	-	91	-	-	-144	-	-145
<i>Resultat från värdeförändringar</i>	14	27	88	-	129	34	17	-147	-	-98
Resultat före skatt	41	92	70	-	204	72	112	-174	-	9
<b>Balansräkning</b>										
Fastigheter	9 066	14 469	546		24 081	7 746	12 728	528		21 002
Ofördelade tillgångar					2 365					1 937
Summa tillgångar	9 066	14 469	546		26 446	7 746	12 728	528		22 939
Eget kapital					9 911					8 528
Fördelade lån	3 092	6 660	3 904		13 656	2 287	6 146	3 653		12 086
Ofördelade skulder					2 878					2 325
Summa eget kapital och skulder	3 092	6 660	3 904		26 446	2 287	6 146	3 653		22 939

\*Här ingår värdeförändring av syntetiskt optionsprogram till personalen med -7 Mkr (1).

# RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDE, KONCERNEN

Mkr	2011	2010	2010/2011	2010
	jan–mars	jan–mars	april–mars	jan–dec
Rörelseresultat	222	257	2 449	2 484
Justeringsposter ej kassaflödespåverkande	-25	-80	-1 609	-1 664
Erhållna räntor	23	21	38	36
Betalda räntor	-125	-114	-458	-447
Betald skatt	-	-0	-	-0
Kassaflöde före förändring av rörelsekapital	94	83	420	409
Förändring av rörelsekapital	-27	-24	-7	-4
Kassaflöde från den löpande verksamheten	68	59	414	405
<b>Investeringar/Försäljningar</b>				
Investering i fastigheter	-406	-486	-2 020	- 2 100
Investering i vindkraftverk/materiella anläggningstillgångar	-43	-75	-438	-470
Försäljning av fastigheter/materiella anläggningstillgångar	4	420	506	922
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-444	-141	-1 951	-1 648
<b>Finansiering</b>				
Upptagna långfristiga skulder	219	88	1 950	1 819
Amortering långfristiga skulder	-3	-128	-263	-388
Utbetald utdelning	-	-	-189	-189
Återköp egna aktier	-28	-38	-106	-116
Minoritetens andel	-0	1	-0	1
Investering av finansiella anläggningstillgångar	0	-114	58	-56
Försäljning av finansiella anläggningstillgångar	1	66	39	104
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	189	-125	1 490	1 176
Förändring av likvida medel	-188	-207	-49	-68
Kassa, bank vid periodens början	649	717	510	717
Periodens kassaflöde	-188	-207	-49	-68
Kassa, bank vid periodens slut	461	510	461	649
Outnyttjad checkkredit vid periodens slut	400	400	400	400
Disponibel likviditet	861	910	861	1 049

## RESULTATRÄKNING, MODERBOLAGET

Mkr	2011 jan-mars	2010 jan-mars	2010 jan-dec
Intäkter	75	66	301
Kostnader	-78	-61	-280
Finansnetto	11	-6	804
Resultat före skatt	9	-1	825
Skatt	-5	-4	-105
Resultat efter skatt	4	-5	720
Värdejustering säkringsredovisade finansiella derivatinstrument	-	101	101
Skatt hänförlig till övrigt totalresultat	-	-27	-27
Totalresultat	4	69	794

## BALANSRÄKNING, MODERBOLAGET

Mkr	2011-03-31	2010-03-31	2010-12-31
<b>Tillgångar</b>			
Fastigheter	831	815	825
Andelar i koncernföretag	1 885	1 373	1 885
Övriga tillgångar	11 928	10 690	11 670
Kassa och bank	214	25	315
Summa tillgångar	14 858	12 903	14 694
<b>Eget kapital och skulder</b>			
Eget kapital	3 357	3 237	3 381
Räntebärande skulder	7 266	5 994	7 212
Räntebärande skulder till koncernföretag	4 096	3 552	3 967
Övriga skulder	138	120	134
Summa eget kapital och skulder	14 858	12 903	14 694
Ställda säkerheter	7 266	5 728	7 212
Ansvarsförbindelser	6 430	4 951	6 286

# FASTIGHETSBESTÅNDET

## FASTIGHETSINNEHAVETS STRUKTUR PER 2011-03-31

Uthyrningsbar yta, kvm	Bostäder	Kontor	Butik	Industri/ Lager	Utbildning	Övrigt	Totalt	
Stockholm	463 869	17 280	15 011	8 934	8 821	16 283	530 198	42%
Göteborg	209 878	227 286	75 659	79 770	29 559	58 956	681 108	53%
Helsingborg	52 403	2 849	4 119	1 483	95	2 515	63 464	5%
Totalt	726 150	247 415	94 789	90 187	38 475	77 754	1 274 770	
	57%	19%	8%	7%	3%	6%		100%

## FASTIGHETSBESTÅNDETS FÖRÄNDRING

	Bokfört värde, Mkr	Kvm
Fastighetsbestånd 1 januari 2011	23 637	1 267 121
+Förvärv	146	7 649
+Byggnationer	260	-
-Försäljningar	0	-
+Orealiserad värdeförändring netto	38	-
Fastighetsbestånd 31 mars 2011	24 081	1 274 770

## AVKASTNINGSKRAV

Ort	Fastighetstyp	Avkastningskrav, %
Stockholm	Bostäder	3,25-6,0
Göteborg	Bostäder	3,25-6,50
	Kommersiellt	5,25-10,00
Helsingborg	Bostäder	3,25-6,50
	Genomsnittlig avkastning bostäder	4,3
	Genomsnittlig avkastning kommersiellt bestånd	6,7

## FASTIGHETSFÖRÄRV UNDER 2011

Fastighetsbeteckning	Adress	Byggår/ ombyggnadsår	Bostad kvm	Kontor kvm	Butik kvm	Industri/ Lager kvm	Utbildning kvm	Övrigt kvm	Summa kvm
<b>Göteborg</b>									
Hulebäck 1:23	Biblioteksg. 7-15, Centralv. 14, Ekdalav. 3, Råda Torg 3	1975/2004	2 751		4 898				7 649
Totalt			2 751		4 898				7 649

## NYPRODUKTION

### PÅGÅENDE NYPRODUKTION

Fastighetsbeteckning	Kvm	Antal lgh	Beräknas färdigställt
<b>Stockholm</b>			
Poseidons gränd	11 300	196	Q2 2012
Kungsholmsporten	18 900	267	Q3 2012
Södra Strandparken	5 100	73	Q3 2011
Summa	35 300	536	

### PLANERAD NYPRODUKTION UNDER AFFÄRSPLANEN

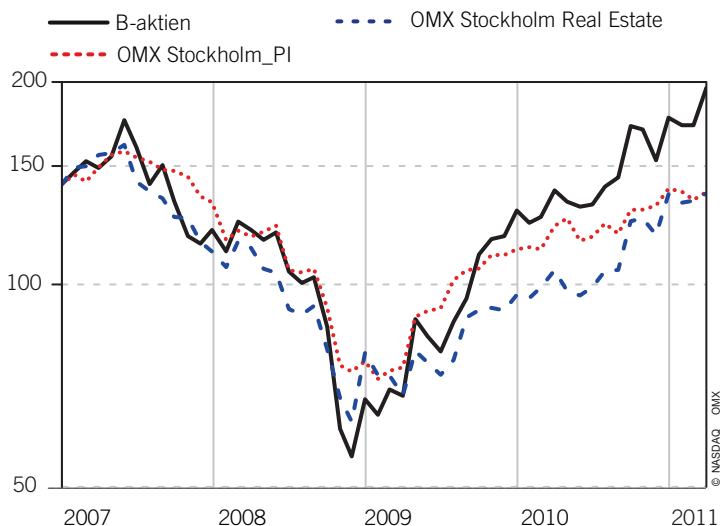
Fastighetsbeteckning	Kvm	Antal lgh	Beräknad byggstart
<b>Göteborg</b>			
Kvillebäcken	23 800	400	2011
Mölnlycke C*	6 000	100	2011
<b>Stockholm</b>			
Barlasten	2 500	42	2011
Riddaren	5 500	61	2011
Tuletorget, Sundbyberg	15 000	170	2011
Barkarbystaden	12 900	240	2012
Norra Djurgårdsstaden	7 000	130	2012
Solberga	7 800	140	2012
Följa Berg, Nacka	6 500	112	2013
Summa	87 000	1 395	

\* påbörjades i april 2011

# WALLENSTAMAKTIEN

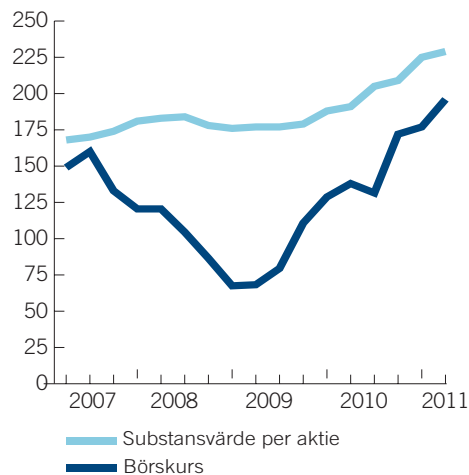
## KURUTVECKLING

2007-2011



## BÖRSKURS – SUBSTANSVÄRDE PER AKTIE

KR



## AKTIEÄGARINNEHAV 2011-03-31

	A-aktier	B-aktier	Kapital, %	Röster, %
Hans Wallenstam med bolag och familj	5 750 000	7 111 000	21,80	58,34
Familjen Agneta Wallenstam		4 770 000	8,08	4,31
Familjen Anders Berntsson med bolag		3 414 000	5,79	3,08
AMF - Försäkring och fonder		2 703 000	4,58	2,44
Familjen Henrik Wiman		2 315 500	3,92	2,09
Bengt Norman med bolag		2 300 000	3,90	2,08
Familjen U Wallenstam		1 437 190	2,44	1,30
Familjen Brandström med bolag		1 164 800	1,97	1,05
Länsförsäkringar fondförvaltning AB		1 139 419	1,93	1,03
Christian Wallenstam		920 000	1,56	0,83
Övriga ägare		24 248 049	41,10	21,89
<b>Totalt</b>	<b>5 750 000</b>	<b>51 522 958</b>		
Återköpta egna aktier		1 727 042	2,93	1,56
Registrerade aktier	5 750 000	53 250 000		
<b>Totalt registrerade</b>	<b>59 000 000</b>		<b>100,00</b>	<b>100,00</b>
Summa utestående aktier	57 272 958			

Andelen institutionellt ägande uppgår till cirka 40 procent av kapitalet och 27 procent av rösterna.

Utlandsägandet uppgår till cirka 6 procent av kapitalet och 3 procent av rösterna.

Källa: Euroclear Sweden AB

## NYCKELTAL - FLERÅRSÖVERSIKT

	2011 31 mars	2010 31 dec	2010 30 sep	2010 30 juni	2010 31 mars	2009 31 dec	2009 30 sep	2009 30 juni	2009 31 mars
Hysesintäkter, Mkr	377	1 450	1 075	711	352	1 356	1 011	674	335
Driftnetto, Mkr	217	918	697	441	199	885	676	435	204
Överskottsgrad, %	58	63	65	62	57	65	67	65	61
Förvaltningsresultat, Mkr	61	338	265	158	58	346	277	175	75
Realiserat resultat, Mkr	76	518	428	310	106	375	291	180	75
Resultat efter skatt, Mkr	149	1 572	944	784	39	489	122	100	32
Totalresultat, Mkr	157	1 634	1 016	858	112	631	266	194	28
Räntabilitet på eget kapital, %	18	17	15	14	6	6	5	3	4
Räntabilitet på totalt kapital, %	11	11	9	9	5	5	2	1	1
Fastigheternas värde, Mkr	24 081	23 637	22 621	21 958	21 002	20 728	19 753	19 489	19 459
Fastigheternas direktavkastning, %	4	4	4	4	4	5	5	4	4
Fastigheternas totalavkastning, %	11	11	11	10	6	6	4	2	3
Belåningsgrad, %	52	51	52	52	53	53	53	53	52
Räntetäckningsgrad, ggr	1,6	2,2	2,4	2,5	2,0	2,0	1,9	1,9	1,7
Genomsnittlig ränta per bokslutsdatum, %	3,98	3,81	3,76	3,73	3,93	3,87	3,96	4,02	3,90
Genomsnittlig räntebindningstid, månad	28	28	29	29	30	29	31	32	30
Soliditet, %	37	37	37	37	37	37	38	37	38
Eget kapital, Mkr	9 911	9 783	9 178	9 037	8 528	8 454	8 118	8 046	8 055
Substansvärde, Mkr	13 116	12 935	12 015	11 793	11 066	10 931	10 454	10 366	10 358
Börsvärde, Mkr	11 564	10 443	10 148	7 759	8 142	7 596	6 534	4 691	4 027
Antal kvm (tusental)	1 275	1 267	1 244	1 234	1 244	1 217	1 199	1 183	1 191
Uthyrningsgrad - yta, %	98	98	98	98	98	98	98	98	98
Antal anställda	190	184	180	174	168	163	163	158	158
<b>Data per aktie</b>									
Resultat efter skatt, kr	2,6	27,1	16,3	13,3	0,7	8,4	2,1	1,7	0,5
Totalresultat, kr	2,7	28,2	17,5	14,8	1,9	10,8	4,6	3,3	0,5
P/E tal, ggr	6,7	6,5	7,6	6,5	16,2	15,4	15,7	17,2	13,2
Kassaflöde från den löpande verksamheten, kr	1,2	7,0	4,5	1,6	1,0	8,6	6,6	4,5	3,0
Eget kapital, kr	173	170	160	157	147	145	139	137	138
Substansvärde, kr	229	225	209	205	191	188	179	177	177
Börskurs, kr	196,00	177,00	172,00	131,50	138,00	128,75	110,75	79,50	68,25
Börskurs i % av eget kapital	113	104	108	84	94	89	80	58	49
Börskurs i % av substansvärde	86	79	82	64	72	68	62	45	39
Utdelning		3,50*				3,25			
Antal aktier i tusental vid periodens utgång	57 273	57 428	57 504	57 625	58 000	58 290	58 548	58 548	58 548
Antal aktier i tusental, genomsnitt	57 350	57 771	57 863	57 989	58 153	58 461	58 548	58 621	58 831

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

\*Föreslagen utdelning 2010.

## KVARTALSÖVERSIKT

	2011 jan-mars	2010 okt-dec	2010 juli-sep	2010 april-juni	2010 jan-mars	2009 okt-dec	2009 juli-sep	2009 april-juni	2009 jan-mars
Hysesintäkter (nettoomsättning), Mkr	377	375	364	359	352	345	337	339	335
Förvaltningsresultat, Mkr	61	73	105	101	57	68	102	100	75
Räntabilitet på eget kapital, %	18	17	15	14	6	6	5	3	4
Fastigheternas direktavkastning, %	4	4	4	4	4	5	5	4	4
Soliditet, %	37	37	37	37	37	37	38	37	38
Eget kapital per aktie, kr	173	170	160	157	147	145	139	137	138
Kassaflöde per aktie löpande verksamheten, kr	1,2	2,5	2,9	0,6	1,0	2,0	2,1	1,4	3,0
Resultat efter skatt per aktie, kr	3	10	3	13	1	6	0	1	1
Substansvärde per aktie, kr	229	225	209	205	191	188	179	177	177
Börskurs i % av substansvärde	86	79	82	64	72	68	62	45	39

Resultatbaserade nyckeltal beräknas på genomsnittligt antal utestående aktier, avkastningstal beräknas utifrån rullande 12-månaders resultat.

# Detta är Wallenstam

Wallenstam grundades 1944 och är idag ett utvecklande fastighetsbolag som bygger, utvecklar och förvaltar fastigheter för hållbart boende och företagande i Stockholm, Göteborg och Helsingborg. Ägandet fokuseras på bostadsfastigheter samt i Göteborg även på kommersiella fastigheter. Wallenstams uthyrningsbara yta uppgår till cirka 1 275 000 kvm. Av fastighetsvärdet utgörs cirka 60 % av bostadsfastigheter. Wallenstam har också en omfattande projektportfölj för nyproduktion av bostäder och kommersiella lokaler.

Wallenstam satsar på miljövänlig energi med målet att 2013 vara självförsörjande på förnybar energi på månadsbasis och täcka såväl eget som kunders behov. Wallenstams kriterier för att investera i vindkraft är att verken ska generera en avkastning som överstiger 7 % år ett och minst 15 % i genomsnitt per år över verkets ekonomiska livslängd.

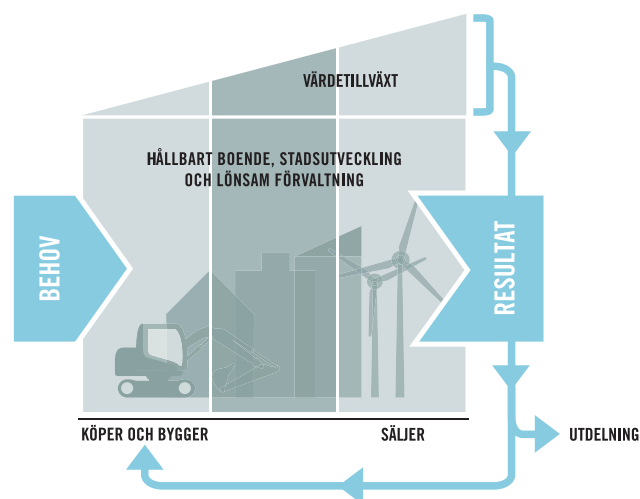
Koncernen omsätter cirka 1,5 miljarder kronor i hyror och har ett fastighetsvärde om cirka 24 miljarder kronor. Wallenstams B-aktier är noterade på Nasdaq OMX Stockholm, Mid cap-listan. Börsvärdet uppgår till 11,5 miljarder kronor.

## AFFÄRSIDÉ

”Att köpa, bygga, utveckla samt sälja fastigheter i utvalda storstadsregioner med långsiktig hållbarhet för människor och företag”.

## AFFÄRSPROCESS

Grunden i Wallenstams affärsverksamhet är hållbar fastighetsförvaltning. Wallenstam köper och bygger fastigheter för människor och företag utifrån behoven från kunder, samhälle och aktieägare. Fastigheterna utvecklas och förvaltas på ett hållbart och lönsamt sätt vilket skapar värdetillväxt. Resultatet återinvesteras och utvecklar verksamheten vidare. Genom utdelning får aktieägare del av resultatet.



## STRATEGIER OCH VÄRDESKAPANDE FAKTORER

Wallenstams verksamhet styrs utifrån affärsplaner, mål och strategier. Övergripande strategier har utarbetats inom följande områden: affärsstrategi, aktieägarstrategi, förvaltningsstrategi, hållbarhetsstrategi, organisationsstrategi och personalstrategi.

De värdeskapande faktorerna för verksamheten utgörs i grunden av koncernens affärsprocess med fokus på en hållbar och lönsam utveckling och förvaltning av fastigheter vilket skapar värdetillväxt. Det i kombination med Wallenstams övergripande strategier och ledstjärnor utgör sammantaget de viktigaste verktygen för att bidra till en positiv utveckling av såväl resultat som verksamhet över tid.

## VERKSAMHET OCH ORGANISATION

Wallenstamkoncernen har 190 anställda. Huvudkontoret är beläget i Göteborg. Från och med 1 mars 2011 är Wallenstam organiserat i två geografiska regioner; Stockholm och Göteborg i vilken verksamheten i Helsingborg även ingår. Administrativa staber stöttar de affärsdrivande enheterna.

## MÅL FÖR VERKSAMHETEN 2013

Substansvärde per aktie ska uppgå till 300 kr.

### Wallenstams ledstjärnor:

- Soliditeten ska årligen överstiga 25 %.
- Uthyrningsgraden i det kommersiella beståndet ska årligen överstiga 95 %.
- Under perioden ska 2 500 nya lägenheter produceras till en direktavkastning som överstiger 7 %.
- Wallenstam ska ha en energiproduktion från förnybar energi som täcker eget och kunders behov räknat på kWh månadsbehov.
- En fortsatt positiv utveckling av verksamhetsresultatet.

## EKONOMISK RAPPORTERING

Årsstämma 2011 i Göteborg	27 april 2011
Delårsrapport II	10 augusti 2011
Delårsrapport III	9 november 2011
Bokslutskommuniké 2011	22 februari 2012

På Wallenstams hemsida finns samlad information om Wallenstams verksamhet, ekonomisk rapportering samt pressmeddelanden.

# Definitioner

## **Aktiens direktavkastning**

Aktieutdelning i procent av börskursen vid årets slut.

## **Aktiens totalavkastning**

Aktiens kursutveckling under året inklusive utdelning, dividerat med börskurs vid årets början.

## **Belåningsgrad**

Räntebärande skulder i förhållande till balansomslutning.

## **Driftnetto**

Hysesintäkter minus drift- och underhållskostnader, tomträttsavgälder och fastighetsskatt.

## **Fastigheternas direktavkastning**

Driftnetto i procent av fastigheternas vägda genomsnittliga redovisade värde, beräknas utifrån rullande 12-månaders resultat.

## **Fastigheternas totalavkastning**

Driftnetto plus/minus orealiserad värdeförändring fastigheter i procent av fastigheternas vägda genomsnittliga redovisade värde, beräknas utifrån rullande 12-månaders resultat.

## **Fastigheternas redovisade värde**

Fastighetsbeståndets bedömda marknadsvärde enligt en internt utförd värdering.

## **Förvaltningsresultat**

Driftnetto med tillägg av förvaltnings- och administrationskostnader och finansnetto.

## **Kassaflöde från den löpande verksamheten per aktie**

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

## **Orealiserad värdeförändring fastigheter**

Resultat av förändring av bedömt marknadsvärde från årets början till rapportperiodens utgång.

## **P/E-tal**

Börskurs vid årets slut, i förhållande till resultat efter skatt per aktie, för den senast löpande tolv månadersperioden.

## **Realiserad värdeförändring fastigheter**

Resultat av intäkter från årets fastighetsförsäljningar efter avdrag för fastigheternas bedömda marknadsvärde vid årets början.

## **Realiserat resultat**

Resultat före skatt exklusive orealiserade värdeförändringar.

## **Realiserat resultat efter skatt**

Beräkningsunderlag för utdelning. Realiserat resultat efter schablon-skatt 26,3 %.

## **Resultat efter skatt per aktie**

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

## **Resultat fastighetsrörelsen**

Resultat av intäkter från fastighetsförsäljningar efter avdrag för fastigheternas bedömda marknadsvärde vid årets början, värdeförändring förvaltningsfastigheter och administrativa kostnader hänförliga till fastighetsförsäljningar.

## **Räntabilitet på eget kapital**

Resultat efter skatt i förhållande till genomsnittligt eget kapital, beräknas utifrån rullande 12-månaders resultat.

## **Räntabilitet på totalt kapital**

Resultat före skatt med tillägg av räntekostnader i förhållande till genomsnittlig balansomslutning, beräknas utifrån rullande 12-månaders resultat.

## **Räntetäckningsgrad**

Rörelseresultat för perioden exklusive orealiserade värdeförändringar i förvaltningsfastigheter i förhållande till finansiella intäkter och kostnader.

## **Skuldsättningsgrad**

Räntebärande skulder i förhållande till eget kapital.

## **Soliditet**

Eget kapital i förhållande till balansomslutning vid periodens utgång.

## **Substansvärde**

Eget kapital med tillägg av uppskjuten skatteskuld.

## **Totalresultat**

Resultat efter skatt inklusive eget kapitaltransaktioner efter skatt som inte är transaktioner med ägare.

## **Uthyrningsgrad – yta**

Uthyrd yta i förhållande till total yta.

## **Verksamhetsresultat**

Realiserat resultat exklusive resultat från fastighetsförsäljningar.

## **Överskottsgrad**

Driftnetto i procent av hysesintäkterna.

# Ordlista

## **Covenantsavtal**

Ett avtal mellan en kreditgivare och kredittagare kopplat till att kredittagaren garanterar att uppfylla vissa nyckeltal, exempelvis en viss nivå av soliditet som en förutsättning för krediten.

## **Derivatinstrument**

Ett värdepapper vars värde är relaterat till en underliggande egendom. Används för att skapa ett skydd mot oönskad prisutveckling på den underliggande egendomen. Exempel på vanliga derivatinstrument är terminer och swapavtal.

## **Förnybar energi**

Energi som kommer från förnybara källor som vind- och vattenkraft samt biobränsle.

## **kWh månadsbehov**

En energienhet baserad på hur många kW som förbrukas under en timme beräknat utifrån månatligt behov.

## **Syntetiskt optionsprogram**

Ett aktierelaterat optionsprogram riktat till de anställda. Syntetiska optioner ger innehavaren rätt till en kontant slutreglering vid en bestämd tidpunkt beräknat utifrån aktiens börsvärde.

För mer information: [www.wallentam.se/ordlista](http://www.wallentam.se/ordlista)



**Wallenstam** 

WALLENSTAM AB (publ), org.nr. 556072 - 1523  
401 84 Göteborg, Besöksadress: Kungsportsavenyen 2  
Telefon 031-20 00 00, Fax 031-10 02 00, [www.wallenstam.se](http://www.wallenstam.se)