

WÄSTBYGG

DELÅRSRAPPORT

Wästbygg Gruppen AB (publ)
januari – mars 2021



Åldreboendet Dals Ångari Falkenberg

En grön start på året!

Wästbygg Gruppen inleder 2021 med ett mycket starkt första kvartal. Vårt rörelseresultat enligt segmentsrapporteringen uppgår till 66 mkr, och vi gör därmed ett av våra bästa första kvartal någonsin.

Vad som också är mycket positivt är att vi helt nyligen kunnat offentliggöra vårt gröna ramverk och att vi som ett av få företag i Sverige, och enda bolag med en entreprenadverksamhet av vår omfattning, kan klassa våra aktier som gröna. Ramverket är ett naturligt led i vårt hållbarhetsarbete för att ytterligare öka transparensen runt vårt klimatavtryck, samtidigt som det kommer att användas som ett internt styrmedel för att ta hållbara affärsbeslut.

Jörgen Andersson, vd Wästbygg Gruppen

PUBLICERINGSDATUM: 2021-05-06

Januari – mars 2021

KONCERNEN I SAMMANFATTNING

1 JANUARI – 31 MARS 2021

- Intäkter 900 mkr (926)
- Rörelseresultat 76 mkr (25)
- Resultat efter skatt 73 mkr (25)
- Resultat per aktie 2,27 kr (1,08)
- Kassaflöde från den löpande verksamheten -7 mkr (-47)
- Räntebärande nettokassa (+)/nettoskuld (-) 664 mkr (-139)
- Soliditet 53 % (31)

SAMMANFATTNING ENLIGT SEGMENTSRAPPORTERING¹

1 JANUARI – 31 MARS 2021

- Intäkter 814 mkr (901)
- Rörelseresultat 66 mkr (24)
- Resultat efter skatt 65 mkr (24)
- Resultat per aktie 2,01 kr (1,03)
- Kassaflöde från den löpande verksamheten 124 mkr (-47)
- Räntebärande nettokassa (+)/nettoskuld (-) 1 033 mkr (-3)
- Soliditet 60 % (36)
- Orderingång 767 mkr (633)
- Orderstock 31 mars 3 102 mkr (3 580)

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER FÖRSTA KVARTALET

- Efter uppnått försäljningsmål har beslut fattats om att produktionsstarta det egenutvecklade projektet Soluret i Malmö med 45 bostadsrättslägenheter.
- Beslut har fattats om att produktionsstarta det egenutvecklade projektet Parklyckan i Stockholm med 36 radhus efter att försäljningsmålet uppnåtts.
- Beslut har fattats om att påbörja lägenhetsuthyrning i det egenutvecklade trygghetsboendet Kv Häggen i Halmstad.
- Entreprenadkontrakt har tecknats med Nordströms Bygghandel om att uppföra ett byggvaruhus i Norrköping. Ordervärdet uppgår till 70 mkr.
- Entreprenadkontrakt har tecknats med ett transport- och logistikföretag om att uppföra en logistikanläggning Eskilstuna. Ordervärdet uppgår till 220 mkr.
- Entreprenadkontrakt har tecknats med FB Bostad om att uppföra 47 bostadsrättslägenheter och en förskola i Haninge. Ordervärdet uppgår till 92 mkr.
- En projektfastighet i Borås har förvärvats via bolag. Den totala uthyrningsbara ytan uppgår till 3 600 kvm varav cirka hälften är uthyrt till en skola. För fastigheten finns ny detaljplan som tillåter en tillbyggnad med 2 000 kvm. Förvärvet är finansierat med egna medel och aktieinnehavet klassificeras som övrigt aktieinnehav och konsolideras inte utan redovisas som omsättningstillgång. Fastighetsvärdet uppgår till cirka 95 mkr.
- Markanvisningsavtal har tecknats med Stockholms Stad om en markanvisning för 70 lägenheter på Årstafältet.
- Egenutvecklade bostadsprojektet Tuvebo Smedja med 58 lägenheter har färdigställts och överlämnats till bostadsrättsföreningen Smedjan och ingår därmed inte längre i koncernen enligt IFRS.
- En organisatorisk sammanslagning har skett av verksamheterna i koncernbolagen Wästbygg AB och Wästbygg Projektutveckling AB. I samband med detta har Wästbygg ABs vd Susanne Liljedahl lämnat sin tjänst och sin plats i koncernledningen. Koncernchef Jörgen Andersson träder tills vidare in som vd för den sammanslagna verksamheten.
- Koncernledningen har utökats med Jenny Jakobson, kommunikations- och varumärkeschef.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER BALANSDAGEN

- Entreprenadavtal har tecknats med Swedish Logistics Property om att uppföra en logistikanläggning i Helsingborg. Ordervärdet uppgår till 46 mkr.
- Entreprenadavtal har tecknats med Specialfastigheter om en utbyggnad med 32 platser i tillfälliga lokaler vid Kriminalvårdens anstalt i Karlskoga. Ordervärdet uppgår till 50 mkr.
- Avtal har tecknats med en mindre järnhandelskedja om att uppföra en yrkesbutik i Norrköping. Ordervärdet uppgår till 72 mkr.
- Beslut har fattats om att säljstarta det egenutvecklade projektet Strandängen i Falkenberg med 29 radhus.
- En avsiktsförklaring om ett joint venture har tecknats med Nebula Eiendom AS och Oslo Square samt mäklarfirmen Colliers om utveckling av en industri-/logistiktomt på cirka 45 hektar i Sande i Norge.
- Ett grönt ramverk, som omfattar såväl grön finansiering som grön aktie har offentliggjorts. Wästbyggs intäkter, kostnader, investeringar och aktiviteter har utvärderats av Cicero Shades of Green.
- Joakim Efraimsson har utsetts till vd i koncernbolaget Wästbygg AB. Han tillträder sin nya tjänst den 1 juni och tar då också plats i Wästbygg Gruppens koncernledning.
- Wästbygg Gruppens HR-chef Anders Jansson har sagt upp sig och lämnar koncernen senare i år. Han lämnar därmed också sin plats i koncernledningen.

¹Från och med delårsrapporten för andra kvartalet 2020 resultatavräknas egenutvecklade bostadsrättsprojekt först vid färdigställandet. Som komplement intäktsredovisas även dessa projekt över tid i segmentsrapporteringen, vilket är det sätt som styrelsen och koncernledningen styr och följer verksamheten på. Se not 1 på sidan 18 för mer information.

Finansiell översikt och nyckeltal*

	jan-mar 2021	jan-mar 2020	apr-mar 2020-21	jan-dec 2020	jan-dec 2019	jan-dec 2018**	jan-dec 2017**
Finansiella nyckeltal							
Intäkter, mkr	900	926	3 594	3 620	3 889	3 543	2 822
Rörelseresultat, mkr	76	25	274	223	220	147	91
Rörelsemarginal, %	8,4	2,7	7,6	6,2	5,7	4,1	3,2
Resultat efter skatt, mkr	73	25	282	234	215	142	86
Balansomslutning, mkr	3 134	1 699	3 134	3 170	2 144	1 697	1 471
Soliditet, %	53	31	53	50	27	25	24
Avkastning på eget kapital, %	17	41	26	22	43	37	30
Rörelsekapital	748	338	748	785	270	-17	-29
Räntebärande nettokassa/ nettoskuld, mkr	664	-139	664	477	-7	173	114
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-7	-47	-197	-237	-63	141	134
Aktierelaterade nyckeltal							
Resultat per aktie, kr***	2,27	1,08	10,35	9,39	9,40	6,16	3,73
Eget kapital per aktie, kr	51,49	22,58	51,49	49,17	24,81	18,19	15,50
Antal aktier vid periodens slut (’000)	32 340	22 950	32 340	32 340	22 950	22 950	22 950
Genomsnittligt antal aktier (’000)	32 340	22 950	27 240	24 913	22 950	22 950	22 950

Enligt segmentsrapportering

Finansiella nyckeltal							
Intäkter, mkr	814	901	3 714	3 801	3 905	3 652	2 838
Rörelseresultat, mkr	66	24	297	254	192	171	105
Rörelsemarginal, %	8,1	2,7	8,0	6,7	4,9	4,7	3,7
Resultat efter skatt, mkr	65	24	310	268	187	163	100
Balansomslutning, mkr	2 857	1 499	2 857	2 872	1 893	1 599	1 454
Soliditet, %	60	36	60	57	31	29	27
Avkastning på eget kapital, %	18	31	27	24	35	38	33
Rörelsekapital	535	240	535	575	208	-110	-43
Räntebärande nettokassa/ nettoskuld, mkr	1 033	-3	1 033	928	129	308	151
Kassaflöde från den löpande verksamheten	124	-47	76	-95	-73	240	179
Aktierelaterade nyckeltal							
Resultat per aktie, kr***	2,01	1,03	11,34	10,75	8,15	7,09	4,37
Eget kapital per aktie, kr	52,98	23,43	52,98	50,92	25,78	20,27	16,66
Antal aktier vid periodens slut (’000)	32 340	22 950	32 340	32 340	22 950	22 950	22 950
Genomsnittligt antal aktier (’000)	32 340	22 950	27 240	24 913	22 950	22 950	22 950

Operationella nyckeltal

Orderingång, mkr	767	633	3 366	3 232	3 850	3 077	3 604
Orderstock, mkr	3 102	3 580	3 102	3 201	3 752	3 634	4 037
Antal anställda periodens slut	315	308	315	311	305	288	261

För nyckeltalsdefinitioner, se sidan 24.

* Nyckeltal för koncernen både enligt IFRS och den segmentsrapportering som tillämpas för intern styrning och redovisning. Se not 1 på sidan 18 för ytterligare information.

** Från och med 2019 tillämpas IFRS 16 Leasing. Åren till och med 2018 är inte omräknade, då ändringen har liten effekt på resultatet.

*** I bolaget finns inga optioner och liknande avtal som ger upphov till en utspädnings effekt, därför redovisas inte detta separat.

Vd har ordet



En grön start på året!

Wästbygg Gruppen inleder 2021 med ett mycket starkt första kvartal. Vårt rörelseresultat enligt segmentsrapporteringen uppgår till 66 mkr, och vi gör därmed ett av våra bästa första kvartal någonsin. Det känns extra positivt att vi gör det trots en något minskad volym jämfört med förra året. I sin tur är det en följd av att orderingången under hela första halvåret 2020 var lägre än normalt. Sedan dess har vi haft tre kvartal med en god orderingång, vilket kommer att få genomslag i intäkterna under resten av året.

Vi har förmånen att vara verksamma inom en bransch som i jämförelse med många andra klarat sig bra under pandemin. Jag ser det som ett styrkebesked att intäkterna för både 2020 och rullande 12 månader till och med 31 mars 2021 visar på en omsättning som ligger i paritet med 2019. Vår ambition har under hela pandemitiden varit att fortsätta arbeta utifrån de strategier som vi har lagt fast, vilket också har gett resultat.

VÅRA AFFÄRSOMRÅDEN

Inom Bostad har vi tagit beslut om att sätta igång ett flertal egenutvecklade projekt och närmar oss nu en jämn balans mellan entreprenader och utvecklingsprojekt sett både till antalet lägenheter i produktion och inkomster. Logistik och industri fortsätter att gå mycket starkt och vi börjar nu också se allt fler positiva signaler från de nordiska marknaderna. Under april har vi tecknat en avsiktsförklaring med en norsk markägare om utveckling av en logistik- och industritomt sydväst om Oslo, som kan mynna ut i ett intressant projekt.

Kommersiellt har det lite tyngre eftersom kontor och handel är två områden som påverkats hårt av pandemin. Sannolikt kommer vi här att se en vändning framöver, men parallellt fortsätter vi vår utstakade väg mot att bli en ännu starkare aktör inom samhällsfastigheter.

GRÖNA AKTIER

Vi har i flera år arbetat aktivt och metodiskt med hållbarhetsfrågan. Ekonomisk, ekologisk och social hållbarhet är väl integrerade i hela vår affär. Nu har vi fått ytterligare ett tydligt

bevis på vårt framgångsrika arbete när vi som ett av få företag i Sverige, och enda bolag med en entreprenadverksamhet av vår omfattning, kan klassa våra aktier som gröna. Det gröna ramverk som vi precis har offentliggjort omfattar såväl grön finansiering som grön aktie. Ramverket är ett naturligt led i vårt hållbarhetsarbete för att ytterligare öka transparensen runt vårt klimatavtryck, samtidigt som ramverket kommer att användas som ett internt styrmedel för att ta hållbara affärsbeslut. Genom att allokera grön finansiering till olika projekt kan vi styra vissa delar av vår verksamhet, men med hjälp av grön aktie har vi ett styrmedel som omfattar hela vår verksamhet. I sin tur kan det användas strategiskt för att skapa hållbara affärer.

Wästbyggs intäkter, kostnader, investeringar och våra aktiviteter har utvärderats av det oberoende norska forskningsinstitutet Cicero Shades of Green. Även vår hållbarhetsstrategi och styrning har granskats och Cicero har bedömt hur väl vi är i linje med EU:s Taxonomi samt hur vi tar hänsyn till klimatrisker. Resultatet visar att 65 procent av våra intäkter, 66 procent av kostnaderna och 100 procent av investeringarna är gröna. I Ciceros så kallade Second Opinion avseende finansieringsdelen klassificeras vi som medelgröna, ett betyg som vi är mycket stolta över men som vi siktar på att överträffa framöver.

EN BLICK FRAMÅT

Den organisatoriska förändring som vi genomförde inom Bostad och Kommersiellt den 1 februari har redan börjat ge de effekter som jag hoppades på. Vi ser nu ett ännu tätare samarbete mellan entreprenad och projektutveckling, vilket stärker vår affär både mot beställare och i våra utvecklingsprojekt.

Helt nyligen kunde vi också kommunicera att vi utsett Joakim Efraimsson till vd för koncernbolaget Wästbygg AB och därmed för den sammanslagna verksamheten. Joakim har arbetat på Wästbygg sedan 2010 och har både den kompetens och de personliga egenskaper som krävs för att lyfta affärsområdena Bostad och Kommersiellt till en ännu högre nivå. Den 1 juni tillträder Joakim sin nya tjänst. Efter en period av överlämning kommer jag återigen att koncentrera mig fullt ut på mitt uppdrag som koncernchef.

Vi har också fattat beslut om att stärka vår närvaro i Mälardalen. Den 1 juni öppnar vi ett kontor i Västerås dit vi i ett första skede har rekryterat två personer.

Med de förändringar vi har gjort känner vi oss väl rustade när vi nu märker av en ökad aktivitet på marknaden. Vår uppfattning är att den försiktighet som präglade beställarnas agerande sedan förra våren håller på att förändras i positiv riktning och att allt fler väljer att sätta igång planerade projekt. Samtidigt har vi en ödmjuk inställning till det faktum att vi troligen inte ännu sett toppen på den tredje våg av covid-19 som nu drabbat Sverige, och att förhållandena i samhället kan ändras snabbt.

Jörgen Andersson
Vd Wästbygg Gruppen AB

Övergripande marknadsläge

SAMMANFATTNING

Sammantaget beräknas att svensk BNP har minskat med närmare 3 procent 2020. Återhämtningen i svensk ekonomi fortgick under hela andra halvåret 2020. Det var i första hand industrins återhämtning, med tonvikt på exporten, som bidrog till den positiva utvecklingen. I slutet av 2020 var industrins produktionsvärde redan högre än innan pandemin inträffade. Den minskade konsumtionen under 2020 drabbade främst tjänstebanscher, men även detaljhandeln påverkades kraftigt, dock blev effekten mellan branscherna väldigt olika.

Ett genomsnitt av bedömningar indikerar att svensk BNP kan komma att växa med cirka 3 procent i år och drygt 3,5 procent 2022. Utvecklingen är beroende på den fortsatta smittspridningen och prognosen är därför inte säker. De flesta hushåll är rätt väl förspända inför hösten tack vare låga räntor, växande förmögenheter och en vilja att konsumera som innan pandemin. Det finns dock en risk för att ett växande antal konkurser skapar svallvågor i ekonomin och att arbetslösheten bitar sig fast på en hög nivå och även drabbar grupper som hittills varit förskonade.

De samlade investeringarna på marknaden inom Wästbygg Gruppens tre affärsområden beräknas ha ökat med drygt 8 procent 2020, mätt i påbörjade investeringar. För både affärsområde Bostäder och Kommersiellt växte marknaden volymmässigt med omkring 5 procent, medan tillväxten på affärsområde Logistik och industris marknad var mycket kraftig med nära 40 procents volymökning.

MARKNAD AFFÄRSOMRÅDE BOSTAD

Under helåret 2020 påbörjades det preliminärt ca 41 500 lägenheter i flerbostadshus. Utfallet innebar en ökning med 10 procent jämfört med 2019.

Inledningsvis under 2021 dämpas byggtakten troligen något, som en effekt av ökningen 2020, vilket i första hand gäller produktionen av hyresrätter. Särskilt kan detta gälla storstäder som Göteborg och Stockholm, där takten varit hög och där det kan finnas en viss försiktighet när det gäller styrkan i efterfrågan på sikt. Samtidigt bidrar stigande bostadsrättspriser, fortsatt låga räntor och en positiv konjunkturutveckling till att lyfta bostadsrättsbyggandet, vilken under flera år har minskat sin andel av nyproduktionen.

MARKNAD AFFÄRSOMRÅDE KOMMERSIELLT

Den samlade husbyggnadsvolymen på affärsområde Kommersiells marknad beräknas ha vuxit med drygt 4 procent under 2020 till en volym av närmare 64 miljarder kronor. 30 procent av volymen utgjordes av investeringar i samhällsfastigheter.

De påbörjade husbyggnadsinvesteringarna inom kontor och handel uppgick till närmare 25 miljarder kronor 2020. Jämfört med året innan innebar utfallet en minskning med drygt 15 procent. Både ny- och ombyggnadsinvesteringarna bidrog till nedgången, även om nybyggnadsvolymen minskade kraftigast. Sannolikt kommer investeringsvolymen att vända uppåt igen i år och prognosen indikerar en ökning med 10 procent.

Utvecklingen inom samhällsfastigheter var splittrad under 2020 och en markant nedgång för skolbyggandet innebar att den totala volymen inom sektorn minskade med 7 procent. Inom samhällsfastigheter som helhet väntas en uppgång med 8 procent 2021. Totalt beräknas de påbörjade husbyggnads-

investeringarna inom affärsområdets marknad öka med 8 procent i år för att sedan plana ut och minska något i slutet av 2023. En stramare finanspolitik och osäkerhet kring valet 2022 får troligen en dämpande effekt på samhällsfastigheter, medan kontor och affärshus sannolikt repar sig något i takt med att konjunkturen återhämtar sig.

MARKNAD AFFÄRSOMRÅDE LOGISTIK OCH INDUSTRI

Under helåret 2020 uppgick den samlade volymen av påbörjade husbyggnadsinvesteringar inom affärsområde Logistik och industris marknad till lite drygt 22 miljarder kronor. Utfallet innebar en ökning med 38 procent jämfört med året innan. Lager och logistik befinner sig i en stark expansionsfas, drivet av såväl en växande e-handelsvolym generellt som en mognad inom segmentet, där allt fler produkter distribueras genom e-handeln. Det finns också ett ökat intresse för att säkerställa varutillgången genom att bygga större säkerhetslager i landet. Vakansgraden är låg och det beräknas finnas planer på drygt 550 000 kvm nya logistiklokaler i närtid, varav över 90 procent redan är uthyrt. Den höga uthyrningsgraden bör sannolikt leda till en press uppåt på hyresnivåerna.

Industrins husbyggnade växte betydligt beskedligare med 10 procent. I år förväntas uppgången 2020 följas av en rekyl. Fram till och med 2023 är dock trenden svagt positiv. Statistik visar på en god internationell efterfrågan, stigande varuexport och återhämtning av kapacitetsutnyttjande inom tillverkningsindustrin, vilket kan stärka efterfrågan på lokaler.

Norge

Enligt preliminära siffror från SSB minskade Norges BNP med cirka 3 procent under 2020 jämfört med 2019, vilket var en mildare nedgång än tidigare befarat. Ekonomin visade på god återhämtning mot slutet av året, i takt med stigande oljepriser och ökad aktivitet på fastlandet.

Tillsammans med Sverige var Norge det land i Norden där högst andel av befolkningen handlade genom e-handel, enligt en undersökning gjord av PostNord.

Danmark

Preliminär statistik visar att Danmarks ekonomi klarade sig bättre än väntat under förra året. BNP beräknas ha minskat med 3,3 procent under 2020, vilket är en mindre nedgång än genomsnittet i EU.

Danmark ligger i framkant vad det gäller digitalisering och har en infrastruktur som skapar bra förutsättningar för e-handel, enligt PostNords senaste undersökning över den nordiska marknaden. Lager- och logistikinvesteringar är i mångt och mycket koncentrerat till Själland och närheten till Köpenhamn.

Finland

Nedgången i den finska konjunkturen 2020 beräknas ha kunnat begränsas till cirka 3 procent. Landet har hanterat smittspridningen bättre än många andra, därför har även effekterna på ekonomin kunnat stävjas.

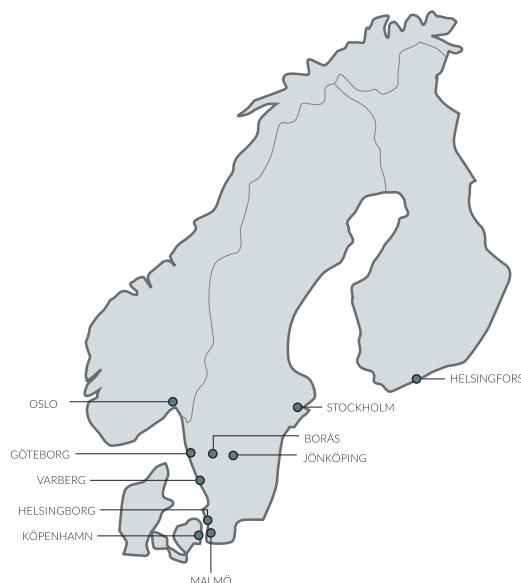
Finland var enligt PostNords undersökning 2019 det land som, jämfört med Danmark, Norge och Sverige, handlar minst genom e-handel. Således bör det finnas en stark potential framöver.

Om oss

Wästbygg Gruppen är ett entreprenad- och projektutvecklingsbolag med en tydlig närvaro på de mest expansiva marknaderna i Sverige. Företaget grundades i Borås 1981. Idag har vi egna kontor i sju städer i Sverige och finns via koncernbolaget Logistic Contractor representerat i våra nordiska grannländer Norge, Danmark och Finland.

Vi är verksamma inom de tre affärsområdena Bostad, Kommersiellt, där samhällsfastigheter ingår, samt Logistik och industri, områden där vi har stor kompetens och lång erfarenhet. Inom respektive affärsområde arbetar vi även med projektutveckling och vår kompetens sträcker sig från förvärv-/tilldelning av mark fram till färdig fastighet. Inom koncernen finns också Inwita Fastigheter som är inriktat på att äga och förvalta egenutvecklade samhällsfastigheter

På vår webbplats wastbygg.se presenteras samtliga pågående och avslutade projekt.



EN HÅLLBAR AFFÄR

Wästbygg Gruppens affärsidé är att utveckla och bygga, hållbara, moderna och effektiva bostäder, kommersiella fastigheter samt logistik- och industrialläggningar i ömsesidigt förtroende med våra kunder. Vi tar vårt uppdrag som samhällsbyggare på stort allvar. Inom vårt verksamhetsområde vill vi bidra till ett hållbarare samhälle – ekologiskt, socialt och ekonomiskt – och därmed förbättra människors livsmiljöer.

Miljöcertifierade byggnader är ett sätt att värna om framtiden. Hos oss finns stor erfarenhet av att bygga enligt de vanligaste certifieringssystemen på den svenska marknaden – Miljöbyggnad, Svanen, Breeam och Green Building. Dessutom är vi Svanencertifierade, vilket innebär att vi har rätt att Svanenmärka våra egenutvecklade fastigheter.

Sedan mitten av 1990-talet har vi arbetat fokuserat med att utveckla vårt kvalitets- och miljöarbete. Idag har vi ett egenutvecklat ledningssystem med detaljerade rutiner och körscheman inom kvalitet, miljö och arbetsmiljö. Koncernbolaget Wästbygg Entreprenad AB är certifierat enligt ISO 9001, 14001 och 45001.

VÅRA KONCERNSTRATEGIER

Wästbyggs fem koncernstrategier är fastslagna i koncernens affärsplan. De är utformade för att främja utveckling över tid inom områden som har definierats som affärskritiska. De fem strategierna är:

- Vi genererar god lönsamhet.
- Vi skapar mervärde för våra kunder och samarbetspartners.
- Vi skapar hållbara affärer.
- Vi skapar stolta medarbetare.
- Vi bygger starka varumärken.

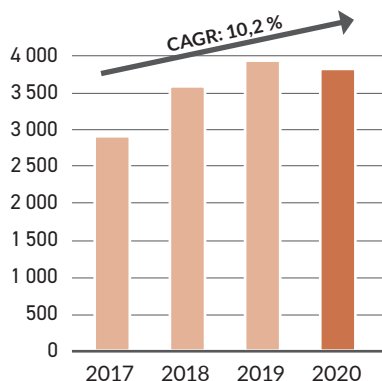
Till respektive strategi finns ett antal långsiktiga mål kopplade.

WÄSTBYGG GRUPPENS AFFÄRSMODELL

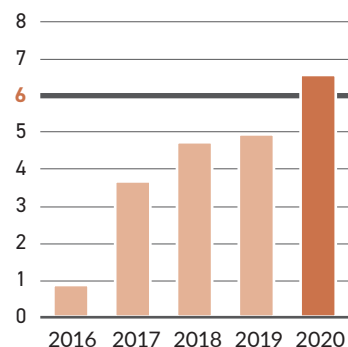
En beskrivning av företagets affärsmodell finns i årsredovisningen för 2020.

ÖVERGRIPANDE FINANSIELLA MÅL (segmentsrapportering)

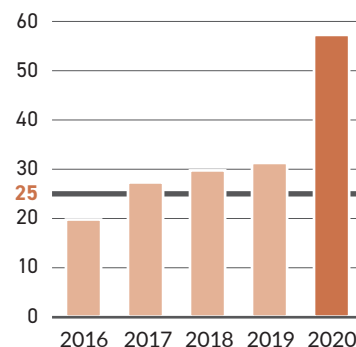
Tillväxten (intäkter) ska ligga på 10 procent över tid, men alltid med beaktande av god lönsamhet.



Rörelsemarginalen (EBIT) ska långsiktigt överstiga 6 procent. 31 mars 2021: 8,1 procent



Soliditeten ska inte understiga 25 procent. 31 mars 2021: 60 procent.



För nyckeltalsdefinitioner, se sidan 24.

Våra affärsområden

Wästbygg Gruppen redovisar en mycket stark ordergång under det första kvartalet, sett till att den perioden normalt sett präglas av relativt få avslut. Detta märks även i ordergången för rullande tolv månader som har en positiv utveckling jämfört med helåret 2020.

Koncernens orderstock har trots det minskat, primärt till följd av att affärsområde Kommersiellt marknads har påverkats negativt av covid-19. Affärsområde Bostad har däremot ökat sin orderstock. Efterfrågan på bostäder har tilltagit under pandemin, vilket gör att företaget knutit flera nya entreprenader till sig under de tre senaste kvartalen parallellt med att fler egna utvecklingsprojekt kunnat byggstartas.

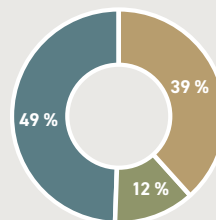
Såväl ordergång som orderstock för Logistik och industri har minskat något, men från en mycket hög nivå. Eftersom projekten oftast har ett mycket högt ordervärde handlar det mer om en naturlig variation från ett kvartal till ett annat utifrån när ett enskilt avtal har tecknats. Orderstocken påverkas också av att det stora Northvoltprojektet är i sin slutfas.

FÄRKGODNING: ■ Bostad ■ Kommersiellt ■ Logistik och industri

ORDERINGÅNG

mkr	jan-mar 2021	jan-mar 2020	apr-mar 2020-21	jan-dec 2020
Bostad	296	113	1 267	1 084
Kommersiellt	93	76	283	266
Logistik och industri	378	444	1 816	1 882
Totalt	767	633	3 366	3 232

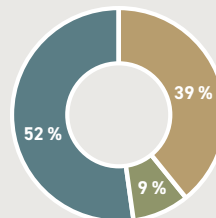
FÖRDELNING



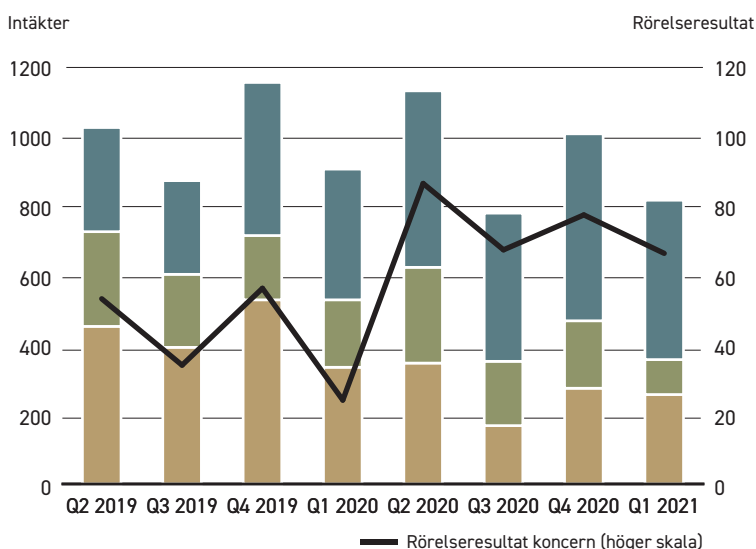
ORDERSTOCK

mkr	31 mar 2021	31 mar 2020	31 dec 2020
Bostad	1 221	1 018	1 173
Kommersiellt	263	774	265
Logistik och industri	1 618	1 788	1 763
Totalt	3 102	3 580	3 201

FÖRDELNING



INTÄKTER OCH RÖRELSERESULTAT, mkr/kvartal, segmentsrapportering



SÄSONGSVARIATIONER

Wästbyggs säsongsvariationer är främst kopplade till ordergång och intäkter.

Ordergången är oftast större under kvartal två och fyra. Det har sin förklaring i att många beställare vill avsluta förhandlingar om nya projekt innan semesterperioden påbörjas respektive innan årets slut.

Antalet produktionsdagar är lägre under årets tredje kvartal då semesterperioden infaller, vilket avspeglar sig både i intäkter och ordergång.

Till följd av covid-19 noterades en förändring i mönstret för ordergången under 2020. Hur det blir under 2021 är ännu för tidigt att säga.

AFFÄRSOMRÅDE BOSTAD

Wästbygg bygger flerbostadshus åt privata och kommunala beställare. Dessutom utvecklar och uppför bolaget egna bostadsprojekt. I nuvarande pågående produktion finns en fortsatt övervikt mot entreprenaduppdrag från externa beställare. Målet om att andelen egenutvecklade bostadsprojekt ska uppgå till cirka 50 procent närmar sig dock. Per den 31 mars uppgick intäkterna från egenutvecklade projekt till 43 procent av de totala intäkterna jämfört med 21 procent för ett år sedan.

Samtidigt har den totala volymen i produktion minskat till följd av att två stora bostadsprojekt avslutades under det första kvartalet och ytterligare ett i slutet av 2020. Detta påverkade intäkterna, som minskade jämfört med motsvarande period 2020. Det finns dock en positiv lönsamhetsutveckling i pågående projekt.

Rent generellt är de enskilda bostadsprojekten som kommer ut på marknaden mindre sett till antalet lägenheter än för några år sedan, sannolikt till följd av en fortsatt försiktig hållning från beställarnas sida till efterfrågan på marknaden.

Vid årets slut pågick lägenhetsförsäljning i fem egenutvecklade projekt. I ett av dessa var det inflyttning under februari, två är i produktion och två byggstartas senare i år. Totalt omfattar dessa fem projekt 286 lägenheter varav 242 lägenheter var sålda och 7 reserverade vid kvartalets slut. I det projekt där inflyttning skedde under februari återstod endast en osåld lägenhet per den 31 mars.

Orderingången under kvartalet var god och utgjordes av en önskad blandning av entreprenaduppdrag och egna utvecklingsprojekt.

NYA PROJEKT OCH INGÅNGNA AVTAL

- Entreprenadavtal har tecknats med FB Bostad i samarbete med Turako AB om att uppföra projektet Bolighuset med 47 bostadsrättslägenheter och en förskola i Haninge. Ordervärde 92 mkr.
- Beslut om byggstart har tagits där Ekonomiska föreningen Parklyckan i Värberg ska uppföra 32 radhus i Värberg söder om Stockholm. Ordervärde 114 mkr. Eget utvecklingsprojekt.
- Beslut om byggstart har tagits där Ekonomiska föreningen Soluret i Hyllie ska uppföra 45 bostadsrättslägenheter i Malmö. Ordervärde 82 mkr. Eget utvecklingsprojekt.

AFFÄRSOMRÅDE BOSTAD I SIFFROR

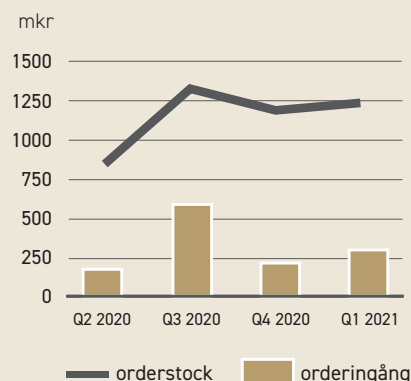
INTÄKTER OCH RESULTAT (mkr)

	jan-mar 2021	jan-mar 2020	jan-dec 2020
Intäkter	256	334	1 122
- varav entreprenad	146	263	812
- varav projektutveckling	110	71	310
Resultat	7	-8	8

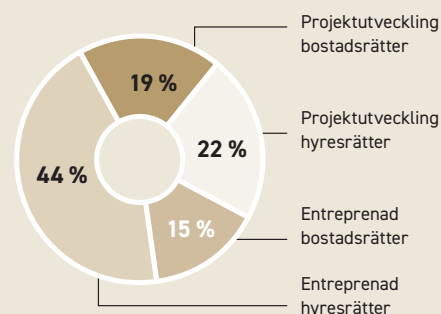
PRODUKTION, ANTAL LGH

Avslutade under första kvartalet	466
Pågående 31 mars, entreprenaduppdrag	688
Pågående 31 mars, projektutveckling	484
Totalt pågående	1 172

ORDERINGÅNG/ORDERSTOCK



ANDEL PÅGÅENDE LGH PER PROJEKTTYP



AFFÄRSOMRÅDE KOMMERSIELLT

Kommersiellt bygger primärt handelsfastigheter, kontor och samhällsfastigheter. Majoriteten av projekten idag är entreprenaduppdrag. Dessutom utvecklar och uppför bolaget egna kommersiella projekt med tonvikt på samhällsfastigheter.

Wästbyggs kommersiella verksamhet är huvudsakligen fokuserad kring de tre storstadsregionerna och på företagets övriga kontorsorter. I de fall som kommersiella projekt utförs på andra platser är det primärt åt återkommande kunder.

Handelsfastigheter har under många år utgjort en väsentlig del av Wästbyggs kommersiella byggande, men då fysiska butiker drabbats hårt av pandemin har efterfrågan på nyproduktion inom handel minskat. Under kvartalet har två stora handelsplatser överlämnats till beställarna, Härlöv i Kristianstad och Pro Stop Backa i Göteborg. Några nya projekt av motsvarande dignitet har inte tillkommit. Dessutom har beslut fattats om att avsluta arbetet med en bilanläggning i Stockholm innan byggstart. Avtalet tecknades för flera år sedan, men till följd av händelser utanför Wästbyggs kontroll har projektet skjutits på framtiden. Då förutsättningarna för projektet inte längre är desamma som ursprungligen avtalades har överenskommelse med beställaren fattats om att avsluta projektet. Upparbetade kostnader hanteras i de löpande projektprognoserna och de har ingen väsentlig påverkan på resultatet.

Inom samhällsfastigheter har ett äldreboende färdigställt under kvartalet och ytterligare ett är under produktion. Det egenutvecklade trygghetsboendet Kv Häggen i Halmstad som

byggs för eget ägande i koncernbolaget Inwita närmar sig slutskedet. Uthyrning av lägenheterna pågår i samarbete med ett företag i Halmstad. Då krav ställs på att minst en person i hushållet ska ha fyllt 65 år vid inflyttning är målgruppen begränsad. I kombination med covid-19 samt att upplåtelseformen kooperativ hyresrätt är relativt okänd kommer uthyrningen av de 29 lägenheterna sannolikt att pågå ytterligare en tid.

Detaljplanearbete pågår för ytterligare tre egenutvecklade samhällsfastigheter med tänkt produktionsstart under de kommande två åren. Även utifrån de anbudsförfrågningar som kommer ut märks en fortsatt efterfrågan på samhällsfastigheter. Bearbetningen av denna marknad har hög prioritet, både vad gäller entreprenaduppdrag och projektutveckling.

NYA PROJEKT OCH INGÅNGNA AVTAL

- Entreprenadkontrakt har tecknats med Nordströms Bygghandel om att uppföra ett byggvaruhus på 12 000 kvm i Norrköping. Ordervärdet uppgick till 70 mkr.
- En projektfastighet i Borås har förvärvats via bolag med en total uthyrningsbara yta på 3 600 kvm varav cirka hälften är uthyrt till en skola. För fastigheten finns ny detaljplan som tillåter en tillbyggnad med 2 000 kvm för både bostäder och kommersiella lokaler. Förvärvet är finansierat med egna medel och aktieinnehavet klassificeras som övrigt aktieinnehav och konsolideras inte utan redovisas som omsättningstillgång. Fastighetsvärdet uppgår till cirka 95 mkr.

AFFÄRSOMRÅDE KOMMERSIELLT I SIFFROR

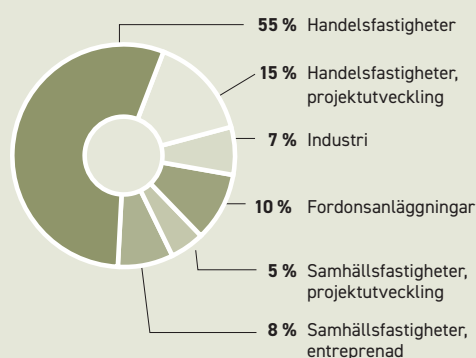
INTÄKTER OCH RESULTAT (mkr)

	jan-mar 2021	jan-mar 2020	jan-dec 2020
Intäkter	100	193	844
- varav entreprenad	86	164	706
- varav projektutveckling	14	28	138
Resultat	0	4	31

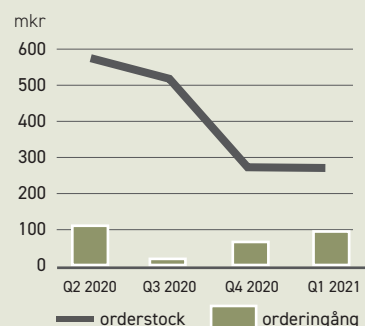
PRODUKTION, ANTAL KVM

Avslutade under första kvartalet	44 500
Pågående 31 mars, entreprenaduppdrag	46 785
Pågående 31 mars, projektutveckling	8 600
Trygghetsboende Häggen, byggs för egen förvaltning*	2 900
Totalt pågående	58 285

ANDEL PÅGÅENDE KVM PER PROJEKTTYP



ORDERINGÅNG/ORDERSTOCK



Pro Stop Backa i Göteborg på 22 500 kvm avslutades under första kvartalet.



* Ingår ej i orderstock eller intäkter.

LOGISTIK OCH INDUSTRI

Verksamheten i Wästbyggs logistik- och industrisegment bedrivs i koncernbolaget Logistic Contractor med verksamhet i Sverige, Norge, Danmark och Finland. Företaget är specialiserat på att utveckla och bygga större logistik- och industrifastigheter som är anpassade till rationell hantering och storskalig verksamhet inom logistik och lätt industri.

Logistikmarknaden i Sverige har varit stark under flera år och det finns i nuläget inga signaler på att den håller på att mattas av. Däremot är det fler aktörer som lockats av den positiva utvecklingen, vilket gör att konkurrensen har ökat.

Logistic Contractor gjorde sitt starkaste år någonsin både vad gäller intäkter och resultat under 2020 och har fortsatt starkt in i 2021. I början av året färdigställdes en lagerbyggnad på 38 000 kvm i Borås, ett egenutvecklat projekt med e-handelsföretaget Nelly som hyresgäst. Fastigheten har förvärvat av Catena, som tillträdde vid färdigställandet.

Ett nytt projekt har tillkommit under första kvartalet, i övrigt pågår arbete med bland annat de stora utvecklingsprojekten åt MatHem i Stockholm och Dollarstore i Örebro samt entreprenaduppdraget åt Northvolt i Skellefteå. Totalt är sju projekt i gång på den svenska marknaden.

Bearbetningen av marknaderna i Danmark, Norge och Finland fortsätter. Byggnationen av en paketterminal på 26 000 kvm på Kastrups flygplats i Köpenhamn har pågått sedan årsskiftet men i övrigt märks tydligt att de nordiska grannländerna har påverkats av de stränga restriktioner som rått under covid-19-pandemin. Ett flertal intressanta projekt har identifierats i respektive land men investeringsbeslut skjuts på framtiden i stor omfattning. De lokala organisationerna fortsätter att arbeta intensivt med att etablera Logistic Contractors varumärke bland nya potentiella beställare.

NYA PROJEKT OCH INGÅNGNA AVTAL

- Entreprenadkontrakt har tecknats med ett transport- och logistikföretag om att uppföra en logistikanläggning på 39 000 kvm i Eskilstuna. Ordervärdet uppgick till 220 mkr.

AFFÄRSOMRÅDE LOGISTIK OCH INDUSTRI I SIFFROR

INTÄKTER OCH RESULTAT (mkr)

	jan-mar 2021	jan-mar 2020	jan-dec 2020
Intäkter Sverige	390	248	1 513
Intäkter utland	66	126	322
Intäkter totalt	456	374	1 835
- varav entreprenad	275	312	1 233
- varav projektutveckling	181	62	601
Resultat	65	32	274

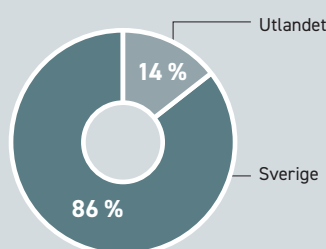
Nellys lager i Borås överlämnades under första kvartalet.



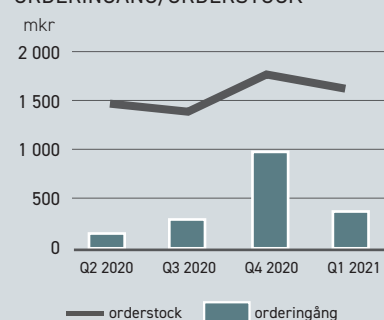
PRODUKTION, ANTAL KVM

Avslutade under första kvartalet	38 000
Pågående 31 mars, entreprenaduppdrag	216 500
Pågående 31 mars, projektutveckling	100 000
Totalt pågående	316 500

INTÄKTER PER MARKNAD



ORDERINGÅNG/ORDERSTOCK



Koncernens resultaträkning

mkr	jan-mar 2021	jan-mar 2020	apr-mar 2020-21	jan-dec 2020
Intäkter	900	926	3 594	3 620
Kostnader i produktion	-761	-848	-3 045	-3 132
Bruttoresultat	139	78	549	488
Försäljnings- och administrationskostnader	-65	-54	-280	-269
Övriga rörelseintäkter	2	1	5	4
Övriga rörelsekostnader	0	0	0	0
Rörelseresultat	76	25	274	223
Resultat från finansiella poster				
Resultatandelar från joint venture	0	0	0	0
Finansiella intäkter	0	1	8	9
Finansiella kostnader	-2	-3	-6	-7
Resultat efter finansiella poster	74	23	276	225
Värdeförändring fastigheter	1	0	7	6
Resultat före skatt	75	23	283	231
Skatt	-2	2	-1	3
Periodens resultat	73	25	282	234
Resultat hänförligt till:				
- moderbolagets aktieägare	73	25	282	234
- innehav utan bestämmande inflytande	0	0	0	0
Resultat per aktie, SEK*	2,27	1,08	10,35	9,39
Antal aktier årets slut ('000)	32 340	22 950	32 340	32 340
Genomsnittligt antal aktier ('000)	32 340	22 950	27 240	24 913

* I bolaget finns inga optioner och liknande avtal som ger upphov till en utspädnings effekt, därför redovisas inte detta separat.

Koncernens rapport över totalresultat

mkr	jan-mar 2021	jan-mar 2020	apr-mar 2020-21	jan-dec 2020
Periodens resultat	73	25	282	234
Övrigt totalresultat som kan omföras till resultaträkningen				
Valutakursdifferens vid omräkning av utlandsverksamhet	2	-1	1	-2
Periodens totalresultat	75	24	283	232
Totalresultat hänförligt till:				
- moderbolagets aktieägare	75	24	283	232
- innehav utan bestämmande inflytande	0	0	0	0

KOMMENTARER TILL RESULTATRÄKNING

Januari – mars 2021

Wästbygg Gruppen har fått en mycket bra start på 2021. Intäkterna ligger relativt lika med föregående år och uppgick till 900 mkr (926). Däremot är resultatet väsentligt starkare. Rörelseresultatet uppgick till 76 mkr (25). Skillnaden förklaras av att fler större logistikprojekt är i produktion, generellt bättre lönsamhet i pågående projekt samt att ett egenutvecklat bostadsrättsprojekt resultatavräknades i sin helhet under första kvartalet i år efter en produktionstid på två år.

Resultatet efter skatt uppgick till 73 mkr (25), vilket motsvarar ett resultat per aktie på 2,27 kronor (1,08) omräknat utifrån den aktiesplit och de nyemissioner som genomfördes under 2020. Rörelsemarginalen uppgick till 8,4 procent (2,7).

Försäljningsmässigt präglas årets första kvartal normalt av en relativt svag orderingång. Så inte i år. Orderingången under första kvartalet uppgick till 767 mkr (633) och fördelades över alla tre affärsområdena. Inom Bostad följer företaget sin plan att öka andelen egenutvecklade projekt och fattade beslut om att produktionsstarta två nya bostadsrättsprojekt efter att försäljningsmålen uppnåtts. Utöver de nya avtal som tecknades har orderingången påverkats positivt av ett flertal tilläggsbeställningar i pågående projekt

Per den 31 mars uppgick orderstocken till 3 102 mkr (3 580). Volymen är därmed något lägre än vid motsvarande tidpunkt förra året, men fortfarande på en bra nivå sett i perspektiv till rådande omständigheter på marknaden till följd av covid-19.

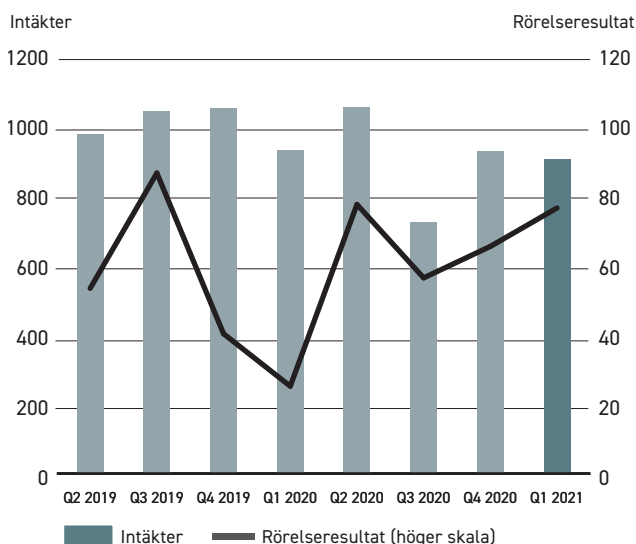
April 2020 – mars 2021

Intäkterna för rullande 12 månader uppgår till 3 594 mkr jämfört med 3 620 för helåret 2020. Rörelseresultatet uppgick till 274 mkr jämfört med 223 mkr för helåret 2020. Mönstret är därmed detsamma som för kvartalet med en något sämre omsättning men bättre lönsamhet.

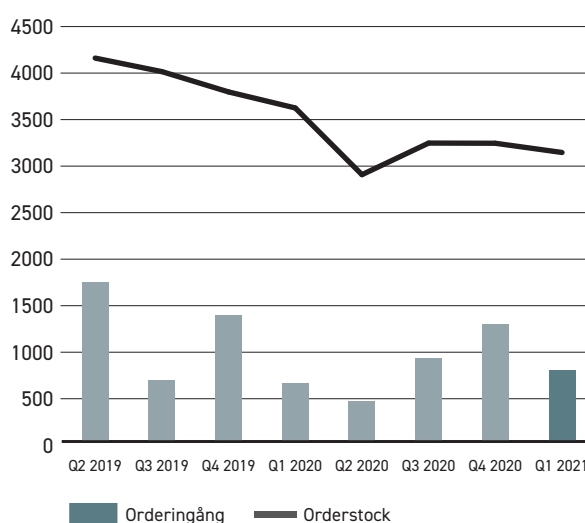
PERSONAL

Vid utgången av perioden hade koncernen 315 anställda jämfört med 311 vid årets början. Under hela covid-19-pandemin har koncernen arbetat med full bemanning och inga permitteringar eller andra neddragningar har varit aktuella. I nuläget bedöms personalstyrkan vara väl balanserad i förhållande till verksamheten.

INTÄKTER OCH RÖRELSERESULTAT, mkr/kvartal



ORDERINGÅNG OCH ORDERSTOCK, mkr/kvartal



Koncernens balansräkning

mkr	31 mar 2021	31 mar 2020	31 dec 2020
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Immateriella anläggningstillgångar</i>			
Goodwill	229	229	229
Övriga immateriella anläggningstillgångar	9	7	8
Summa	238	236	237
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Förvaltningsfastigheter	69	13	59
Nyttjanderättstillgångar	27	40	30
Inventarier, verktyg och installationer	5	7	6
Summa	101	60	95
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i joint ventures	11	11	11
Uppskjuten skattefordran	41	34	42
Långfristiga finansiella anläggningstillgångar	0	0	0
Summa	52	45	53
Summa anläggningstillgångar	391	341	385
Omsättningstillgångar			
Exploateringsfastigheter m.m.	83	82	75
Egenutvecklade bostadsrätter under produktion	617	486	740
Kundfordringar	298	253	506
Upparbetat ej fakturerat	291	224	272
Skattefordringar	21	17	26
Fordringar hos koncernbolag	12	12	12
Övriga fordringar	476	172	277
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	13	17
Likvida medel	931	99	860
Summa omsättningstillgångar	2 743	1 358	2 785
SUMMA TILLGÅNGAR	3 134	1 699	3 170

mkr	31 mar 2021	31 mar 2020	31 dec 2020
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Aktiekapital	4	3	4
Övrigt tillskjutet kapital	946	83	946
Balanserat resultat	640	408	408
Årets totalresultat	75	24	232
Summa eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	1 665	518	1 590
Innehav utan bestämmande inflytande	4	3	3
Summa eget kapital	1 669	521	1 593
Långfristiga skulder			
<i>Långfristiga räntebärande skulder</i>			
Skulder till koncernbolag	-	30	-
Skulder till kreditinstitut	58	5	58
Skulder nyttjanderätter	14	26	16
Summa	72	61	74
<i>Långfristiga icke räntebärande skulder</i>			
Uppskjuten skatteskuld	3	2	4
Övriga avsättningar	80	22	63
Summa	83	24	67
Summa långfristiga skulder	155	85	141
Kortfristiga skulder			
<i>Kortfristiga räntebärande skulder</i>			
Skulder nyttjanderätter	15	17	16
Skulder till kreditinstitut	252	172	304
Summa	267	189	320
<i>Kortfristiga icke räntebärande skulder</i>			
Leverantörsskulder	274	255	247
Förskott från kund	326	324	362
Skatteskulder	0	-	2
Övriga skulder	313	213	376
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	130	112	129
Summa	1 043	904	1 116
Summa kortfristiga skulder	1 310	1 093	1 436
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	3 134	1 699	3 170

Förändringar i koncernens eget kapital i sammandrag

mkr	jan-mar 2021	jan-mar 2020	apr-mar 2020-21	jan-dec 2020
Eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare				
Belopp vid periodens ingång	1 590	569	518	569
Nyemission	-	-	901	901
Transaktionskostnader nyemission	-	-	-37	-37
Utdelning	-	-75	-	-75
Periodens totalresultat	75	24	283	232
Belopp vid periodens utgång	1 665	518	1 665	1 590
Innehav utan bestämmande inflytande				
Belopp vid periodens ingång	3	3	3	3
Periodens totalresultat	0	0	0	0
Belopp vid periodens utgång	4	3	4	3
SUMMA EGET KAPITAL	1 669	521	1 669	1 593

KOMMENTARER TILL BALANSRÄKNING OCH EGET KAPITAL

De två nyemissioner som genomfördes med anledning av introduktionen på Nasdaq Stockholm i oktober 2020 har stärkt Wästbygg Gruppens kassa. Företagets aktiekapital har utökats med cirka 1 mkr. Emissionerna gjordes till överkurs, 901 mkr, och tillförda medel från emissionerna redovisas under Överkursfond i moderbolagets balansräkning. Medel från emissionerna kommer primärt att användas till fortsatt satsning på projektutveckling liksom till att bygga upp en förvaltningsportfölj av egenutvecklade samhällsfastigheter i koncernen. Eget kapital per aktie uppgick till 51,49 kronor (22,58) vid periodens utgång.

Koncernen redovisade en räntebärande nettokassa på 664 mkr (-139) vid periodens slut. Per den 1 januari uppgick nettokassan till 477 mkr (-7).

Övriga fordringar har ökat med cirka 200 mkr från årets början och avser bland annat köpeskilling för en ej konsoliderad projektfastighet i Borås samt en fordran på den tidigare konsoliderade Brf Smedjan (egna utvecklingsprojektet Tuvebo Smedja) som efter inflyttning under februari inte längre står under Wästbyggs kontroll. Slutreglering med Brf Smedjan sker under andra kvartalet.

Soliditeten uppgick vid periodens slut till 53 procent (31). Koncernens goda soliditet är en följd av nyemissionen 2020 men också ett resultat av en positiv resultatutveckling under första kvartalet. Samtidigt hålls den tillbaka av icke framtagna vinster i egenutvecklade bostadsrättsprojekt.

Koncernens kassaflödesanalys

mkr	jan-mar 2021	jan-mar 2020	apr-mar 2020-21	jan-dec 2020
Den löpande verksamheten				
Resultat före finansiella poster	76	25	274	223
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	17	4	77	64
Erhållen ränta	0	1	8	9
Betald ränta	-2	-3	-6	-7
Betald skatt	4	-6	-6	-16
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	95	21	347	273
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital				
Ökning (-)/minskning (+) egenutvecklade bostadsrätter under produktion	-86	48	-340	-206
Ökning (-)/minskning (+) av kundfordringar	210	116	-50	-144
Ökning (-)/minskning (+) av övriga rörelsefordringar	-223	96	-371	-52
Ökning (+)/minskning (-) av leverantörsskulder	27	-261	20	-268
Ökning (+)/minskning (-) av rörelseskulder	-30	-67	197	160
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-7	-47	-197	-237
Investeringsverksamheten				
Investeringar i verksamheter, inklusive tilläggsköpeskillningar	-	-	0	0
Förvärv av immateriella anläggningstillgångar	-1	-1	-3	-3
Investeringar i förvaltningsfastigheter	-11	-13	-51	-53
Förvärv av övriga materiella anläggningstillgångar	-1	-	-5	-4
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-13	-14	-59	-60
Finansieringsverksamheten				
Nyemission	-	-	901	901
Emitteringskostnader	-	-	-37	-37
Utbetald utdelning	-	-75	-	-75
Amortering av låneskulder	-3	-134	-73	-204
Upptagna låneskulder	89	71	299	281
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	86	-138	1 090	866
PERIODENS KASSAFLÖDE	66	-199	834	569
Likvida medel vid periodens början	860	298	99	298
Kursdifferens i likvida medel	5	0	-2	-7
Likvida medel vid periodens slut	931	99	931	860

KOMMENTARER TILL KASSAFLÖDET

Variationer i kassaflödet från en period till en annan är en naturlig följd av hur många utvecklingsprojekt som är igång och hur många som avyttras. Ett negativt kassaflöde från den löpande verksamheten är helt i linje med bolagets strategi att öka andelen utvecklingsprojekt.

Det totala kassaflödet under första kvartalet uppgick till 66 mkr (-199), fördelat på den löpande verksamheten -7 mkr (-47), investeringsverksamheten -13 mkr (-14) och finansieringsverksamheten 86 mkr (-138).

Kundfordringarna har minskat väsentligt jämfört med vid årets början till följd av omfattande fakturering i december avseende ett stort logistikprojekt.

Kassaflödet från den löpande verksamheten har påverkats av förvärvet av en projektfastighet i Borås. Förvärvet har genomförts med egna medel fullt ut. Samtidigt har överlämningen av en större egenutvecklad logistikanläggning gett en positiv effekt på kassaflödet från den löpande verksamheten.

När det gäller kassaflödet från investeringsverksamheten påverkas det av uppförandet av trygghetsboendet Kv Håggen i Halmstad, som byggs för eget ägande i koncernbolaget Inwita Fastigheter.

Moderbolagets resultaträkning | SAMMANDRAG

mkr	jan-mar 2021	jan-mar 2020	apr-mar 2020-21	jan-dec 2020
Intäkter	24	20	69	65
Övriga rörelseintäkter	0	0	0	0
Summa rörelseintäkter	24	20	69	65
Personalkostnader	-13	-11	-50	-48
Övriga externa kostnader	-13	-14	-76	-77
Rörelseresultat	-2	-5	-57	-60
Resultat från finansiella poster				
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	6	4	203	201
Räntekostnader och liknande resultatposter	-3	-10	-24	-30
Resultat efter finansiella poster	1	-11	122	111
Bokslutsdispositioner	-	-	83	83
Resultat före skatt	1	-11	206	194
Skatt	0	2	-3	0
Periodens resultat	1	-9	203	194

Moderbolagets balansräkning | SAMMANDRAG

mkr	31 mar 2021	31 mar 2020	31 dec 2020
TILLGÅNGAR			
Immateriella anläggningstillgångar	4	2	3
Materiella anläggningstillgångar	3	5	4
Finansiella anläggningstillgångar	115	320	320
Summa anläggningstillgångar	122	327	327
Kortfristiga fordringar	1 356	801	1 134
Kassa och bank	451	14	496
Summa omsättningstillgångar	1 807	815	1 630
SUMMA TILLGÅNGAR	1 929	1 142	1 957
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Bundet eget kapital	4	3	4
Fritt eget kapital	1 419	352	1 418
Summa eget kapital	1 423	355	1 422
Långfristiga skulder	-	35	-
Kortfristiga skulder	506	752	535
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	1 929	1 142	1 957

Noter och övrig finansiell information

NOT 1. REDOVISNINGSPRINCIPER

Delårsrapporten för koncernen har upprättats i enlighet med IAS 34 Delårsrapportering. Delårsrapporten för moderbolaget har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen.

Koncernredovisning upprättas enligt IFRS från räkenskapsåret 2015. De redovisningsprinciper som tillämpas i delårsrapporten beskrivs i årsredovisningen för 2020 på sidorna 81–87. Redovisningsprinciper och beräkningsmetoder för koncernen är oförändrade jämfört med årsredovisningen föregående år.

Nya standarder tillämpade från 1 januari 2021

Nya och förändrade IFRS-standarder som tillämpas från 2021 har ingen eller liten påverkan på Wästbygg Gruppens finansiella rapportering.

Standarder, ändringar och tolkningar rörande befintliga standarder som ännu inte har trätt i kraft och inte tillämpas i förtid av koncernen

Per dagen för godkännandet av denna finansiella rapport har vissa nya standarder, ändringar och tolkningar av befintliga standarder som ännu inte trätt i kraft publicerats av IASB. Dessa har inte tillämpats i förtid av koncernen och ändringarna förväntas inte ha någon väsentlig påverkan på de finansiella rapporterna under det räkenskapsår då de ska tillämpas första gången och därför har inga upplysningar lämnats.

Konsolidering av bostadsrättsprojekt som Wästbygg Gruppen utvecklar

Från och med delårsrapporten för perioden januari – juni 2020 tillämpar koncernen en annan bedömning avseende redovisning av egenutvecklade bostadsrättsprojekt än tidigare, och som är anpassad till den bedömning Finansinspektionen gjort av IFRS 10 koncernredovisning. Samma förändring har gjorts

av det stora flertalet företag som arbetar med bostadsutveckling. Bedömningen omfattar såväl förtydligande av de kriterier som ska användas för att bedöma om kontroll föreligger som hur dessa ska viktas mot varandra. Denna förändring klassificeras som Rättelse av fel enligt IAS 8 Redovisningsprinciper, ändringar i uppskattningar och bedömningar samt fel.

Förändringen innebär att de bostadsrättsföreningar som Wästbygg har pågående uppdrag för inom ramen för projektutvecklingsverksamheten konsolideras under produktionsfasen. Koncernens balans- och resultaträkning inkluderar därmed bostadsrättsföreningarnas samtliga tillgångar, eget kapital och skulder samt intäkter och kostnader.

Att konsolidera bostadsrättsföreningar enligt IFRS innebär också att intäkter och resultat för projektutveckling av bostadsrättslägenheter redovisas vid den tidpunkt när Wästbygg uppfyllt sitt prestationsåtagande, det vill säga när slutkund får tillträde till lägenheten.

Tidigare tillämpades intäktsredovisning över tid, det vill säga att egenutvecklade bostadsrättsprojekt resultatavräknades i takt med respektive projekts framdrift.

En komplett omräkning har skett av åren 2017 – 2019 enligt den nya redovisningsprincipen liksom ingående balans per 2017-01-01.

Förändringen gäller enbart egenutvecklade bostadsrättsprojekt och har därmed endast påverkat affärsområde Bostad. Intäktsredovisning över tid tillämpas precis som tidigare för egenutvecklade hyresrättsfastigheter, kommersiella fastigheter samt logistik- och industrianläggningar.

På nästföljande sidor redovisas avstämning mellan tidigare använd princip omräknad till ändrad princip i resultat- och balansräkning för första kvartalet 2020.

KONCERNENS RESULTATRÄKNING, mkr	jan-mar 2020		
	Segment	IFRS	Effekt
Intäkter	901	926	25
Kostnader i produktion	-824	-848	-24
Bruttoresultat	77	78	1
Försäljnings- och administrationskostnader	-54	-54	-
Övriga rörelseintäkter	1	1	-
Övriga rörelsekostnader	0	0	-
Rörelseresultat	24	25	1
Resultat från finansiella poster			
Resultatandelar från joint ventures	0	0	-
Finansiella intäkter	1	1	-
Finansiella kostnader	-3	-3	-
Resultat efter finansiella poster	22	23	1
Värdeförändring fastigheter	0	0	-
Skatt	2	2	0
PERIODENS RESULTAT	24	25	1
Resultat hänförligt till:			
- moderbolagets aktieägare	24	25	1
- innehav utan bestämmande inflytande	0	0	-

KONCERNENS BALANSRÄKNING, mkr	31 mar 2020		
	Segment	IFRS	Effekt
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Immateriella anläggningstillgångar</i>			
Goodwill	229	229	-
Övriga immateriella anläggningstillgångar	7	7	-
Summa	236	236	-
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Pågående nyanläggning	13	13	-
Nyttjanderättstillgångar	40	40	-
Inventarier, verktyg och installationer	7	7	-
Summa	60	60	-
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i joint ventures	11	11	-
Uppskjuten skattefordran	33	34	1
Långfristiga finansiella anläggningstillgångar	0	0	-
Summa	44	45	1
Summa anläggningstillgångar	340	341	1
Omsättningstillgångar			
Exploateringsfastigheter m.m.	82	82	-
Egenutvecklade bostadsrätter under produktion	-	486	486
Kundfordringar	263	253	-10
Upparbetat ej fakturerat	270	224	-46
Skattefordringar	17	17	-
Fordringar hos koncernbolag	12	12	-
Övriga fordringar	419	172	-247
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	13	-
Likvida medel	83	99	16
Summa omsättningstillgångar	1 159	1 358	199
SUMMA TILLGÅNGAR	1 499	1 699	200

KONCERNENS BALANSRÄKNING, mkr	31 mar 2020		
	Segment	IFRS	Effekt
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Aktiekapital	3	3	-
Övrigt tillskjutet kapital	83	83	-
Balanserat resultat	429	408	-21
Årets totalresultat	23	24	1
Summa eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	538	518	-20
Innehav utan bestämmande inflytande	3	3	-
Summa eget kapital	541	521	-20
Långfristiga skulder			
<i>Långfristiga räntebärande skulder</i>			
Skulder till koncernbolag	30	30	-
Skulder till kreditinstitut	5	5	-
Skulder nyttjanderätter	26	26	-
Summa	61	61	-
<i>Långfristiga icke räntebärande skulder</i>			
Uppskjuten skatteskuld	2	2	-
Övriga avsättningar	39	22	-17
Summa	41	24	-17
Summa långfristiga skulder	102	85	-17
Kortfristiga skulder			
<i>Kortfristiga räntebärande skulder</i>			
Skulder nyttjanderätter	17	17	-
Skulder till kreditinstitut	20	172	152
Summa	37	189	152
<i>Kortfristiga icke räntebärande skulder</i>			
Leverantörsskulder	282	255	-27
Förskott från kund	343	324	-19
Skatteskulder	0	0	-
Övriga skulder	82	213	131
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	112	112	-
Summa	819	904	85
Summa kortfristiga skulder	856	1 093	237
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	1 499	1 699	200

NOT 2. SEGMENTSRAPPORTERING

Segmentsrapporteringen upprättas för koncernens rörelsesegment och baseras på det sätt som styrelsen och koncernledningen styr och följer verksamheten.

Enligt segmentsrapporteringen konsolideras inte egenutvecklade bostadsrättsprojekt utan dessa vinstavräknas över tid.

SEGMENTSRAPPORTERING I SAMMANDRAG, mkr	jan-mar 2021	jan-mar 2020	apr-mar 2020-21	jan-dec 2020
INTÄKTER				
Bostad	256	334	1 044	1 122
Varav intern försäljning	-	2	-	2
Kommersiellt	100	193	751	844
Varav intern försäljning	-	-	-	-
Logistik och industri*	456	374	1 917	1 835
Varav intern försäljning	-	-	0	0
Övrigt**	24	20	69	65
Varav intern försäljning	24	20	69	65
Koncernjusteringar	-22	-20	-67	-65
Summa	814	901	3 714	3 801
IFRS-justering (hänförlig i sin helhet till segment Bostad)	86	25	-120	-181
Summa IFRS	900	926	3 594	3 620
RÖRELSERESULTAT				
Bostad	7	-8	23	8
Rörelsemarginal	2,7 %	-2,4 %	2,2 %	0,7 %
Kommersiellt	0	4	27	31
Rörelsemarginal	0,0 %	2,1 %	3,6 %	3,7 %
Logistik och industri*	65	32	306	274
Rörelsemarginal	14,3 %	8,6 %	16,0 %	14,9 %
Övrigt**	-2	-4	-57	-60
Koncernjusteringar	-4	0	-2	1
Summa	66	24	297	254
Rörelsemarginal	8,1 %	2,7 %	8,0 %	6,7 %
Finansiella poster	-1	-2	7	5
Värdeförändring fastigheter	1	0	6	6
Resultat före skatt segment	66	22	310	265
IFRS-justering (hänförlig i sin helhet till segment Bostad)	9	1	-27	-34
Resultat före skatt IFRS	75	23	283	231

* Fördelning per geografisk marknad redovisas under avsnitt Logistik och industri på sidan 10. Endast Logistik och industri har utlandsverksamhet.

** Segment Övrigt utgörs av moderbolagets verksamhet och innehåller endast internt fakturerade intäkter. Därav redovisas inte rörelseresultat. Moderbolagets verksamhet utgörs av stödfunktioner till segmenten i form av avdelningar för ekonomi, HR, KMA, hållbarhet, IT och kommunikation samt koncernledning.

Interprissättningen mellan rörelsesegmenten sker till marknadsmässiga villkor. Finansiella poster och skatter fördelas inte per segment och följs heller inte upp så av högste verkställande beslutsfattare varför de exkluderas i ovanstående tabell. Motsvarande gäller också tillgångar och skulder. Några ej kassaflödespåverkande poster eller särredovisning av avskrivningar görs inte heller per segment då de beloppen är ringa.

NOT 3. TVISTER

Koncernen har diskussioner eller tvister med kunder eller partners från tid till annan om kommersiella villkor. I undantagsfall sker det i skiljedom eller annan juridisk instans. I vissa fall utvärderas de av externa juridiska rådgivare i samråd med interna resurser. Redovisningen återspeglar vid varje tidpunkt den bästa samlade bedömning som är gjord, men faktiska utfall kan dock komma att avvika då det i vissa fall är fråga om komplexa bedömningar.

NOT 4. RISKER OCH OSÄKERHETSFAKTORER

Hanteringen av risker och osäkerhetsfaktorer är ett ständigt pågående arbete inom koncernen och stort fokus läggs på att minska vår sårbarhet av olika slag. Koncernens risker i första hand relateras till tre områden – omvärldsrisker, operativa projekt- och entreprenadrisker inklusive hållbarhetsrisker samt finansiella risker. En mer omfattande riskanalys finns i företagets årsredovisning för 2020 på sidorna 66–69. Inga väsentliga förändringar har skett som ändrat dessa redovisade risker.

Covid-19-pandemin pågår och under våren 2021 har en allvarlig tredje våg av sjukdomen utbrutit. Vid denna rapport publicering har den tredje vågen inte nått sin topp och det finns en osäkerhet kring vilka konsekvenser den kommer att få på samhället i stort och om ytterligare restriktioner kan bli aktuella. Samtidigt är vaccinationen igång på bred front och har nått till fas 3 i de allra flesta regioner. Företaget fortsätter att arbeta aktivt för att verksamheten ska följa Folkhälso-myndighetens råd och övriga restriktioner. Företaget har också särskilt beaktat hur effekterna av pandemin fortsatta spridning kan komma att påverka den framtida utvecklingen och/eller risker som kan påverka den finansiella rapporteringen framåt. Bedömningen är att påverkan på företaget fortfarande är begränsad men att det ännu är mycket svårt att överblicka de slutliga konsekvenserna.

NOT 5. MODERBOLAGET OCH ÖVRIGA KONCERNPOSTER

Moderbolagets koncerninterna intäkter för kvartalet uppgick till 24 mkr (20) och resultatet efter finansnetto till 1 mkr (-11).

NOT 6. TRANSAKTIONER MED NÄRSTÅENDE BOLAG

Wästbyggs största ägare är M2 Holding AB. M2 ägs och kontrolleras av Rutger Arnhult, som också är styrelseledamot i M2. M2-koncernen har väsentliga direkta och indirekta ägarintressen i Corem Property Group AB, Klövern AB och Castellum AB, som därmed ingår i gruppen av närstående företag men som inte är koncernföretag sammanhängande med Wästbygg. Rutger Arnhult är styrelseordförande i Castellum och styrelseledamot i Tobin Properties, som är ett helägt dotterbolag till Klövern. Under första kvartalet 2021 har Rutger Arnhult lämnat sin tjänst som vd i Klövern.

Wästbygg utför entreprenadverksamhet i konkurrens åt Klövern, Corem Property Group och M2. Tidigare har uppdrag även utförts åt Castellum, men samtliga dessa har slutförts innan Castellum kunde betraktas som närstående.

Upparbetad intäkt i aktuella projekt redovisas i tabell här intill. Beträffande Corem ingår även en projektutvecklingsvinst. Per balansdagen fanns inga finansiella skulder till M2 jämfört med 30 mkr inklusive upplupen ränta per 2020-03-31. Kundfordringar till närstående uppgår till 18 mkr (2).

Upparbetad intäkt

mkr	jan-mar 2021	jan-mar 2020	apr-mar 2020-21	jan-dec 2020
Klövern*	6	1	13	8
Corem Property Group	17	43	176	202
M2	0	36	33	70
Totalt	23	81	222	280

*I siffrorna ingår upparbetade intäkter åt Tobin Properties som är ett helägt dotterbolag till Klövern.

NOT 7. FINANSIELLA INSTRUMENT

Koncernens finansiella instrument består i allt väsentligt av finansiella tillgångar och finansiella skulder som värderas till upplupet anskaffningsvärde. Finansiella instrument som värderas till verkligt värde består av valutaterminer och villkorad köpeskilling, vilka uppgår till obetydliga belopp. Ytterligare information finns i koncernens årsredovisning för 2020 i noterna 1 Redovisningsprinciper och 26 Finansiell riskhantering och finansiella instrument.

I samband med periodens utgång hade koncernen inga finansiella instrument.

NOT 8. RÖRELSEFÖRVÄRV

Inga rörelseförvärv har genomförts under perioden och inte heller efter balansdagen fram till denna rapport publicering.

Kvartalsöversikt*

FINANSIELL ÖVERSIKT OCH NYCKELTAL

	jan-mar 2021	okt-dec 2020	jul-sep 2020	apr-jun 2020	jan-mar 2020	okt-dec 2019	jul-sep 2019	apr-jun 2019
Finansiella nyckeltal								
Intäkter, mkr	900	924	720	1 050	926	1 046	1 037	972
Rörelseresultat, mkr	76	65	56	77	25	40	86	53
Rörelsemarginal, %	8,4	7,0	7,8	7,3	2,7	3,8	8,3	5,5
Resultat efter skatt, mkr	73	82	58	69	25	40	80	55
Balansomslutning, mkr	3 134	3 170	2 033	1 806	1 699	2 144	1 827	1 811
Soliditet, %	53	50	32	33	31	27	29	25
Avkastning på eget kapital, %	17	21	31	41	41	39	**e.t.	**e.t.
Rörelsekapital	748	785	514	455	338	270	176	231
Räntebärande nettokassa/nettoskuld, mkr	664	477	-209	-189	-139	-7	15	-186
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-7	-161	9	-38	-47	-23	197	59
Aktierelaterade nyckeltal								
Resultat per aktie, kr***	2,27	2,66	2,50	3,01	1,08	1,77	3,54	2,27
Eget kapital per aktie, kr	51,49	49,17	28,04	25,52	22,58	24,81	23,14	19,65
Antal aktier vid periodens slut ('000)	32 340	32 340	22 950	22 950	22 950	22 950	22 950	22 950
Genomsnittligt antal aktier ('000)	32 340	30 782	22 950	22 950	22 950	22 950	22 950	22 950

Enligt segmentsrapportering

Finansiella nyckeltal								
Intäkter, mkr	814	1 002	773	1 124	901	1 141	865	1 021
Rörelseresultat, mkr	66	77	67	86	24	56	34	53
Rörelsemarginal, %	8,1	7,7	8,7	7,7	2,7	4,9	3,9	5,2
Resultat efter skatt, mkr	65	97	68	79	24	55	30	55
Balansomslutning, mkr	2 857	2 872	1 727	1 596	1 499	1 893	1 767	1 695
Soliditet, %	60	57	40	39	36	31	31	30
Avkastning på eget kapital, %	18	23	35	33	31	33	41	48
Rörelsekapital	535	575	361	328	240	177	139	134
Räntebärande nettokassa/nettoskuld, mkr	1 033	928	6	-12	-3	129	62	-21
Kassaflöde från den löpande verksamheten	124	-97	47	-3	-47	68	81	60
Aktierelaterade nyckeltal								
Resultat per aktie, kr***	2,01	3,16	2,95	3,45	1,03	2,38	1,33	2,38
Eget kapital per aktie, kr	52,98	50,92	29,87	26,91	23,43	25,78	23,49	22,18
Antal aktier vid periodens slut ('000)	32 340	32 340	22 950	22 950	22 950	22 950	22 950	22 950
Genomsnittligt antal aktier ('000)	32 340	30 782	22 950	22 950	22 950	22 950	22 950	22 950

Operationella nyckeltal

Orderingång, mkr	767	1 266	900	433	633	1 359	657	1 708
Orderstock, mkr	3 102	3 201	3 203	2 864	3 580	3 752	3 970	4 115
Antal anställda periodens slut	315	311	315	308	308	305	310	301

För nyckeltalsdefinitioner, se sidan 24.

* Nyckeltal för koncernen både enligt IFRS och den segmentsrapportering som tillämpas för intern styrning och redovisning. Se not 1 på sidan 18 för ytterligare information.

** Ej beräknad då inga nyckeltal på kvartalsnivå är omräknade för 2018.

*** I bolaget finns inga optioner och liknande avtal som ger upphov till en utspädningseffekt, därför redovisas inte detta separat.

NYCKELTAL OCH DEFINITIONER

Koncern: Wästbygg presenterar vissa finansiella mått i delårsrapporten som inte definieras av IFRS. Nyckeltalen på sidan 3 och 29 är valda utifrån att de anses ge en bra bild av bolagets verksamhet och utveckling. De är även vanligt förekommande bland andra företag, vilket underlättar jämförelser. Nedan angivna nyckeltal är inte definierade enligt IFRS om inte så anges.

Segment: Beträffande de nyckeltal som lämnas i not 2 samt i bilaga 1 på sidorna 27–32 så betraktas de som alternativa nyckeltal. De har samma definition som nedan nyckeltal, men baseras på segmentssiffror.

Intäktsstillväxt (CAGR)

Definition: Periodens intäkter dividerat med föregående periods intäkter, upphöjt till 1, delat på antalet år mellan de två perioderna, minus 1.

Syfte: Visar bolagets förmåga att öka sina intäkter över tid.

Beräkningsmodell: A Intäkter
B Jämförelseperiodens intäkter
C Antal år mellan perioderna
 $(A/B)^{(1/C)} - 1 = \text{Intäktsstillväxt, \%}$

Rörelsemarginal

Definition: Rörelseresultat i förhållande till intäkter.

Syfte: Visar bolagets intjäningsförmåga.

Beräkningsmodell: A Rörelseresultat
B Intäkter
 $A/B = \text{Rörelsemarginal, \%}$

Soliditet

Definition: Eget kapital i förhållande till balansomslutningen.

Syfte: Beskriver kapitalstrukturen i bolaget.

Beräkningsmodell: A Summa eget kapital
B Balansomslutning
 $A/B = \text{Soliditet, \%}$

Avkastning på eget kapital

Definition: Resultatet för rullande 12 månader dividerat med genomsnittligt eget kapital för perioden.

Syfte: Visar bolagets förmåga att skapa avkastning på det egna kapitalet.

Beräkningsmodell: A Periodens resultat (rullande 12 mån)
B Eget kapital vid periodens början
C Eget kapital vid periodens slut
 $A/(B+C)/2 = \text{Avkastning på eget kapital, \%}$

Rörelsekapital

Definition: Omsättningstillgångar (exklusive likvida medel och skattefordringar) minus kortfristiga icke räntebärande skulder (exklusive skatteskulder).

Syfte: Visar bolagets kapitalbindning.

Beräkningsmodell: A Omsättningstillgångar
B Likvida medel
C Kortfristiga icke räntebärande skulder
 $A - B - C = \text{Rörelsekapital}$

Räntebärande nettokassa/nettoskuld

Definition: Räntebärande fordringar och likvida medel minskat med räntebärande skulder.

Syfte: Visar den reella skuldsättningen.

Beräkningsmodell: Fordringar hos koncernbolag +
Likvida medel +
Övriga räntebärande fordringar
= A Räntebärande tillgångar

Långfristiga räntebärande skulder +
Kortfristiga räntebärande skulder
= B Räntebärande skulder

A - B = Räntebärande nettokassa (+)/nettoskuld (-)

Resultat per aktie enligt IFRS

Definition: Resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare i förhållande till genomsnittligt antal aktier.

Syfte: Belyser varje akties andel av periodens resultat.

Beräkningsmodell: A Periodens resultat
B Genomsnittligt antal aktier vid periodens slut
A/B = Resultat per aktie, kr

Eget kapital per aktie enligt IFRS

Definition: Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare i förhållande till antal utestående aktier vid periodens slut.

Syfte: Belyser varje akties andel av det egna kapitalet.

Beräkningsmodell: A Eget kapital vid periodens slut
B Antal aktier vid periodens slut
A/B = Eget kapital per aktie, kr

Orderingång

Definition: Värdet av erhållna projekt och förändringar på befintliga projekt under den aktuella perioden. I orderingång inkluderas egenutvecklade bostadsrättsprojekt så snart entreprenadavtal har tecknats om byggnation.

Syfte: Visar bolagets införsäljning under aktuell period.

Orderstock

Definition: Värdet vid periodens utgång av återstående ej upparbetade projektintäkter i ineliggande uppdrag. I orderstocken inkluderas egenutvecklade bostadsrättsprojekt så snart entreprenadavtal har tecknats om byggnation.

Syfte: Visar bolagets intäkter under kommande perioder.

Då belopp har avrundats till mkr summerar inte alltid tabellerna.

Wästbyggaktien

Den 13 oktober 2020 noterades Wästbygg Gruppen AB (publ) på Nasdaq Stockholm under tickerkod WBGR. Den 31 mars var sista betalkurs 103,50 per aktie, vilket motsvarar ett börsvärde på 3 347 mkr beräknat på antalet utestående aktier.

Aktiekapitalet uppgick på bokslutsdagen till 3 593 352 kronor, fördelat på 620 000 A-aktier samt 31 720 165 B-aktier.

Vid utgången av kvartalet hade Wästbygg 5 109 aktieägare. Det utländska ägandet uppgick till drygt 6 procent av aktiekapitalet. De tio största aktieägarna kontrollerade 85 procent av kapitalet och 87 procent av rösterna. Tabellen nedan visar de bekräftade tio största ägarna.

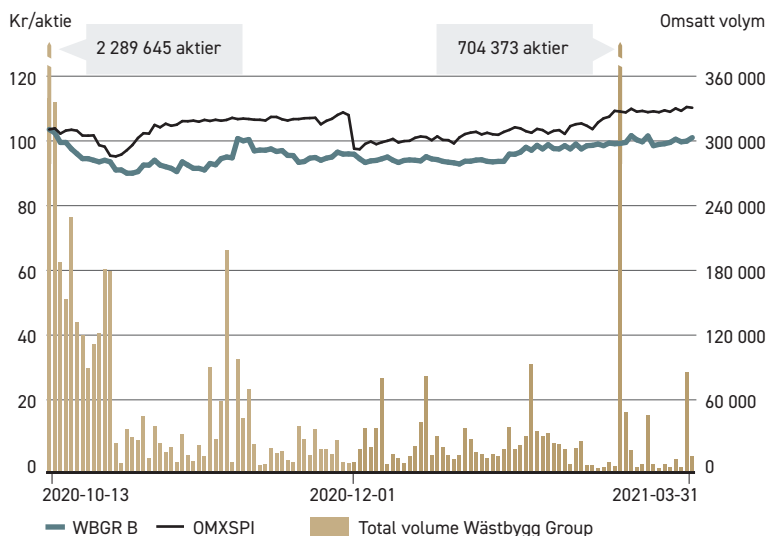
UTDELNING

Wästbygg har ett långsiktigt mål att utdelningen över tid ska uppgå till 40 procent av nettovinsten baserat på segmentsredovisning. Styrelsen föreslår att årsstämman beslutar om en utdelning på 3,30 kronor per aktie, vilket motsvarar en direktavkastning om 3,2 procent baserad på börskursen den 31 mars 2021.

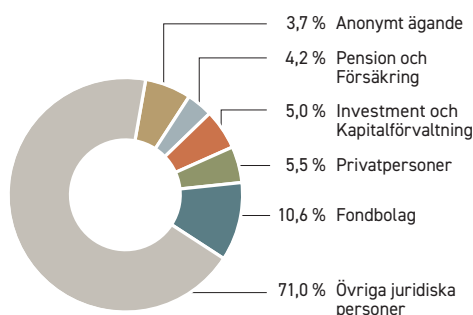
WÄSTBYGG GRUPPENS TIO STÖRSTA AKTIEÄGARE 2021-03-31

Namn	Antal A-aktier	Antal B-aktier	Totalt antal aktier	Andel av kapital	Andel av röster
M2 Holding AB (Rutger Arnhult)	337 500	19 111 500	19 449 000	60,1 %	59,3 %
Fino Förvaltning AB (Jörgen Andersson)	282 500	1 656 000	1 938 500	6,0 %	11,8 %
Svolder	-	1 709 779	1 709 779	5,3 %	4,5 %
Länsförsäkringar Fonder	-	1 632 500	1 632 500	5,0 %	4,3 %
AFA Försäkring	-	1 000 000	1 000 000	3,1 %	2,6 %
Öhman Fonder	-	698 000	698 000	2,2 %	1,8 %
Carnegie Fonder	-	348 000	348 000	1,1 %	0,9 %
Gårdarrike Invest	-	300 000	300 000	0,9 %	0,8 %
Catella Fonder	-	215 008	215 008	0,7 %	0,6 %
SEB Fonder	-	200 421	200 421	0,6 %	0,5 %
Övriga aktieägare	-	4 848 957	4 558 442	15,0 %	12,8 %
Totalt	620 000	31 720 165	32 340 165	100,00 %	100,00 %

AKTIEKURS



FÖRDELNING AKTIEÄGARE



Källa: Monitor av Modular Finance AB. Sammanställd och bearbetad data från bland annat Euroclear, Morningstar och Finansinspektionen.

Styrelsen

FÖRSÄKRAN

Styrelsen och verkställande direktören försäkrar att delårsrapporten ger en rättvisande översikt av moderbolagets och koncernens verksamhet, ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som moderbolaget och de företag som ingår i koncernen står inför. Rapporten har inte varit föremål för granskning av bolagets revisorer.

Göteborg den 6 maj 2021

Wästbygg Gruppen AB (publ)

CECILIA MARLOW
Ordförande

JÖRGEN ANDERSSON
Ledamot

LENNART EKELUND
Ledamot

CHRISTINA KÄLLENFORS
Ledamot

JOACIM SJÖBERG
Ledamot

Informationen är sådan som Wästbygg Gruppen AB (publ) ska offentliggöra enligt EUs marknadsmissbruksförordning. Informationen lämnades för offentliggörande den 6 maj 2021 klockan 8.00.

Denna delårsrapport har offentliggjorts på svenska och engelska. Vid en eventuell avvikelse mellan språkversionerna ska den svenska versionen ha företräde.

Bilaga 1

Wästbygg Gruppens segmentsrapportering är det sätt som styrelsen och koncernledningen följer verksamheten på. Den innehåller alternativa nyckeltal för att beskriva hur verksamheten utvecklas över tid och ge möjlighet till en mer överskådlig jämförelse mellan olika perioder. De alternativa nyckeltalen är ett

komplement till rapportering enligt IFRS. Skillnaden mellan de båda sätten att redovisa beskrivs i not 1 och rör hur egenutvecklade bostadsrättsprojekt redovisas. Nedan och på följande fem sidor visas resultaträkning, balansräkning, förändringar i eget kapital samt kassaflödesanalys enligt segmentsrapportering.

KONCERNENS RESULTATRÄKNING - SEGMENTSRAPPORTERING, mkr	jan-mar 2021	jan-mar 2020	apr-mar 2020-21	jan-dec 2020
Intäkter	814	901	3 714	3 801
Kostnader i produktion	-685	-824	-3 142	-3 281
Bruttoresultat	129	77	572	520
Försäljnings- och administrationskostnader	-65	-54	-280	-269
Övriga rörelseintäkter	2	1	5	4
Övriga rörelsekostnader	0	0	0	-1
Rörelseresultat	66	24	297	254
Resultat från finansiella poster				
Resultatandelar från joint ventures	0	0	0	0
Finansiella intäkter	1	1	12	12
Finansiella kostnader	-2	-3	-5	-7
Resultat efter finansiella poster	65	22	304	259
Värdeförändring fastigheter	1	-	6	6
Resultat före skatt	66	22	310	265
Skatt	-1	2	0	3
Periodens resultat	65	24	310	268
Resultat hänförligt till:				
- moderbolagets aktieägare	65	24	310	268
- innehav utan bestämmande inflytande	0	0	0	0
Resultat per aktie, SEK*	2,01	1,03	11,34	10,75
Antal aktier årets slut ('000)	32 340	22 950	32 340	32 340
Genomsnittligt antal aktier ('000)	32 340	22 950	27 240	24 913

* I bolaget finns inga optioner och liknande avtal som ger upphov till en utspädningseffekt, därför redovisas inte detta separat.

KONCERNENS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT - SEGMENTSRAPPORTERING, mkr

	jan-mar 2021	jan-mar 2020	apr-mar 2020-21	jan-dec 2020
Periodens resultat	65	24	310	268
Övrigt totalresultat som kan omföras till resultaträkningen				
Valutakursdifferens vid omräkning av utlandsverksamhet	2	-1	2	-2
Periodens totalresultat	67	23	312	266
Totalresultat hänförligt till:				
- moderbolagets aktieägare	67	23	312	266
- innehav utan bestämmande inflytande	0	0	0	0

KOMMENTARER TILL RESULTATRÄKNING
Januari – mars 2021

Wästbygg Gruppen har fått en bra start på 2021. Även om intäkterna är något lägre till följd av en minskad volym i pågående projekt redovisades ett väsentligt starkare resultat. Intäkterna uppgick till 814 mkr (901), och rörelseresultatet till 66 mkr (24). Skillnaden i rörelseresultatet förklaras av att fler större logistikprojekt är i produktion samt generellt bättre lönsamhet i pågående projekt.

Resultatet efter skatt uppgick till 65 mkr (24), vilket motsvarar ett resultat per aktie på 2,01 kronor (1,03) omräknat utifrån den aktiesplit och de nyemissioner som genomfördes under 2020. Rörelsemarginalen uppgick till 8,1 procent (2,7).

Försäljningsmässigt präglas årets första kvartal normalt av en relativt svag ordergång. Så inte i år. Ordergången under första kvartalet i uppgick till 767 mkr (633) och fördelades över alla tre affärsområdena. Inom Bostad följer företaget sin plan att öka andelen egenutvecklade projekt och fattade beslut om att produktionsstarta två nya bostadsrättsprojekt efter att försäljningsmålen uppnåtts. Utöver de nya avtal som tecknades har ordergången påverkats positivt av ett flertal tilläggsbeställningar i pågående projekt

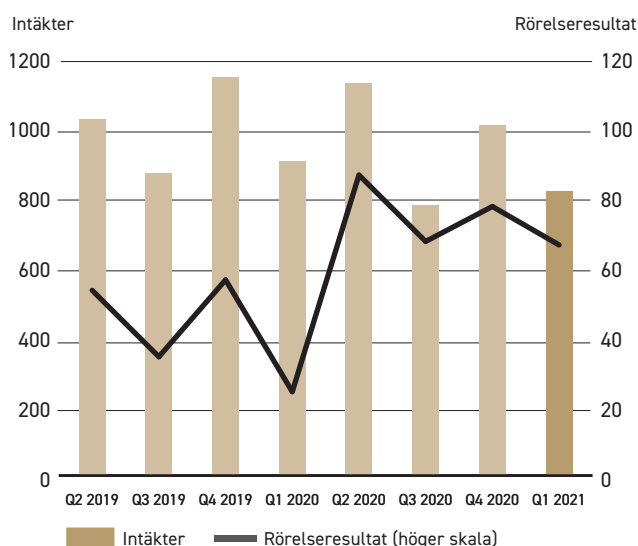
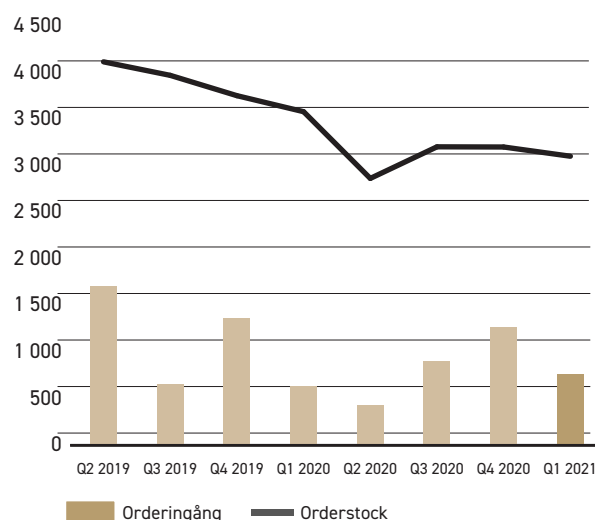
Per den 31 mars uppgick orderstocken till 3 102 mkr (3 580). Volymen är därmed något lägre än vid motsvarande tidpunkt förra året, men fortfarande på en bra nivå sett i perspektiv till rådande omständigheter på marknaden till följd av covid-19.

April 2020 – mars 2021

Intäkterna för rullande 12 månader uppgår till 3 714 mkr jämfört med 3 801 för helåret 2020. Rörelseresultatet uppgick till 297 mkr jämfört med 254 mkr för helåret 2020. Mönstret är därmed detsamma som för kvartalet med en något sämre omsättning men bättre lönsamhet.

PERSONAL

Vid utgången av perioden hade koncernen 315 anställda jämfört med 311 vid årets början. Under hela covid-19-pandemin har koncernen arbetat med full bemanning och inga permitteringar eller andra neddragningar har varit aktuella. I nuläget bedöms personalstyrkan vara väl balanserad i förhållande till verksamheten.

INTÄKTER OCH RÖRELSERESULTAT, mkr/kvartal

ORDERINGÅNG OCH ORDERSTOCK, mkr/kvartal


KONCERNENS BALANSRÄKNING – SEGMENTSRAPPORTERING, mkr	31 mar 2021	31 mar 2020	31 dec 2020
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Immateriella anläggningstillgångar</i>			
Goodwill	229	229	229
Övriga immateriella anläggningstillgångar	9	7	8
Summa	238	236	237
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Förvaltningsfastigheter	69	13	59
Nyttjanderättstillgångar	27	40	30
Inventarier, verktyg och installationer	5	7	6
Summa	101	60	95
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar joint ventures	11	11	11
Uppskjuten skattefordran	38	33	38
Långfristiga finansiella anläggningstillgångar	0	0	0
Summa	49	44	49
Summa anläggningstillgångar	388	340	381
Omsättningstillgångar			
Exploateringsfastigheter m.m.	83	82	75
Kundfordringar	298	263	506
Upparbetat ej fakturerat	295	270	282
Skattefordringar	21	17	26
Fordringar hos koncernbolag	12	12	12
Övriga fordringar	857	419	797
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	13	17
Likvida medel	889	83	776
Summa omsättningstillgångar	2 469	1 159	2 491
SUMMA TILLGÅNGAR	2 857	1 499	2 872

KONCERNENS BALANSRÄKNING – SEGMENTSRAPPORTERING, mkr	31 mar 2021	31 mar 2020	31 dec 2020
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Aktiekapital	4	3	4
Övrigt tillskjutet kapital	946	83	946
Balanserat resultat	697	429	431
Årets totalresultat	67	23	266
Summa eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	1 714	538	1 647
Innehav utan bestämmande inflytande	4	3	3
Summa eget kapital	1 718	541	1 650
Långfristiga skulder			
<i>Långfristiga räntebärande skulder</i>			
Skulder till koncernbolag	-	30	-
Skulder till kreditinstitut	-	5	0
Skulder nyttjanderätter	14	26	16
Summa	14	61	16
<i>Långfristiga icke räntebärande skulder</i>			
Uppskjuten skatteskuld	4	2	3
Övriga avsättningar	82	39	71
Summa	86	41	74
Summa långfristiga skulder	100	102	90
Kortfristiga skulder			
<i>Kortfristiga räntebärande skulder</i>			
Skulder nyttjanderätter	15	17	16
Skulder till kreditinstitut	0	20	0
Summa	15	37	16
<i>Kortfristiga icke räntebärande skulder</i>			
Leverantörsskulder	274	282	244
Förskott från kund	333	343	379
Skatteskulder	0	0	2
Övriga skulder	287	82	362
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	130	112	129
Summa	1 024	819	1 116
Summa kortfristiga skulder	1 039	856	1 132
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	2 857	1 499	2 872

FÖRÄNDRINGAR I KONCERNENS EGET KAPITAL I SAMMANDRAG - SEGMENTSRAPPORTERING, mkr	jan-mar 2021	jan-mar 2020	apr-mar 2020-21	jan-dec 2020
Eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare				
Belopp vid periodens ingång	1 647	590	538	592
Nyemission	-	-	901	901
Transaktionskostnader nyemission			-37	-37
Utdelning	-	-75	-	-75
Periodens totalresultat	67	23	312	266
Belopp vid periodens utgång	1 714	538	1 714	1 647
Innehav utan bestämmande inflytande				
Belopp vid periodens ingång	3	3	3	3
Periodens totalresultat	0	0	0	0
Belopp vid periodens utgång	4	3	4	3
SUMMA EGET KAPITAL	1 718	541	1 718	1 650

KOMMENTARER TILL BALANSRÄKNING OCH EGET KAPITAL

De två nyemissioner som genomfördes med anledning av introduktionen på Nasdaq Stockholm i oktober 2020 har stärkt Wästbygg Gruppens kassa. Företagets aktiekapital har utökats med cirka 1 mkr. Emissionerna gjordes till överkurs, 901 mkr, och tillförda medel från emissionerna redovisas under Överkursfond i moderbolagets balansräkning. Medel från emissionerna kommer primärt att användas till fortsatt satsning på projektutveckling liksom till att bygga upp en förvaltningsportfölj av egenutvecklade samhällsfastigheter i koncernen. Eget kapital per aktie uppgick till 52,98 kronor (23,43) vid periodens utgång.

Koncernen redovisade en räntebärande nettokassa på 1 033 mkr (-3) vid periodens slut. Per den 1 januari uppgick nettokassan till 928 mkr (129).

Övriga fordringar har ökat med 60 mkr från årets början och avser i huvudsak förvärv en ej konsoliderad projektfastighet i Borås.

Soliditeten uppgick vid periodens slut till 60 procent (36). Koncernens goda soliditet är en följd av nyemissionen 2020 men också ett resultat av en positiv resultatutveckling under första kvartalet.

KONCERNENS KASSAFLÖDESANALYS - SEGMENTSRAPPORTERING, mkr	jan-mar 2021	jan-mar 2020	apr-mar 2020-21	jan-dec 2020
Den löpande verksamheten				
Resultat före finansiella poster	66	24	296	254
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	17	3	70	56
Erhållen ränta	1	1	12	12
Betald ränta	-2	-3	-6	-7
Betald skatt	4	-6	-6	-16
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	86	19	366	299
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital				
Ökning (-)/minskning (+) av kundfordringar	210	104	-38	-144
Ökning (-)/minskning (+) av övriga rörelsefordringar	-77	100	-463	-286
Ökning (+)/minskning (-) av leverantörsskulder	29	-210	-6	-245
Ökning (+)/minskning (-) av rörelseskulder	-124	-60	217	281
Kassaflöde från den löpande verksamheten	124	-47	76	-95
Investeringsverksamheten				
Investeringar i verksamheter, inklusive tilläggsköpeskillningar	-	0	0	0
Förvärv av immateriella anläggningstillgångar	-1	-1	-3	-3
Investeringar i förvaltningsfastigheter	-11	-12	-52	-53
Förvärv av övriga materiella anläggningstillgångar	-1	0	-5	-4
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-13	-13	-60	-60
Finansieringsverksamheten				
Nyemission	-	-	901	901
Emitteringskostnader	-	-	-37	-37
Utbetald utdelning	-	-75	-	-75
Amortering av låneskulder	-3	-65	-73	-135
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-3	-140	791	654
PERIODENS KASSAFLÖDE	108	-200	807	499
Likvida medel vid periodens början	776	285	83	285
Kursdifferens i likvida medel	5	-2	-1	-8
Likvida medel vid periodens slut	889	83	889	776

KOMMENTARER TILL KASSAFLÖDET

Variationer i kassaflödet från en period till en annan är en naturlig följd av hur många utvecklingsprojekt som är igång och hur många som avyttras.

Det totala kassaflödet under första kvartalet uppgick till 108 mkr (-200), fördelat på den löpande verksamheten 124 mkr (-47), investeringsverksamheten -13 mkr (-13) och finansieringsverksamheten -3 mkr (-140).

Kundfordringarna har minskat väsentligt jämfört med vid årets början till följd av omfattande fakturering i december avseende ett stort logistikprojekt.

Kassaflödet från den löpande verksamheten har påverkats av förvärvet av en projektfastighet i Borås. Förvärvet har genomförts med egna medel fullt ut. Samtidigt har överlämningen av en större egenutvecklad logistikanläggning gett en positiv effekt på kassaflödet från den löpande verksamheten.

När det gäller kassaflödet från investeringsverksamheten påverkas det av uppförandet av trygghetsboendet Kv Håggen i Halmstad, som byggs för eget ägande i koncernbolaget Inwita Fastigheter.

KALENDARIUM

Delårsrapport januari – juni.....26 augusti 2021
Delårsrapport januari – september.....9 november 2021
Bokslutskommuniké 2021..... 11 februari 2022

KONTAKTPERSONER

För ytterligare information, kontakta:

Jörgen Andersson, vd
tel 0703-23 32 02, e-post jorgen.andersson@wastbygg.se

Jonas Jönehall, CFO och vice vd
tel 0739-20 19 01, e-post jonas.jonehall@wastbygg.se

Marie Lindebäck, IR-chef och vice hållbarhetschef
tel 0734-67 20 12, e-post marie.lindeback@wastbygg.se

WÄSTBYGG

Wästbygg Gruppen AB (publ) • Sofierogatan 3B • 412 51 Göteborg
Organisationsnummer 556878-5538
Telefon 031-733 23 00
www.wastbygg.se • info@wastbygg.se
Styrelsens säte: Göteborg