



WALLENSTAM

Delårsrapport

1 JANUARI–30 SEPTEMBER 2020

1 januari–30 september 2020

- » Substansvärdet per aktie ökar med 3,80 kr i perioden och uppgår till 95,10 kr (91,30).
- » Förvaltningsresultat fastigheter uppgår till 860 Mkr (851), efter lämnade covid-19-rabatter om netto drygt 30 Mkr.
- » Hyresintäkterna ökar med 4 % och uppgår till 1 576 Mkr (1 511).
- » Investering i byggnation av fastigheter uppgår till 2 955 Mkr (2 390).
- » På bokslutsdagen är 2 939 lägenheter under produktion.
- » Värdeförändringar förvaltningsfastigheter uppgår till 616 Mkr (1 009), som i sin helhet kommer från värdetillväxt i nyproduktion (505).
- » Resultat före skatt uppgår till 1 240 Mkr (1 286) och resultat efter skatt uppgår till 974 Mkr (1 038), motsvarande 3,0 kr per aktie (3,2).

1 juli–30 september 2020

- » Förvaltningsresultat fastigheter uppgår till 310 Mkr (304).
- » Hyresintäkterna ökar med 5 % och uppgår till 536 Mkr (510).
- » Värdeförändringar förvaltningsfastigheter uppgår till 187 Mkr (460), som i sin helhet kommer från värdetillväxt i nyproduktion (198).
- » Resultat efter skatt uppgår till 344 Mkr (463), motsvarande 1,1 kr per aktie (1,4).

Jämförelser inom parantes avser motsvarande period föregående år för resultatmått, respektive senaste årsskifte för balansmått, om inget annat anges.

HANS WALLENSTAM, VD

Wallenstam skapar resultat genom eget arbete

”Resultatet hittills för 2020 visar att Wallenstams verksamhet fungerar mycket bra. Tack vare vår affärsmodell kan vi även i osäkrare tider skapa resultat genom eget arbete. Vi fortsätter att leverera och kan vara stolta över det vi gör. Successivt fortsätter vi att skapa värde, för samhället, våra kunder och våra aktieägare.”

”Vår pågående nybyggnation har i princip inte alls påverkats av pandemin, utan löper på enligt plan. Efterfrågan på bostäder är fortfarande enormt stor på de orter där vi verkar. I dagsläget står drygt 120 000 personer i vår egen kö till våra nyproducerade hyreslägenheter. I det kommersiella beståndet finns det en osäkerhet gällande de mest utsatta branscherna. För vår del är det butiker och restauranger i entréväningarna i våra fastigheter som har det tuffast, medan det är en god efterfrågan på våra kontorsytor.”

Kort om Wallenstam

Antal förvaltningsfastigheter: 225 st
Förvaltningsfastigheternas värde: 56 Mdr
Börsvärde: 45 Mdr
Uthyrningsgrad, yta: 97 %
Uthyrningsbar yta: 1,2 miljoner kvm
Antal lägenheter i produktion: 2 939 st
Antal vindkraftverk: 66 st

616 Mkr

SKAPAT ÖVERVÄRDE I VÅR NYPRODUKTION UNDER 2020

Läs mer om Wallenstam på sidan 23.

Väsentliga händelser kvartal 3

Kvartalet har präglats av de fortsatta effekterna av covid-19, som påverkat både människor, näringsliv och politik väsentligt i såväl Sverige som resten av världen. Se vidare sid 4.

Under kvartalet byggstartades 85 lägenheter i Kv. 10 i Kallebäcks Terrasser i Göteborg, vilket innebär att cirka 800 lägenheter nu är under byggnation i stadsutvecklingsprojektet. Av de 85 lägenheterna i Kv. 10 utgörs 12 stycken av så kallade delningslägenheter med totalt 121 uthyrningsrum.

Totalt 145 lägenheter har färdigställts och inflyttats under kvartalet. I projektet Parkstråket 1, som omfattar 154

lägenheter varav 17 delningslägenheter med 85 uthyrningsrum, har 36 lägenheter färdigställts och inflyttats. Av Söra kvarters totalt 305 lägenheter har 109 stycken färdigställts och inflyttats under kvartalet.

Den 1 september tillträdde fastigheten Österåker Hagby 1:98, som utgörs av mark för framtida nyproduktion.

I september emitterade Wallenstam en grön obligation, omfattande 300 Mkr med en löptid om två år och med en fast ränta om 0,695 %. Obligationen är icke säkerställd.

Den 30 september hölls en extra bolagsstämma i Wallenstam, där beslut fattades om utdelning om 0,50 kr per aktie för räkenskapsåret 2019.

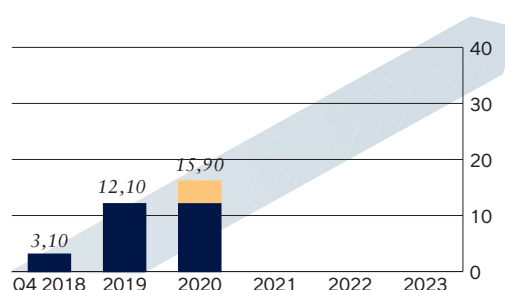
Mål 2023 – Substansvärdesökning om 40 kr per aktie

I affärsplanen 2019–2023 är Wallenstams mål att ha en substansvärdesökning om 40 kr per aktie. Målet mäts från den 1 oktober 2018 då substansvärdet per aktie var 79,20 kr. Per den 30 september 2020 var substansvärdet per aktie 95,10 kr, vilket innebär en ökning om 3,80 kr per aktie under de tre första kvartalen 2020 och totalt 15,90 kr per aktie hittills under affärsplanen.

Substansvärde

Substansvärdet beskriver koncernens skapade samlade värde och innefattar eget kapital samt uppskjuten skatteskuld och uppgår på bokslutsdagen till 30 715 Mkr (29 501). Uppskjuten skatteskuld avser i huvudsak skillnader mellan redovisade värden och skattemässiga restvärden på koncernens fastigheter. I balansräkningen redovisas en uppskjuten skatteskuld netto om 5 589 Mkr (5 322), vilken består av en uppskjuten skattefordran om 360 Mkr (387) samt av en uppskjuten skatteskuld om 5 949 Mkr (5 709).

SUBSTANSVÄRDESÖKNING KR/AKTIE





Resultat genom eget arbete

Resultatet hittills för 2020 visar att Wallenstams verksamhet fungerar mycket bra. Tack vare vår affärsmodell, med effektiv förvaltning, framgångsrik uthyrning och kostnads-effektiv nybyggnation, kan vi även i osäkrare tider skapa resultat genom eget arbete. Under den här mycket speciella tiden med pandemin har alla medarbetare bidragit på ett fantastiskt sätt! Vi fortsätter att leverera och kan vara stolta över det vi gör.

Nyproduktion som skapar värde

Efterfrågan på bostäder är fortfarande enormt stor på de orter där vi verkar. I dagsläget står drygt 120 000 personer i vår egen kö till våra nyproducerade hyreslägenheter.

Vår pågående nybyggnation har i princip inte alls påverkats av pandemin, utan löper på enligt plan. Det som har påverkats i nyproduktionsprocessen är kommunernas handläggningstider. Dessa har blivit längre, vilket för oss inneburit att vi inte kunnat starta många av våra projekt i den takt vi hade önskat. Inga projekt har blivit inställda, men starterna har flyttats fram som en följd av detta.

Vi gör fortsatt ingen värdeförändring i befintligt bestånd. Det är vår nyproduktion som visar värdetillväxt – återigen ett kvitto på hur vår affärsmodell genererar värde även i ostadigare tider.

Efterfrågan på kontorsytor i innerstaden

I det kommersiella beståndet finns det en osäkerhet gällande de mest utsatta branscherna. För vår del är det butiker och restauranger i entréväningarna i våra fastigheter som har det tuffast, medan det är en god efterfrågan på våra kontorsytor.

Det har varit många diskussioner om hur pandemin har förändrat sättet att arbeta och hur det kommer att se ut i framtiden. Mina erfarenheter efter dessa månader är att många, ja, nästan alla faktiskt, uppskattar kontoret som

arbetsplats, inte minst som en social samlingsplats. Men för den enskilda är det också väldigt skönt att ha flexibiliteten att kunna arbeta hemifrån vid behov.

Kontorshyran i innerstadslägen i Göteborg, till skillnad mot Stockholm, är i nivå med att hyra nyproducerade kontorsytor. I en sådan situation väljer många innerstaden. Ett möjligt scenario är att aktörer väljer att pausa större planerade nyproduktionsprojekt av kontorsytor i Göteborgsregionen, snarare än att innerstaden tappar hyresgäster.

För lokalytorna i entréplanen gäller det för oss att vara så aktiva som möjligt. Vi jobbar nära våra kunder med en tät kontakt för att kunna följa verksamheten och vara snabba vid förändrade förutsättningar. Vi arbetar också långsiktigt med planer för varje fastighet där vi identifierar olika lösningar som kan förverkligas över tid, till exempel att bygga om butikers andravnningar till kontor eller konvertera en butiksytta till bostad.

Wallenstams bidrag till en grön omstart

Wallenstam har under en lång tid haft utmanande miljömål för verksamheten där vi minskat vår koldioxidpåverkan, bland annat genom att vi sedan 2013 är helt självförsörjande på förnybar energi. Vi har nu tagit fram nya klimatmål som vi fokuserar på i affärsplanen:

- » Wallenstam ska minska CO₂-utsläppen från byggverksamheten med 10 % per kvadratmeter.
- » Wallenstam ska minska CO₂-utsläppen från fastigheternas energianvändning med 15 % per uppvärmd kvadratmeter.
- » Wallenstam ska minska fastigheternas restavfall med 10 % per kvadratmeter.
- » Wallenstams tjänsteresor ska genomföras med elbil, tåg eller via fullt klimatkompenserad och biobränslebaserad flygresa.

Utöver dessa fyra klimatmål har vi beslutat att alla obligationer som vi ger ut i fortsättningen ska vara gröna.

Ser ljust på framtiden trots pandemin

Pandemin är inte på något sätt över och vi har alla en tid av fortsatta omställningar framför oss. Trots att många orosmoln finns kvar ser jag ljust och med tillförsikt på framtiden för Wallenstams del. Våra fastigheter finns precis där vi vill ha dem – i attraktiva lägen i våra utvalda regioner Göteborg, Stockholm och Uppsala. Vår affärsmodell där vi skapar värde genom eget arbete fungerar väl. Vi har en enorm efterfrågan på våra bostäder.

Dessutom har vi under året fyllt på med nya spännande projekt, där vi driver våra planer framåt för att kunna tillföra marknaden ännu fler nya hem. Successivt fortsätter vi att leverera värde, för samhället, våra kunder och våra aktieägare.

Hans Wallenstam, vd

Fastighetsstruktur, nyproduktion och finansiering

Wallenstam gick i början av året in i krisen med en stark position vad gäller både finansiell stabilitet och ett välbelägt fastighetsbestånd i Göteborg, Stockholm och Uppsala. Cirka hälften av beståndet består av bostäder och hälften av kommersiellt.

Säkerställd likviditet är särskilt viktigt under osäkra tider. Vårt val att behålla en större andel lån i bank, trots att övriga kapitalmarknaden har varit billigare, har gett oss en bra plattform att stå på när det blir skakigt på kapitalmarknaden. För att skapa trygghet och säkerställa att vi kan fortsätta verksamheten med investeringar i nyproduktion som planerat valde vi att tidigt, redan i kvartal ett och två, säkra finansieringen för resten av året. Våra obligationsförfall under 2020 matchas med redan avtalade lån hos Europeiska Investeringsbanken. För den delen av företagscertifikat som inte refinansieras har vi möjlighet att använda vår backup-facilitet hos banken. Utöver dessa åtgärder har vd Hans Wallenstam avsagt sig sin lön från och med april och tills vidare, och arvoden till styrelsens ledamöter är oförändrade för 2020. Dessutom beslutade stämman i april att inte lämna någon utdelning i avvaktan på att konsekvenserna av pandemin bättre kunde överblickas. I september kallades till extra bolagsstämma, där beslut fattades om utdelning om 0,50 kr per aktie för räkenskapsåret 2019. Wallenstam har stora investeringsplaner i nyproduktion av bostäder samt vill vara berett på affärsmöjligheter som kan uppstå under den närmaste tiden. I kombination med dessa möjligheter är det positivt att också kunna ge aktieägarna en balanserad utdelning med tanke på att pandemin fortsatt är aktiv.

Gällande nyproduktionen av hyresrätter har vi jobbat med att säkerställa material och arbetskraft till de pågående projekten så att de kan färdigställas enligt tidplan. Vi har avstämningar med våra entreprenörer löpande för att tidigt kunna hantera eventuella störningar så att vi inte får något stopp i produktionen, vilket hittills visat sig fungera väl. Dock har kommunernas handläggningstider blivit längre, vilket har inneburit att vi inte kunnat starta våra planerade projekt i den takt vi hade önskat. Inga projekt har blivit inställda, men starterna har flyttats fram som en följd av detta.

Hyresintäkter och förvaltning

Vi har ett jämnt fördelat fastighetsbestånd mellan bostäder och kommersiellt. Våra kommersiella lokaler finns främst i centrala Göteborg där det finns ett fortsatt flöde av människor även om covid-19 haft en stor påverkan i det korta perspektivet. Under kvartal tre har vi kunnat göra ett flertal nyuthyrningar, främst kontorsytor.

Som hyresvärd försöker vi alltid att jobba nära våra hyresgäster vilket gäller även i särskilt utsatta tider och för de utmaningar som uppkommit till följd av covid-19. I första hand har vi stöttat med tillfälliga hyresrabatter men också genom att köpa varor och tjänster i syfte att hjälpa hyresgästerna att upprätthålla sin ordinarie verksamhet. Genom dessa stödköp har vi också fått möjlighet att stötta

exempelvis ambulans- och sjukhuspersonal med mat och dryck liksom olika hjälpverksamheter i vårt samhälle såsom Stadsmissionen och Räddningsmissionen med bland annat matleveranser i en tid när de behövs som mest. Totalt har vi bidragit med 15 000 luncher samt 4 ton dryck, energibars och olika små mellanmål på detta sätt. I de fall vi gjort inköp för att stötta våra hyresgäster och där det vi köpt skänkts vidare likställer vi detta redovisningsmässigt med en tillfälligt lämnad rabatt. I kvartal tre har vi främst erbjudit anstånd, samt gett stöd till ytterligare några hyresgäster, vilka omfattas av regeringens utökade lista över utsatta branscher. Totalt är årets hyresrabatter och övriga stöd relaterat till covid-19 cirka 33 Mkr.

Under kvartal tre har vi ansökt om stöd för de av staten definierade lokalhyresgäster som vi lämnat olika typer av rabatter till. Till och med bokslutsdagen har vi erhållit drygt 2 Mkr som också intäktsförts medan resterande del är under handläggning hos Länsstyrelsen.

Betalningen av hyrorna för kvartal fyra är i linje med ett normalt kvartal. Vi har hittills inte märkt av någon ökning av konkurser bland våra hyresgäster till följd av covid-19.

Medarbetare

Wallenstam följer Folkhälsomyndighetens rekommendationer och har löpande avstämning med sakkunniga inom sjukvården för att förebygga, hantera och begränsa risken för smittspridning. Sedan mitten av mars fram till augusti har Wallenstams båda kontor varit stängda för externa besök. I dagsläget har vi öppet för bokade besök. Wallenstam är flexibelt avseende medarbetares möjligheter att arbeta hemifrån, beroende på medarbetarens behov och önskemål gällande både arbetssituation och pendlingsmöjligheter. Många tjänsteresor har ersatts av digitala mötesformer, dock har vi öppnat upp för vissa tjänsteresor efter sommaren. Under juni månad erbjöds personalen att testa sig för antikroppar. De digitala, virtuella visningar inför uthyrning av våra nyproduktionsprojekt som vi initierade under kvartal två fortsätter framöver.

Resultaträkning, koncernen

Mkr	Not	2020 jan-sep	2019 jan-sep	2020 jul-sep	2019 jul-sep	2019/2020 okt-sep	2019 jan-dec
Hysesintäkter		1 576	1 511	536	510	2 091	2 026
Driftkostnader		-372	-352	-112	-107	-517	-497
Driftnetto fastigheter		1 205	1 159	424	403	1 575	1 529
Förvaltnings- och administrationskostnader		-168	-163	-53	-49	-233	-228
Finansiella intäkter		3	4	1	1	3	4
Finansiella kostnader		-180	-149	-61	-50	-229	-198
Förvaltningsresultat fastigheter		860	851	310	304	1 117	1 108
Realiserad värdeförändring finansiella instrument		4	-	-	-	4	-
Resultatandel intresseföretag		-6	-4	-2	-2	-7	-5
Intäkter försäljning exploateringsfastigheter		107	314	14	16	117	324
Kostnader försäljning exploateringsfastigheter		-50	-225	-7	-12	-57	-232
Övriga intäkter	1	141	244	23	37	195	298
Övriga kostnader	1	-134	-255	-35	-34	-178	-299
Finansiella kostnader, övrigt	1	-16	-17	-5	-6	-24	-25
Resultat före värdeförändringar och nedskrivningar		906	908	297	302	1 167	1 169
Värdeförändring förvaltningsfastigheter		616	1 009	187	460	2 207	2 600
Nyproduktion		616	505	187	198	903	792
Övriga		-	504	-	262	1 304	1 808
Orealiserad värdeförändring finansiella instrument		-239	-596	12	-171	93	-264
Orealiserad värdeförändring syntetiska optioner*		-44	-35	-51	-18	-49	-40
Resultat före skatt		1 240	1 286	446	574	3 418	3 464
Aktuell skatt		0	0	0	0	0	0
Uppskjuten skatt		-266	-248	-102	-111	-745	-727
Periodens resultat efter skatt		974	1 038	344	463	2 673	2 737
ÖVRIGT TOTALRESULTAT							
Poster som kan omföras till periodens resultat		1	1	0	1	1	0
Poster som inte kan omföras till periodens resultat		0	60	0	40	0	60
Skatt hänförlig till övrigt totalresultat		-1	-1	0	0	-1	-1
Totalresultat		974	1 098	343	504	2 672	2 796
FÖRDELNING AV PERIODENS RESULTAT							
Periodens resultat hänförligt till innehavare av aktier i moderbolaget		974	1 038	344	463	2 673	2 737
Genomsnittligt antal utestående aktier, tusental		323 000	323 000	323 000	323 000	323 000	323 000
Resultat efter skatt kr per aktie, utspädning förekommer ej		3,0	3,2	1,1	1,4	8,3	8,5

*Inkluderar realiserade omkostnader förknippade med programmets genomförande.

Not 1 – Förvaltningsresultat naturenergi

Från och med 2019 har Wallenstam ändrat uppställningsformen i resultaträkningen till följd av att Naturenergi inte längre utgör ett eget segment. Samtliga jämförelseperioder har räknats om. De tidigare raderna "Förvaltningsresultat Naturenergi" har ersatts med raderna "Övriga intäkter", "Övriga kostnader", samt "Finansiella kostnader övrigt". Resultat före värdeförändringar och nedskrivningar är oförändrat jämfört med föregående perioder.

Mkr	2020 jan-sep	2019 jan-sep	2020 jul-sep	2019 jul-sep	2019/2020 okt-sep	2019 jan-dec
Elintäkter	116	240	19	35	168	292
Elkostnader	-53	-180	-12	-10	-72	-199
Avskrivningar	-57	-57	-19	-19	-76	-76
Förvaltnings- och administrationskostnader	-8	-16	-2	-5	-12	-20
Driftnetto energi	-2	-13	-14	2	8	-3
Finansiella kostnader el	-16	-17	-5	-7	-24	-25
Tidigare Förvaltningsresultat naturenergi	-18	-29	-19	-4	-16	-27

Kommentar till koncernens resultaträkning

1 JULI–30 SEPTEMBER

Tredje kvartalets intäkter uppgår till 536 Mkr (510), en ökning med 5 %. Nyproduktion och netto från köp och sälj ger 19 Mkr ökade intäkter. I jämförbart bestånd ökar intäkterna 7 Mkr jämfört med föregående år. Under kvartalet har de första utbetalningarna, om drygt 2 Mkr, avseende hyresstöd erhållits. Vi har också gett stöd om cirka 2 Mkr till ytterligare några hyresgäster, som omfattas av regeringens utökade lista över utsatta branscher. Då det är osäkert om, när eller hur mycket statliga stöd som kommer utbetalas redovisar vi dessa i takt med att vi erhåller betalning.

Driftkostnaderna ökar till följd av tillförda nyproducerade fastigheter samt höjda taxor. Driftnettot ökar 5 % och uppgår till 424 Mkr (403) vilket motsvarar en överskottsgrad om 79,1 % (79,0).

Finansnetto förvaltningsfastigheter uppgår till -66 Mkr (-56) och påverkas negativt av högre räntebärande skulder. Detta till viss del på grund av tidigare lagd finansiering till följd av rådande läge samt högre STIBOR-räntor och högre ränta på certifikatmarknaden under perioden.

Förvaltningsresultatet för fastigheterna uppgår till 310 Mkr (304). Värdeförändring fastigheter är positiv och uppgår till 187 Mkr (460) och kommer helt från vår nyproduktion (198).

Swapräntorna har ökat marginellt under tredje kvartalet. Värdeutvecklingen för räntederivat är positiv, 11 Mkr (-178).

Resultat efter skatt för tredje kvartalet 2020 uppgår till 344 Mkr (463) vilket motsvarar ett resultat per aktie om 1,1 kr (1,4).

1 JANUARI–30 SEPTEMBER

Hyresintäkter

Periodens hyresintäkter ökar med 65 Mkr, 4 %, och uppgår till 1 576 Mkr (1 511). Periodens hyresintäktstillväxt kommer i huvudsak från inflyttningar i våra nyproducerade bostadshyresfastigheter då befintligt bestånd belastats med tillfälliga covid-19-rabatter till kommersiella kunder.

Wallenstams intäkter är jämnt fördelade mellan bostäder och kommersiella lokaler. Vårt bostadsbestånd är fullt uthyrt. Våra kommersiella fastigheter är belägna i centrala lägen i Göteborg, med kontor som vår enskilt största kommersiella lokaltyp. Återköpsgraden, vilken speglar hur stor andel av uppsägningsbara kontrakt som förlängs, uppgår till 91 % (91). Vår uthyrningsgrad för de kommersiella fastigheterna avseende yta uppgår på bokslutsdagen till 95 % att jämföra med 96 % vid årsskiftet.

Driftkostnader & Driftnetto

Driftkostnaderna för perioden uppgår till 372 Mkr (352) och ökar bland annat till följd av tillförda nyproducerade fastigheter samt ökade kostnader för fastighetsdrift från höjda taxor. Säsongs effekter för Wallenstam utgörs främst av varierande driftkostnader som vanligtvis är som högst kvartal ett och fyra då kostnaderna för uppvärmning och fastighetsskötsel oftast blir högre. Klimatrelaterade kostnader är knappt 6 Mkr lägre under perioden jämfört med samma period 2019. Driftnettot ökar 45 Mkr eller 4,0 % och uppgår till 1 205 Mkr (1 159). Tillförd effektiv nyproduktion står för tillväxten då befintligt bestånd belastas med tillfälliga rabatter. Överskottsgraden uppgår till 76,4 % (76,7).

Förvaltnings- och administrationskostnader

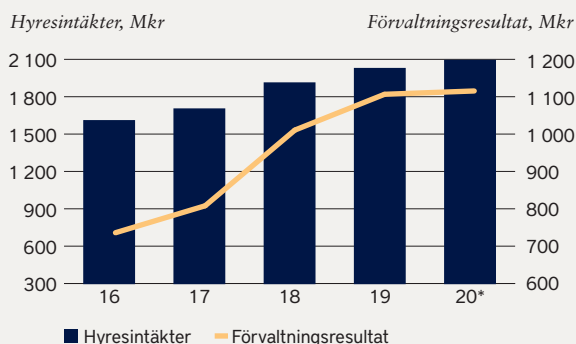
Förvaltnings- och administrationskostnader uppgår totalt till 181 Mkr (185) och fördelas på fastighetsförvaltning 168 Mkr (163), energiförvaltning 8 Mkr (16) samt fastighetstransaktioner 5 Mkr (6).

Finansiella intäkter & kostnader

Finansiella intäkter uppgår till 3 Mkr (4) och finansiella kostnader till totalt 196 Mkr (166) och fördelas på fastighetsrörelsen respektive övrigt vilket främst utgörs av naturenergi. Aktiverad ränta uppgår till 83 Mkr (60).

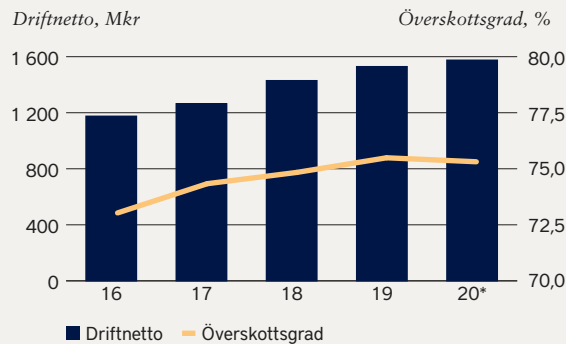
Genomsnittlig skuld för året är 3,3 Mdr högre jämfört med föregående år som en följd av fortsatta investeringar i nyproduktion. Genomsnittlig ränta på bokslutsdagen,

HYRESINTÄKTER OCH FÖRVALTNINGSRESULTAT



* Senast rullande tolv månaders period.

DRIFTNETTO OCH ÖVERSKOTTSGRAD



* Senast rullande tolv månaders period.

som speglar framtida ränta att betala i relation till våra krediter, uppgår till 1,27 % (1,23). Denna är högre jämfört med föregående år främst till följd av en period med högre STIBOR-räntor samt högre ränta på certifikatmarknaden. I slutet av perioden har vi noterat att kreditmarknaden återhämtat sig, vilket återspeglas i snittränta på balansdagen som är 13 punkter lägre än vid utgången av andra kvartalet. För perioden uppgår den genomsnittliga räntan till 1,31 % (1,20).

Realiserad värdeförändring finansiella instrument

Årets realiserade värdeförändring finansiella instrument utgörs av försäljning av koncernens innehav i Eolus Vind AB som såldes för 36 Mkr under årets andra kvartal. Innehavet, som varit viktigt för koncernens satsning inom vindkraft, har även genererat årliga utdelningar samt en realiserad vinst om 27 Mkr varav 23 Mkr redovisats som realiserad värdeförändring i tidigare rapporter.

Resultat försäljning exploateringsfastigheter

Resultat från försäljning av exploateringsfastigheter redovisas i samband med att bostaden respektive fastigheten tillträds av köparen. Utöver anskaffningsvärden inkluderas även marknads- och försäljningsomkostnader vilka kostnadsförs i takt med att de uppkommer.

Årets försäljningsresultat uppgår till 57 Mkr (90) och omfattar försäljning av lägenheter i projektet Vasagatan 33, enskilda bostadsrättslägenheter samt omkostnader.

Övriga intäkter & Övriga kostnader

Som övriga intäkter och övriga kostnader redovisas koncernens elproduktion jämte andra övriga intäkter och kostnader.

Periodens elintäkter och elkostnader är väsentligt lägre jämfört med föregående år. Detta förklaras framför allt av försäljningen av affärsområdet för elhandel. Produktion av el har ökat, totalt 15 % jämfört med föregående år, och uppgår till 313 GWh (271). Priset på el och elcertifikat har däremot minskat vilket gör att omsättningen från elproduktion är lägre jämfört med föregående år.

Värdeförändring förvaltningsfastigheter

Totalt uppgår periodens värdeförändring förvaltningsfastigheter till 616 Mkr (1 009) och kommer helt från successiv värdetillväxt i vår nyproduktion (505).

Orealiserad värdeförändring finansiella instrument

I orealiserad värdeförändring finansiella instrument i resultaträkningen ingår värdeförändringar på ränte- och elderivat samt innehav i noterade aktier.

Räntederivatens värde har utvecklats negativt under perioden, -238 Mkr (-599). På bokslutsdagen uppgick den 10-åriga swapräntan till 0,29 % att jämföra med 0,68 % vid årets början.

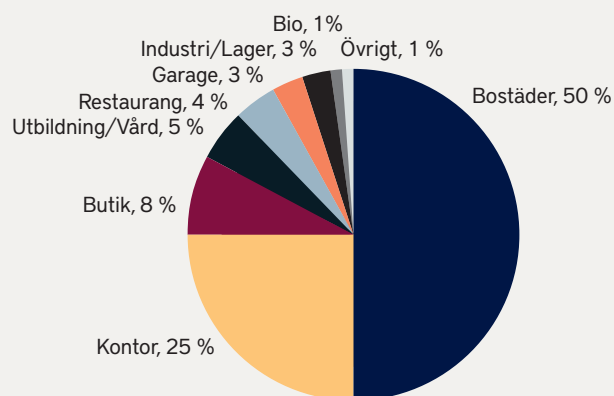
Orealiserad värdeförändring syntetiskt optionsprogram

Vid årsstämman den 24 april 2018 beslutades om införandet av ett syntetiskt optionsprogram riktat till hela personalen. Löptiden är till och med 2024-05-31 och beräknad kostnad vid maximalt utfall är 330 Mkr. Vid programmets start i maj 2018 fick personalen förvärva tilldelat antal optioner till marknadspris. Värdet på de syntetiska optionerna, vilka varierar med Wallenstams aktiekurs, har ökat under 2020. Orealiserad värdeutveckling inklusive omkostnader förknippade med programmet, uppgår för perioden till 44 Mkr (35). Totalt uppgår hittills redovisat åtagande för programmet till 97 Mkr (52).

Skatt

Periodens skattekostnad, som i sin helhet utgörs av uppskjuten skatt, uppgår netto till 266 Mkr (248). Skatt har beräknats med 21,4 % på löpande beskattningsbart resultat medan uppskjutna skatteskulder och -fordringar har beräknats till den lägre skattesatsen 20,6 % som gäller från och med 2021. Periodens skattekostnad har påverkats positivt med 10 Mkr (10) till följd av omvärdering till bolagsskattesats 20,6 %. Nya företagsbeskattningsregler har inte påverkat årets resultat i övrigt.

FÖRDELNING HYRESVÄRDE



10 STÖRSTA LOKALHYRESGÄSTERNA, YTA

Hyresgäst	Yta, kvm
Göteborgs Kommun	19 931
Essity Hygiene and Health AB	15 639
Filmstaden AB	14 508
Academedia AB	11 427
Riksarkivet	11 000
Västra Götalandsregionen	10 128
Ica Fastigheter AB	6 906
Sandryds Handels AB	6 730
Folkuniversitetet	6 308
Frisk Service i Göteborg Aktiebolag	6 212
Summa	108 789

Vår totala kommersiella yta är drygt 510 000 kvm.

Balansräkning i sammandrag, koncernen

Mkr	2020-09-30	2019-09-30	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Förvaltningsfastigheter	56 226	49 793	52 354
Vindkraftverk	1 052	1 128	1 109
Andelar i intresseföretag	158	134	133
Finansiella anläggningstillgångar	498	546	549
Finansiella derivatinstrument	4	1	6
Övriga anläggningstillgångar	77	61	71
Summa anläggningstillgångar	58 016	51 663	54 222
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Exploateringsfastigheter	291	154	175
Finansiella derivatinstrument	0	-	2
Övriga omsättningstillgångar	181	188	161
Likvida medel	489	454	129
Summa omsättningstillgångar	961	796	467
Summa tillgångar	58 977	52 459	54 689
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL			
Eget kapital	24 766	22 400	23 792
Eget kapital hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande	0	2	2
Summa eget kapital	24 766	22 402	23 794
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Avsättningar för uppskjuten skatt	5 589	4 843	5 322
Övriga avsättningar	141	128	188
Räntebärande skulder	4 756	6 180	3 883
Finansiella derivatinstrument	593	681	356
Leasingskuld	492	421	420
Övriga långfristiga skulder	22	36	36
Summa långfristiga skulder	11 594	12 289	10 205
KORTFRISTIGA SKULDER			
Räntebärande skulder	21 761	17 031	19 998
Finansiella derivatinstrument	0	-	2
Leasingskuld	1	-	1
Övriga kortfristiga skulder	855	736	689
Summa kortfristiga skulder	22 617	17 768	20 690
Summa eget kapital och skulder	58 977	52 459	54 689

Kommentar till koncernens balansräkning

VÅRA FASTIGHETER

Periodens utveckling

Under året har vi investerat totalt 3 346 Mkr (2 837), varav 3 283 Mkr (2 805) i förvaltningsfastigheter och 63 Mkr (32) i exploateringsfastigheter. Pågående nybyggnationsprojekt omfattar 2 939 lägenheter. Totalt värde av pågående hyresrätts- och exploateringsprojekt uppgår på balansdagen till 7,3 Mdr (5,8).

Nyttjanderättsvärdet för mark upplåten med tomträtt har beräknats till 476 Mkr (402) och redovisas som en del av fastigheternas värde.

Förvaltningsfastigheter

Värdeförändringar har påverkat förvaltningsfastigheternas värde positivt med totalt 616 Mkr (1 009), varav hela periodens förändring kommer från värdetillväxt i fastigheter under uppförande (505).

De genomsnittliga direktavkastningskraven har påverkats marginellt sedan föregående rapport, till följd av förändringar i fastighetsbeståndet som varierar med pågående projekt.

På bokslutsdagen uppgår genomsnittligt direktavkastningskrav till cirka 4,5 % för det kommersiella beståndet och till cirka 3,1 % för bostäder i drift. Förvaltningsfastigheternas värde uppgår till 56 226 Mkr (52 354) vid periodens utgång.

Exploateringsfastigheter

Exploateringsfastigheter omfattar bland annat bostadsrättsprojektet New York på Gärdet i Stockholm samt kvarvarande tre lägenheter i projektet Vasagatan 33 i Göteborg. Bokfört värde Exploateringsfastigheter uppgår till 291 Mkr (175) vid periodens utgång.

Våra marknader

De orter vi verkar på präglas av en stark tillväxt och en omfattande efterfrågan på bostäder. Endast en liten andel av våra hyreslägenheter blir lediga för uthyrning i samband med omflyttning och efterfrågan på färdigställda nyproducerade hyresrätter är hög.

Vi bygger i huvudsak hyresrätter men även bostadsrätter, exempelvis när tillgång på mark för hyresrättsproduktion är begränsad. Vår flexibla affärsmodell, där försäljning av bostadsrättslägenheter startar först när projektet

närmar sig färdigställande, gör det möjligt att växla ett bostadsrättsprojekt till ett hyresrättsprojekt om efterfrågan på bostadsrätter är osäker.

Vi upplever att efterfrågan på centrala kontorsytor i Göteborg är fortsatt stabil. Butiks- och restaurangytor har i större utsträckning påverkats av den pågående pandemin, vilken har påskyndat omställningen för exempelvis handeln.

Värdering

Förvaltningsfastigheter

Wallenstam värderar internt samtliga förvaltningsfastigheter till verkligt värde. Vi har god marknads- och fastighets-kännedom genom en aktiv bevakning, och har därmed en god grund för att genomföra interna värderingar av fastighetsbeståndet. Det bör dock understrykas att en fastighets verkliga värde är en realitet först då den säljs, varför en värdering alltid är en bedömning.

Wallenstam har i sin bedömning av fastigheternas värde använt olika direktavkastningskrav. Direktavkastningskraven speglar marknadsförutsättningarna och differentieras utifrån var fastigheten är belägen och vilken typ av fastighet det är, bostad eller kontor etc.

Beräkningsmässigt utgår värderingen från fastigheternas driftnetton inklusive tomträttsavgälder, vilka sätts i relation till ett direktavkastningskrav för respektive fastighet.

Då våra fastigheter värderas enskilt tas ingen hänsyn till den portföljpremie som kan finnas på fastighetsmarknaden.

Nyproduktion av hyresrätter värderas till verkligt värde, vilket fastställs som anskaffningsvärde med tillägg av kalkylerat övervärde vid färdigställandetidpunkten i relation till byggnationens färdigställandegrad. Denna baseras i sin tur på nedlagda kostnader.

Mark- och byggrätter, på detaljplanerad mark, värderas till marknadsvärde.

Exploateringsfastigheter

Exploateringsfastigheter är fastigheter som vi avser att uppföra för att avyttra vid färdigställandet, exempelvis bostadsrättsfastigheter. Exploateringsfastigheter redovisas till det lägsta av anskaffningsvärde (nedlagda investeringar) och bedömt nettoförsäljningsvärde. Resultat redovisas när fastigheten eller lägenheten färdigställts och överlämnats till köparen.

TOTALT VÄRDE PÅGÅENDE PROJEKT

	Bokfört värde, Mkr
Mark för framtida nyproduktion	848
Pågående projekt hyresrätter	6 131
Exploateringsfastigheter	291
Totalt pågående projekt	7 270

FASTIGHETSBESTÅNDETS FÖRÄNDRING, FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

	Bokfört värde, Mkr
Fastighetsbestånd 1 januari 2020	52 354
+ Förvärv	391
+ Byggnationer	2 892
- Försäljningar	-
+ Nyttjanderättstillgång tomträtt	73
+ Värdeförändring fastigheter	616
- Klyvning mark	-102
Fastighetsbestånd 30 september 2020	56 226

PÅGÅENDE NYPRODUKTION 2020-09-30

Projekt	Antal lgh	Inflyttning*	Kvm**	varav inflyttade lgh hittills
STOCKHOLM				
Parkstråket 1, Haninge	154***	Q3 2020	13 500	36
Söra Kvarter, Österåker	305	Q3 2020	15 500	109
Allén, Tyresö	221	Q4 2020	13 500	
New York, Gärdet (exploateringsfastighet)	50	Q4 2020	3 500	
Parkstråket 2, Haninge	131	Q4 2020	7 500	
Umami Park, etapp 1B, Sundbyberg	75	Q4 2020	3 000	
Umami Park, etapp 2, Sundbyberg	141	Q4 2020	9 500	
Umami Park, etapp 3, Sundbyberg	133	2021	10 000	
UPPSALA				
Flanören, Rosendal	161	2021	7 500	
GÖTEBORG				
Elisedal	336	Q4 2020	24 000	
Godhems Backe	138	Q4 2020	6 500	
Kv. Rosengången, Mölnlycke Fabriker, Härryda	123	Q4 2020	7 000	
Sten Stures Kröning, Regenten	29	Q4 2020	2 000	
Kallebäckss Terrasser Kv. 9	165	2021	9 500	
Kallebäckss Terrasser Kv. 11	270	2021	16 000	
Kv. Kvarnen, Mölnlycke Fabriker, Härryda	185	2021	10 500	
Kallebäckss Terrasser Kv. 8	266	2022	15 000	
Kallebäckss Terrasser Kv. 10	85****	2022	8 000	
Kv. Väven, Mölnlycke Fabriker, Härryda	116	2022	7 000	
Kommersiellt				
Kallebäckss Terrasser		2021	20 000	
Mölnlycke Fabriker		2021	20 000 ⁱ	
Summa lgh i projekten	3 084		229 000	
varav pågående per 30 september	2 939			

* Avser beräknad start av inflyttning. Inflyttningen sker successivt, ofta över flera kvartal.

** Antal kvm inkluderar garage, och är avrundat till närmaste 500-tal.

*** varav 17 delningslägenheter med totalt 85 uthyrningsrum.

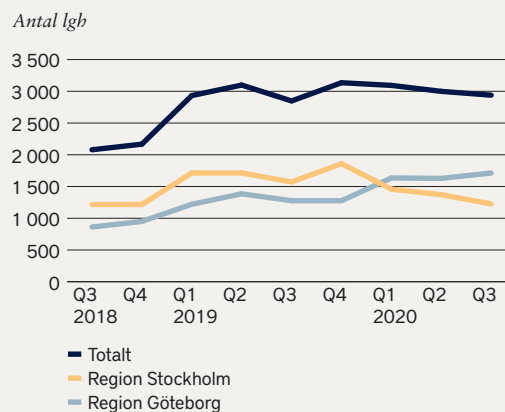
**** varav 12 delningslägenheter med totalt 121 uthyrningsrum.

ⁱ Avser två idrottshallar och ett p-hus.

FÖRÄNDRING PÅGÅENDE NYPRODUKTION

	Antal lgh
Pågående nyproduktion	
1 juli 2020	2 999
- Färdigställda	-145
<i>Parkstråket 1, Haninge (36 lgh)</i>	
<i>Söra kvarter, Österåker (109 lgh)</i>	
+ Påbörjade	85
Pågående nyproduktion	
30 september 2020	2 939

LÄGENHETER I PÅGÅENDE PRODUKTION



FÄRDIGSTÄLLD NYPRODUKTION 2020*

Fastighetsbeteckning	Adress	Byggår/ ombyggnadsår	Bostad kvm	Kontor kvm	Butik/Restau- rang/Bio kvm	Industri/ Lager kvm	Utbildning/ Vård kvm	Garage kvm	Övrigt kvm	Summa kvm	Antal lgh
STOCKHOLM											
Järnet 12 (Projekt: Terrassen Elva)	Bollmora Gårdsväg 20, 22	2020	2 376	-	163	-	-	-	-	2 539	54
Hacksta 1:72 (Projekt: Norrgårdshusen)	Norrgårdshöjden 1-8	2020	5 633	-	86	-	-	1 195	-	6 914	128
Framkällningen 3 (Projekt: Trollesunds gårdar)	Trollesundsvägen 56 A-F	2020	6 766	-	-	11	-	1 249	-	8 026	110
Passfotot 2 (Projekt: Trollesunds gårdar)	Trollesundsvägen 58 B-C	2020	2 975	-	-	-	-	1 526	-	4 501	48
Freden större 13 (Projekt: Umami Park, etapp 1A)	Östra Madenvägen 7A, 7D / Gesällvägen 7, 7C, 9 / Odlingsga- tan 4 B, C, D	2020	8 125	176	662	200	-	3 040	-	12 203	147
Totalt			25 875	176	911	211	-	7 010	-	34 183	487

*Avser helt färdigställda och fullt inflyttade förvaltningsfastigheter

FASTIGHETSFÖRVARV 2020

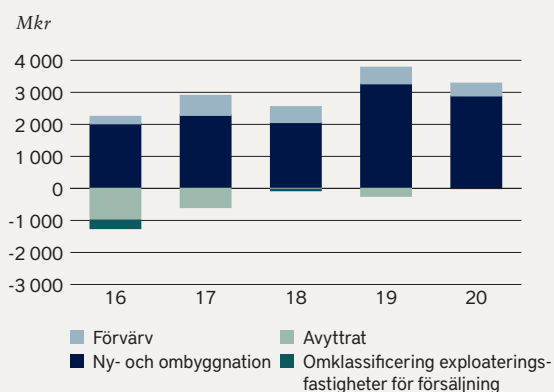
Fastighetsbeteckning	Adress	Byggår/ ombyggnadsår	Bostad kvm	Kontor kvm	Butik/Restau- rang/Bio kvm	Industri/ Lager kvm	Utbildning/ Vård kvm	Garage kvm	Övrigt kvm	Summa kvm	Antal lgh
STOCKHOLM											
Murförbandet 1* (Bandhagen)											
Täby Tibble 10:8-9*											
Täby Bergkristallen 1*											
Österåker Hagby 1:98*											
UPPSALA											
Kvarngärdet 71:1*											
GÖTEBORG											
Majorna 721:75	Fiskhamnen 27	1973	-	-	-	1 207	-	-	-	1 207	0
Majorna 721:78, 721:81	Fiskhamnen 23-25	1974	-	-	-	2 416	-	-	-	2 416	0
Totalt			-	-	-	3 623	-	-	-	3 623	0

* Mark

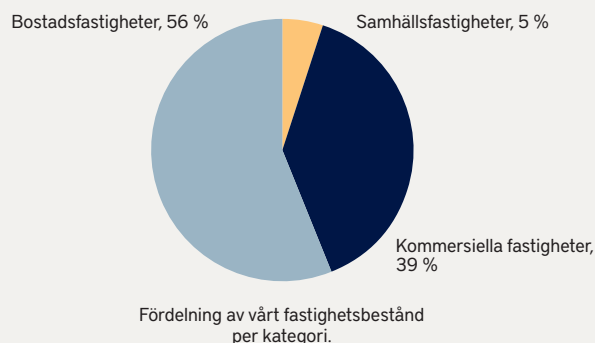
FASTIGHETSINNEHAVETS STRUKTUR PER 2020-09-30

Uthyrningsbar yta, kvm	Bostad	Kontor	Butik/Res- taurang/Bio	Industri/ Lager	Utbild- ning/Vård	Garage	Övrigt	Totalt	Fördelning, ort	Antal lgh
Stockholm	312 544	26 085	18 880	15 566	4 479	56 590	3 292	437 436	36 %	5 171
Uppsala	27 605	2 138	1 039	101	-	5 732	-	36 615	3 %	542
Göteborg	255 451	207 739	92 881	85 200	48 506	59 443	7 334	756 554	61 %	4 129
Totalt	595 600	235 962	112 800	100 867	52 985	121 765	10 626	1 230 605	100 %	9 842
Fördelning, lokaltyp	49 %	19 %	9 %	8 %	4 %	10 %	1 %	100 %		

FÖRVARV, BYGGNATION OCH FÖRSÄLJNING AV FÖRVALTNINGSFASTIGHETER



FASTIGHETSTYP, YTA



VINDKRAFT

Wallenstam har per bokslutsdagen 66 vindkraftverk i drift, fördelade på 20 parker. Installerad effekt uppgår till 143 MW (143).

Vindkraftverken redovisas till anskaffningsvärde minskat med av- och nedskrivningar. Periodens avskrivningar uppgår till 57 Mkr (57). Beräknat nyttjandevärde markarrende, baserat på minimiarrendeavgifter, uppgår på balansdagen till 16 Mkr (17) och redovisas som en del av vindkraftsvärdet. Koncernens bokförda värde för vindkraftverk uppgick på bokslutsdagen till 1 052 Mkr (1 109). Lager av elcertifikat och ursprungsgarantier uppgår på balansdagen till 2 Mkr (14).

FINANSIERING

Eget kapital

Det egna kapitalet inklusive innehav utan bestämmande inflytande uppgår till 24 766 Mkr (23 794), vilket motsvarar 77 kr per aktie (74). Soliditeten uppgår till 42 % (44).

Räntebärande skulder

På balansdagen uppgick utestående obligationslån till 3 785 Mkr (3 950), utestående volym företagscertifikat, med en ram om 4 Mdr, till 2 090 Mkr (3 993), utnyttjad kredit från Europeiska Investeringsbanken till 1 000 Mkr (-) och totala räntebärande skulder till 27 011 Mkr (24 302) varav leasingsskuld uppgår till 493 Mkr (421). Av skulden utgörs 3,5 Mdr (1,8) av gröna lån, samt 1,3 Mdr (1,0) av gröna obligationer.

Nyöppnade Tavolo låter New York möta Italien i Artilleristallarna

I slutet av september slog Götaplatsgruppen upp dörrarna till restaurang Tavolo i den spaciösa lokalen. Äldre detaljer har bevarats och tillsammans med den genomtänkta inredningen skapas en mysig och tidlös atmosfär. Redan veckan före öppningsdagen hade fler än 11 000 personer bokat bord.



Samtliga obligationslån om 3 785 Mkr (3 950) ryms inom ramen för vårt MTN-program (Medium Term Notes) som har en total låneram om 5 Mdr. Villkoren för de gröna obligationerna är samma som för övriga obligationer med tillägg för att emissionslikviden endast kan allokeras till projekt och tillgångar som är kvalificerade enligt Wallenstams gröna ramverk. Obligationslånen är noterade vid Nasdaq Stockholm.

Den genomsnittliga återstående räntebindningstiden uppgår till 38 månader att jämföra med 40 månader samma period föregående år. Av låneportföljen har 47 % (42) en räntebindningstid överstigande ett år. På bokslutsdagen uppgår genomsnittlig ränta på våra krediter till 1,27 % (1,23).

Finansieringen av låneportföljen säkerställs huvudsakligen med pantbrev i fastigheter. Obligationslånen samt lånet hos EIB är inte säkerställda. Företagscertifikatprogrammet har bakomliggande lånelöften motsvarande vid var tid utestående volym företagscertifikat. För lånet hos EIB samt för kreditlöftet för företagscertifikatprogrammet finns utställda kovenanter.

Leasingskuld

Redovisad leasingskuld motsvarar nyttjanderätterna för markarrende och tomträtt. Skulden uppgår på bokslutsdagen till totalt till 493 Mkr (421).

Derivatinstrument

Wallenstams finansiella derivatinstrument utgörs av ränte- och elderivat. På bokslutsdagen har Wallenstam en nettoskuld avseende derivatinstrument om 588 Mkr att jämföra med nettoskuld om 349 Mkr per 31 december 2019. Av dessa utgör räntederivat -588 Mkr (-350), elderivat 0 Mkr (2) och valutaderivat 0 Mkr (-1).

Under 2020 har koncernen ingått nya räntederivatavtal om totalt 1,05 Mdr med 10,5 års löptid vid avtalens ingång. Volymen totalt utestående räntederivat, där Wallenstam betalar fast ränta, uppgår till 10,8 Mdr att jämföra med 9,7 Mdr i årsbokslutet.

Räntederivat används för att på ett flexibelt och kostnadseffektivt sätt erhålla önskad räntefallostruktur. Dessa värderas genom diskontering av framtida kassaflöden till nuvärden med utgångspunkt från observerbara marknadsräntor och klassificeras i nivå 2. De uppkomna under- eller övervärdena för räntederivat, som återspeglar hur koncernens säkrade räntor förhåller sig till marknadsräntan på balansdagen, redovisas i balansräkningen respektive orealiserad värdeförändring finansiella instrument i resultaträkningen.

Elderivat används för att minska påverkan av marknadens rörelser genom att säkra intäkter för framtida elproduktion. Dessa värderas till marknadsvärde och dess värdeförändringar redovisas löpande i koncernen på raden orealiserad värdeförändring finansiella instrument. Då vi inte tillämpar säkringsredovisning för elderivat uppkommer ingen vändningseffekt inom orealiserade värdeförändringar i koncernens resultaträkning i samband med att elderivaten realiserar.

Valutaderivat används i begränsad omfattning för att säkra inköp från utlandet. Säkringsredovisning tillämpas varför omräkningseffekter redovisas över övrigt totalresultat.

Disponibel likviditet

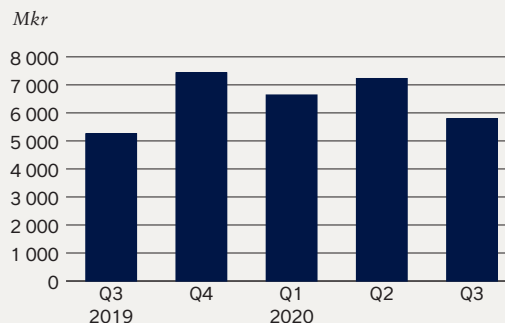
Den disponibla likviditeten inklusive tillgängliga checkräkningskrediter uppgår till 1 289 Mkr (928). Beviljade checkräkningskrediter uppgår till 800 Mkr (800), där ingen del har utnyttjats på bokslutsdagen. I slutet av 2019 beviljade EIB (Europeiska Investeringsbanken) en kreditfacilitet om 2 500 Mkr för nyproduktion av energieffektiva hyresrätter. Under perioden har 1 000 Mkr (-) lyfts från faciliteten. Vi har under kvartalet valt att sänka backup-faciliteten för företagscertifikaten från 4 000 Mkr till 3 000 Mkr, då vi har lägre volym utestående företagscertifikat. Totalt uppgår koncernens beviljade och outnyttjade kreditfaciliteter till 4 500 Mkr (6 500).

Per 30 september 2020 uppgår tillgänglig likviditet till totalt 5 789 Mkr (7 428), varav 2 090 Mkr (3 993) utgör kreditlöfte för emitterade utestående företagscertifikat.

BINDNINGSTID MEDELKRÄNTOR 2020-09-30

Räntefallostruktur	Belopp, Mkr	Snittränta, %	Andel, %
0-1 år	14 144	1,51	53,3
1-2 år	300	0,70	1,1
2-3 år	401	1,09	1,5
3-4 år	500	0,56	1,9
4-5 år	1 823	1,07	6,9
5-6 år	2 100	0,92	7,9
6-7 år	2 000	1,13	7,5
7-8 år	1 500	1,18	5,7
8-9 år	1 500	1,03	5,7
> 9 år	2 250	0,80	8,5
Summa	26 517	1,27	100,0

TILLGÄNGLIG LIKVIDITET



Rapport över förändring eget kapital, koncernen

– Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare –

Mkr	Aktiekapital	Övrigt till- skjutet kapital	Andra reserver	Balanserad vinst	Innehav utan bestämmande inflytande	Summa eget kapital
Ingående eget kapital 2019-01-01	165	359	4	21 081	2	21 611
Periodens resultat	-	-	-	1 038	-	1 038
Finansiella instrument till försäljning	-	-	60	-	-	60
Värdeförändring valutaderivat	-	-	0	-	-	0
Omräkningsdifferenser	-	-	1	-	-	1
Skatt hänförligt till övrigt totalresultat	-	-	-1	-	-	-1
TRANSAKTIONER MED BOLAGETS ÄGARE						
Utdelning	-	-	-	-307	-	-307
Utgående eget kapital 2019-09-30	165	359	64	21 812	2	22 402
Ingående eget kapital 2020-01-01	165	359	64	23 204	2	23 794
Periodens resultat	-	-	-	974	-	974
Omräkningsdifferenser	-	-	0	-	-	0
Värdeförändring valutaderivat	-	-	1	-	-	1
Skatt hänförligt till övrigt totalresultat	-	-	-1	-	-	-1
TRANSAKTIONER MED BOLAGETS ÄGARE						
Utdelning innehav utan bestämmande inflytande	-	-	-	-	-2	-2
Utdelning	-	-	-	-	-	-
Utgående eget kapital 2020-09-30	165	359	64	24 178	0	24 766

Rapport över kassaflöde, koncernen

Mkr	2020 jan-sep	2019 jan-sep	2020 jul-sep	2019 jul-sep	2019/2020 okt-sep	2019 jan-dec
Resultat före värdeförändringar och nedskrivningar*	906	908	297	302	1 167	1 169
Justering för poster som inte ingår eller tillkommer i kassaflödet	-46	-1	12	10	-35	10
Betald skatt	0	0	0	0	0	0
Kassaflöde före förändring av rörelsekapital	860	907	309	312	1 132	1 179
Förändring av rörelsekapital	189	189	16	92	173	174
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 049	1 096	326	404	1 305	1 353
INVESTERINGAR/FÖRSÄLJNINGAR						
Investering i fastigheter och enskilda br-lägenheter	-3 360	-2 814	-933	-801	-4 358	-3 812
Investering i immateriella & materiella anläggningstillgångar och vindkraftverk	-15	-32	-2	-2	-28	-45
Investering i finansiella anläggningstillgångar	-	-	-	-	-10	-10
Investering i intresseföretag	-30	-25	-	-25	-30	-25
Försäljning av fastigheter, exploateringsfastigheter & materiella anläggningstillgångar	80	551	13	224	157	628
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-3 325	-2 320	-922	-604	-4 269	-3 264
FINANSIERING						
Upptagna räntebärande skulder	10 479	11 600	3 315	3 089	16 929	18 050
Amortering av räntebärande skulder	-7 844	-9 514	-3 156	-2 716	-13 624	-15 294
Nettoförändring checkräkningskredit	-	-119	-	-	-	-119
Nettoförändring reverser	4	-59	4	-59	4	-59
Förskott terminkontrakt	-	-6	-	-3	-2	-8
Utbetald utdelning till minoritetsägare	-2	-	-	-	-2	-
Utbetald utdelning	-	-307	-	-	-307	-614
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	2 636	1 595	163	311	2 998	1 956
Förändring av likvida medel	360	371	-433	112	35	46
Likvida medel vid periodens början	129	83	922	342	454	83
Periodens kassaflöde	360	371	-433	112	35	46
Likvida medel vid periodens slut	489	454	489	454	489	129
Outnyttjad checkkredit vid periodens slut	800	800	800	800	800	800
Spärrade bankmedel	-	-3	-	-3	-	-1
Disponibel likviditet	1 289	1 251	1 289	1 251	1 289	928

*Erlagd respektive erhållen ränta, inklusive bruttoflöden från ränteswapkontrakt, ingår med -267 Mkr (-213) respektive 1 Mkr (4) varav 83 Mkr (60) aktiverats på anläggningstillgång.

Segmentsrapport

2020 Mkr	Göteborg jan-sep	Stockholm jan-sep	Övrigt jan-sep	Eliminering jan-sep	Totalt jan-sep
RESULTATRÄKNING					
Hysesintäkter	1 056	540	-	-20	1 576
Driftkostnader	-235	-137	-	-	-372
Driftnetto	821	404	-	-20	1 205
Förvaltnings- och administrationskostnader	-107	-71	-10	20	-168
Finansnetto	-181	-101	104	-	-177
Förvaltningsresultat	533	232	95	-	860
<i>Ofördelade poster</i>					
Realiserad värdeförändring finansiella instrument					4
Resultatandel intresseföretag					-6
Försäljningsresultat exploateringsfastigheter					57
Övriga intäkter					141
Övriga kostnader					-134
Finansiella kostnader, övrigt					-16
Resultat före värdeförändringar och nedskrivningar					906
Värdeförändringar					334
Resultat före skatt					1 240
BALANSRÄKNING					
Förvaltningsfastigheter	34 100	22 126	-	-	56 226
Vindkraftverk	-	-	1 052	-	1 052
Exploateringsfastigheter	8	283	-	-	291
Ofördelade tillgångar	-	-	-	-	1 408
Summa tillgångar					58 977
Eget kapital					24 766
Räntebärande skulder och leasingskulder	14 450	10 800	1 760	-	27 011
Ofördelade skulder	-	-	-	-	7 200
Summa eget kapital och skulder	-	-	-	-	58 977
<i>Pågående investeringar fastigheter inkl.mark</i>	<i>3 276</i>	<i>3 994</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>7 270</i>
2019 Mkr	Göteborg jan-sep	Stockholm jan-sep	Övrigt jan-sep	Eliminering jan-sep	Totalt jan-sep
RESULTATRÄKNING					
Hysesintäkter	1 048	481	-	-18	1 511
Driftnetto fastigheter	818	359	-	-18	1 159
Förvaltningsresultat	550	202	99	-	851
<i>Ofördelade poster</i>					
Resultatandel intresseföretag					-4
Försäljningsresultat exploateringsfastigheter					89
Övriga intäkter					244
Övriga kostnader					-255
Finansiella kostnader, övrigt					-17
Resultat före värdeförändringar och nedskrivningar					908
Värdeförändringar					378
Resultat före skatt					1 286
BALANSRÄKNING					
Förvaltningsfastigheter	30 864	18 929	-	-	49 793
Vindkraftverk			1 128	-	1 128
Exploateringsfastigheter	56	98	-	-	154
Ofördelade tillgångar			-	-	1 384
Summa tillgångar					52 459
Eget kapital	-	-	-	-	22 402
Räntebärande skulder	13 109	8 768	1 754	-	23 632
Ofördelade skulder	-	-	-	-	6 425
Summa eget kapital och skulder	-	-	-	-	52 459
<i>Pågående investeringar fastigheter inkl. mark</i>	<i>1 642</i>	<i>3 253</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>4 894</i>

Wallenstamaktien

Wallenstams B-aktie är noterad på Nasdaq Stockholm, Large Cap. Under 2020 har Wallenstams aktiekurs ökat med 20,8 %. Fastighetsindex OMX Stockholm Real Estate PI minskade med 9,0 % och OMX Stockholm PI ökade med 7,0 % under samma period.

Vid periodens slut var Wallenstams aktiekurs 136,80 kr att jämföra med 113,20 kr vid årsskiftet 2019/2020. Börsvärdet uppgick till 45 144 Mkr (37 356) beräknat på totalt antal registrerade A- och B-aktier. Eget kapital per aktie uppgick till 77 kr (74).

Wallenstam har mandat från stämman att genomföra återköp av högst så många aktier att bolagets innehav vid var tid inte överstiger 10 % av samtliga aktier i bolaget. Under 2020 har inga aktier återköpts. Totalt antal aktier i eget förvar uppgår på bokslutsdagen till 7 000 000 st, köpta till en genomsnittskurs om 76,16 kr per aktie.

Utdelning

Vid årsstämman i april 2020 fattades, i enlighet med styrelsens förslag, beslut om att inte lämna någon utdelning för räkenskapsåret 2019, vilket var en försiktighetsåtgärd mot bakgrund av covid-19 och den osäkra ekonomiska miljö som rådde. Den 30 september hölls en extra bolagsstämma, där beslut fattades om utdelning om 0,50 kr per aktie för räkenskapsåret 2019. Den 7 oktober utbetalades till aktieägarna totalt 161,5 Mkr.

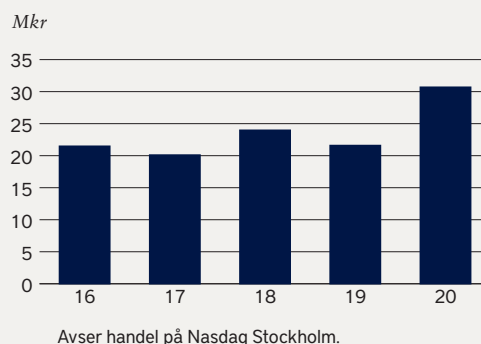
Omsättning

Under perioden har Wallenstamaktien haft en daglig genomsnittlig omsättning på Nasdaq Stockholm om cirka 30,7 Mkr (21,6).

KURSUTVECKLING Q4 2015-Q3 2020



GENOMSNTTIG AKTIELIKVIDITET PER DAG



AKTIEÄGARINNEHAV 2020-09-30

	A-aktier	B-aktier	Kapital, %	Röster, %
Hans Wallenstam med bolag och familj	34 500 000	49 090 000	25,33	62,21
AMF - Försäkring och fonder		32 317 332	9,79	5,10
Anna-Carin B Wallenstam och Anders Berntsson		19 300 000	5,85	3,05
Agneta Wallenstam		18 204 000	5,52	2,87
Henric och Ulrika Wiman		12 037 752	3,65	1,90
Monica och Jonas Brandström		7 227 826	2,19	1,14
Bengt Norman		6 500 000	1,97	1,03
David Wallenstam		5 563 682	1,69	0,88
Elin Wallenstam Sjögren		4 327 240	1,31	0,68
Lisa Liljeqvist		4 279 240	1,30	0,68
Övriga ägare		129 652 928	39,29	20,46
Totalt antal aktier	34 500 000	288 500 000		
Återköpta egna aktier*		7 000 000	2,11	
Registrerade aktier	34 500 000	295 500 000		
Totalt registrerade aktier	330 000 000	100,00	100,00	
Summa utestående aktier	323 000 000			

Andelen institutionellt ägande uppgår till cirka 17 procent av kapitalet och cirka 9 procent av rösterna. Utlandsägandet uppgår till cirka 10 procent av kapitalet och cirka 5 procent av rösterna.

Källa: Euroclear Sweden AB

*Återköpta egna aktier saknar rösträtt.

Moderbolaget

Moderbolagets verksamhet är att i första hand utföra koncerngemensamma tjänster inklusive finansiella tjänster samt handel med elcertifikat och ursprungsgarantier. Därutöver äger moderbolaget ett mindre antal fastigheter.

De totala intäkterna för perioden uppgår till 380 Mkr (383) varav hyresintäkter uppgår till 92 Mkr (93).

Periodens resultat påverkas av värdeförändringar finansiella derivatinstrument, -240 Mkr (-654), till följd av framför allt sjunkande swapräntenivåer. Resultat efter skatt uppgår till -36 Mkr (-610).

Investeringar i immateriella och materiella anläggningstillgångar under perioden uppgår till 29 Mkr (11). Moderbolagets externa lån uppgår på bokslutsdagen till 13 032 Mkr (13 421).

EXTRA BOLAGSSTÄMMA

I augusti offentliggjordes att styrelsen beslutat kalla till extra bolagsstämma. Vid den extra bolagsstämman i Wallenstam AB den 30 september 2020 fattades, i enlighet med styrelsens förslag, beslut om att lämna utdelning om 0,50 kr per aktie för räkenskapsåret 2019. Avstämningsdagen för utbetalningen fastställdes till den 2 oktober 2020 och utbetalningen från Euroclear skedde den 7 oktober 2020.

RESULTATRÄKNING, MODERBOLAGET

Mkr	2020 jan-sep	2019 jan-sep	2019 jan-dec
Förvaltningsintäkter	245	235	273
Hyresintäkter	92	93	124
Intäkter försäljning elcertifikat	43	53	57
Övriga intäkter	1	2	2
Summa intäkter	380	383	456
Förvaltning- och administrationskostnader	-263	-263	-359
Driftkostnader	-22	-28	-36
Av- och nedskrivningar fastigheter	-23	-23	-30
Kostnader försäljning elcertifikat	-21	-51	-52
Värdeförändring syntetiskt optionsprogram	-44	-35	-40
Övriga kostnader	-1	-2	-2
Summa kostnader	-374	-401	-519
Rörelseresultat	5	-18	-63
Resultat från andelar i koncernföretag	34	-212	33
Räntetäkter och liknande resultatposter	462	405	455
Räntekostnader och liknande resultatposter	-298	-230	-223
Värdeförändring derivatinstrument	-240	-654	-323
Finansnetto	-42	-690	-59
Resultat efter finansiella poster	-37	-708	-122
Bokslutsdispositioner	-	1	373
Skatt på periodens resultat	1	96	-17
Resultat efter skatt	-36	-610	234
ÖVRIGT TOTALRESULTAT			
Värdeförändring valutaderivat	1	1	-1
Skatt hänförligt till övrigt totalresultat	0	0	0
Totalresultat	-35	-609	233

BALANSRÄKNING, MODERBOLAGET

Mkr	2020- 09-30	2019- 09-30	2019- 12-31
Tillgångar			
Fastigheter	1 331	1 343	1 340
Andelar i koncernföretag	5 518	5 141	5 879
Finansiella derivatinstrument	5	1	8
Fordringar på koncernbolag	24 498	20 353	21 894
Övriga tillgångar	202	303	206
Likvida medel	488	447	122
Summa tillgångar	32 041	27 588	29 449
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	10 435	9 934	10 470
Avsättningar	129	78	84
Räntebärande externa skulder	13 032	13 097	13 421
Skulder till koncernföretag	7 736	3 689	4 994
Finansiella derivatinstrument	593	681	357
Övriga skulder	117	110	123
Summa eget kapital och skulder	32 041	27 588	29 449

Övriga upplysningar

MÖJLIGHETER & RISKER

Wallenstams möjligheter, risker och hur vi hanterar dessa, presenteras i årsredovisningen 2019 på sidorna 34–39. Inga väsentliga förändringar har skett därefter.

KÄNSLIGHETSANALYS

Per 30 september 2020 uppgår fastigheternas bedömda marknadsvärde till cirka 56 Mdr. En värdeförändring på +/- 10 % motsvarar därmed cirka +/- 5,6 Mdr. En generell förändring av fastigheternas direktavkastningskrav med 0,25 procentenheter motsvarar cirka -3,2 Mdr eller +3,8 Mdr, medan en generell förändring av intäkterna med 5 % motsvarar cirka +/- 2,9 Mdr.

En förändring av räntan med +/- 50 punkter motsvarar cirka +/- 71 Mkr.

En förändring av elpriset med 1 öre per kWh motsvarar cirka +/- 39 Mkr vid värdering av vindkraftverk medan en förändring av elcertifikatpriset med 1 öre per kWh motsvarar cirka +19 Mkr eller -12 Mkr vid värdering av vindkraftverk.

NÄRSTÅENDETRANSAKTIONER

Wallenstams närstående utgörs främst av koncernbolag. Styrelseledamöter, företagsledning med familjer samt bolag de kontrollerar är också närstående. Transaktioner med närstående utgörs främst av administrativa arvoden och lokalhyror mellan koncernbolag. Personer som är närstående till styrelseledamöter och koncernledning hyr lägenheter. Försäkringstjänster inhandlas av bolag där ledamöter i Wallenstams styrelse är styrelseledamöter, totalt motsvarande cirka 5 Mkr i nettoutgift för året. Vd är delägare (50 %) i Aranea Holding AB. Aranea Holding AB äger 48 % i Renew Group Sweden AB, tillverkare av innebandyutrustning. Aranea är hyresgäst hos Wallenstam till motsvarande årligt hyresvärde om 0,6 Mkr.

Ledamot i Wallenstams styrelse har genom eget konsultbolag, sålt konsulttimmar till Wallenstam om 0,8 Mkr.

I juni tecknades avtal om försäljning av Wallenstams nyproduktionsprojekt New York i Stockholm. Köpare är bolag där ledamot i Wallenstams styrelse är styrelseledamot. Det överenskomna fastighetsvärdet uppgår till cirka 420 Mkr och tillträde planeras ske i december. I uppgörelsen ingår att Wallenstam ansvarar för den tekniska förvaltningen i två års tid från tillträdesdatum.

Wallenstams engagemang i miljö- och samhällsansvarsfrågor beskrivs närmare i årsredovisningen 2019 på sidorna 27–33. Som ett led i Wallenstams samhällsansvarsarbete bidrar koncernen ekonomiskt till ett antal organisationer men också med tid i form av exempelvis styrelsearbete. Genom sådana styrelsepositioner uppkommer närståendeförhållanden med Räddningsmissionen i Göteborg, Barn i Nöd, samt Betlehems kyrkan. Under året har Räddningsmissionen i Göteborg erhållit stöd och rabatter motsvarande 3,3 Mkr, och Betlehems kyrkan 0,2 Mkr. Räddningsmissionen och Barn i Nöd hyr lokaler av Wallenstam motsvarande 4,8 Mkr respektive 0,1 Mkr i årliga hyresintäkter.

Samtliga transaktioner sker till marknadsmässiga villkor.

AVRUNDNINGAR

Till följd av avrundningar summerar siffror presenterade i denna rapport i vissa fall inte exakt till totalen och procenttal kan avvika för att de ska överensstämma med de faktiska uppgifterna.

REDOVISNINGSPRINCIPER

Rapporten har upprättats i enlighet med IAS 34. Redovisningsprinciperna är oförändrade i jämförelse med årsredovisningen 2019. Moderbolagets redovisningsprinciper följer årsredovisningslagen och RFR2.

Nya och ändrade standarder och principer som trätt i kraft per 1 januari 2020 eller senare bedöms ej ha någon väsentlig påverkan på Wallenstamkoncernens finansiella rapporter.

Redovisning av statliga stöd

Statliga stöd ska redovisas i de finansiella rapporterna när det föreligger rimlig säkerhet att företaget kommer att uppfylla villkoren som är förknippade med bidragen samt att dessa bidrag kommer att erhållas. Wallenstam har lämnat rabatter till lokalhyresgäster som ligger inom de kategorier staten definierat som möjliga att söka bidrag för. Då det råder osäkerhet hur dessa stöd kommer att fördelas redovisas eventuell ersättning när betalning erhållits.

EFTER RAPPORTPERIODENS UTGÅNG

Inga händelser av väsentlig betydelse för bolagets ställning har inträffat efter rapportperiodens utgång.

Nyckeltal – flerårsöversikt

Akkumulerat perioden	2020 30 sep	2020 30 jun	2020 31 mar	2019 31 dec	2019 30 sep	2019 30 jun	2019 31 mar	2018 31 dec	2018 30 sep
FASTIGHETSRELATERADE NYCKELTAL									
Driftnetto fastigheter, Mkr	1 205	781	386	1 529	1 159	756	364	1 429	1 078
Överskottsgrad fastighetsdrift, %	76,4	75,1	73,8	75,5	76,7	75,6	73,2	74,8	75,8
Förvaltningsresultat fastigheter, Mkr	860	549	275	1 108	851	547	260	1 011	758
Värdet förändring nyproduktion, Mkr	616	429	254	792	505	307	132	598	421
Förvaltningsfastigheternas värde, Mkr	56 226	55 127	53 619	52 354	49 793	48 757	47 289	45 811	44 360
Antal kvm (tusental)	1 231	1 230	1 210	1 201	1 199	1 188	1 181	1 186	1 197
Uthyrningsgrad – yta, %	97	98	98	98	98	99	99	99	99
Exploateringfastigheter, netto, Mkr	291	281	170	175	154	155	156	317	658
FINANSIELLA NYCKELTAL									
Resultat efter skatt, Mkr	974	631	309	2 737	1 038	575	340	2 998	1 769
Räntabilitet på eget kapital, %	11,2	12,0	11,9	12,3	10,4	10,6	14,6	14,8	12,2
Räntabilitet på totalt kapital, %	6,6	7,0	7,0	7,2	6,1	6,2	9,5	9,7	8,4
Räntetäckningsgrad, ggr	5,7	5,9	6,1	6,3	7,0	7,4	1,5	1,3	1,2
Belåningsgrad, %	46	46	45	45	45	46	45	45	46
Snittränta per bokslutsdatum, %	1,27	1,40	1,31	1,22	1,23	1,24	1,25	1,06	0,98
Genomsnittlig räntebindningstid, månader	38	39	38	38	40	41	44	39	36
Soliditet, %	42	42	43	44	43	43	44	45	44
Eget kapital, Mkr	24 766	24 423	24 104	23 794	22 402	21 899	21 951	21 611	20 688
Substansvärde, Mkr	30 715	30 295	29 897	29 501	27 666	27 047	27 011	26 574	25 608
Börsvärde, Mkr	45 144	35 607	37 290	37 356	36 828	32 406	30 971	27 126	27 786
Återköp aktier, Mkr	-	-	-	-	-	-	-	229	204
DATA PER AKTIE									
Resultat efter skatt, kr	3,0	2,0	1,0	8,5	3,2	1,8	1,1	9,3	5,5
P/E-tal, ggr	16,5	12,5	13,5	13,4	15,9	14,0	10,0	8,9	11,3
Kassaflöde från den löpande verksamheten, kr	3,2	2,2	1,1	4,2	3,4	2,1	1,1	1,1	0,2
Eget kapital, kr	77	76	75	74	69	68	68	67	64
Substansvärde per aktie, kr	95,10	93,80	92,60	91,30	85,70	83,70	83,60	82,30	79,20
Börskurs, kr	136,80	107,90	113,00	113,20	111,60	98,20	93,85	82,20	84,20
Utestående aktier i tusental, genomsnitt	323 000	323 000	323 000	323 000	323 000	323 000	323 000	323 854	324 073
Utestående aktier, tusental vid periodens utgång	323 000	323 000	323 000	323 000	323 000	323 000	323 000	323 000	323 310

Kvartalsöversikt

	2020 jul-sep	2020 apr-jun	2020 jan-mar	2019 okt-dec	2019 jul-sep	2019 apr-jun	2019 jan-mar	2018 okt-dec	2018 jul-sep
Hysesintäkter, Mkr	536	518	523	515	510	503	497	488	480
Driftnetto fastigheter, Mkr	424	395	386	370	403	392	364	351	372
Överskottsgrad fastighetsdrift, %	79,1	76,3	73,8	71,8	79,0	77,9	73,2	71,9	77,4
Förvaltningsresultat fastigheter, Mkr	310	275	275	257	304	287	260	253	296
Räntabilitet på eget kapital, %	11,2	12,0	11,9	12,3	10,4	10,6	14,6	14,8	12,2
Resultat efter skatt per aktie, kr	1,1	1,0	1,0	5,3	1,4	0,7	1,1	3,8	1,4
Kassaflöde per aktie från löpande verksamhet, kr	1,0	1,1	1,1	0,8	1,3	1,0	1,1	0,9	1,0
Eget kapital per aktie, kr	77	76	75	74	69	68	68	67	64
Substansvärde per aktie, kr	95,10	93,80	92,60	91,30	85,70	83,70	83,60	82,30	79,20
Börskurs, kr	136,80	107,90	113,00	113,20	111,60	98,20	93,85	82,20	84,20

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

Från och med Q1 2020 rapporteras ej EPRA NAV, då Wallenstam inte är medlem i EPRA.

Rapportens undertecknande

Styrelsen och verkställande direktören försäkrar att delårsrapporten ger en rättvisande översikt av moderbolagets och koncernens verksamhet, ställning och resultat samt beskriver de väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som moderbolaget och de företag som ingår i koncernen står inför.

Göteborg den 22 oktober 2020

Lars-Åke Bokenberger
Ordförande

Karin Mattsson
Vice ordförande

Anders Berntsson
Styrelseledamot

Agneta Wallenstam
Styrelseledamot

Mikael Söderlund
Styrelseledamot

Hans Wallenstam
Verkställande direktör

Granskningsrapport

Till styrelsen i Wallenstam AB (publ)
Org. nr 556072-1523

Inledning

Vi har utfört en översiktlig granskning av den finansiella delårsinformationen i sammandrag (delårsrapporten) för Wallenstam AB (publ) per den 30 september 2020 och den niomånadersperiod som slutade per detta datum. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta och presentera denna delårsrapport i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen. Vårt ansvar är att uttala en slutsats om denna delårsrapport grundad på vår översiktliga granskning.

Den översiktliga granskningens inriktning och omfattning

Vi har utfört vår översiktliga granskning i enlighet med International Standard on Review Engagements ISRE 2410 *Översiktlig granskning av finansiell delårsinformation utförd av företagets valda revisor*. En översiktlig granskning består av att göra förfrågningar, i första hand till personer som är ansvariga för finansiella frågor och redovisningsfrågor, att utföra analytisk granskning och att vidta andra översiktliga granskningsåtgärder. En översiktlig granskning har en annan inriktning och en betydligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt ISA och god revisionssed i övrigt har. De granskningsåtgärder som vidtas vid en översiktlig granskning gör det inte möjligt för oss att skaffa oss en sådan säkerhet att vi blir medvetna om alla viktiga omständigheter som skulle kunna ha blivit identifierade om en revision utförts. Den uttalade slutsatsen grundad på en översiktlig granskning har därför inte den säkerhet som en uttalad slutsats grundad på en revision har.

Slutsats

Grundat på vår översiktliga granskning har det inte kommit fram några omständigheter som ger oss anledning att anse att delårsrapporten inte, i allt väsentligt, är upprättad för koncernens del i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen samt för moderbolagets del i enlighet med årsredovisningslagen.

Göteborg den 22 oktober 2020

KPMG AB

Mathias Arvidsson
Auktoriserad revisor

Definitioner

Aktiens direktavkastning

Föreslagen utdelning i procent av börskursen vid periodens slut.

Aktiens totalavkastning

Aktiens kursutveckling under året inklusive verkställd utdelning i procent av börskursen vid periodens början.

Alternativa nyckeltal (APM)

Wallenstam presenterar en rad finansiella mått som ligger utanför IFRS definitioner (så kallade alternativa nyckeltal, Alternative performance measures, enligt ESMA:s riktlinjer) i syfte att, för investerare och bolagets ledning, möjliggöra en effektiv utvärdering av bolagets finansiella ställning och prestation. Detta innebär att dessa mått inte alltid är jämförbara med andra företags använda mått och ska därför ses som ett komplement till mått definierade enligt IFRS. Wallenstam tillämpar dessa alternativa nyckeltal konsekvent över tid. Definitionerna beskriver hur Wallenstams nyckeltal beräknas. Nyckeltalen är alternativa i enlighet med ESMA:s riktlinjer om inte annat anges.

Antalet aktier

Antalet registrerade aktier vid viss tidpunkt.

Utestående antal aktier: antalet registrerade aktier med avdrag för återköpta egna aktier vid viss tidpunkt.

Genomsnittligt antal aktier: vägt genomsnittligt antal utestående aktier under viss period.

Bostadsfastighet

Fastighet som till övervägande del består av bostadsyta.

Belåningsgrad

Räntebärande skulder samt leasingskuld efter avdrag för likvida medel i relation till koncernens investeringar i fastigheter, exploateringsfastigheter samt vindkraft vid periodens utgång.

Börsvärde

Aktiekurs multiplicerat med registrerat antal aktier per balansdagen.

Driftnetto

Hysesintäkter minus drift- och underhållskostnader samt fastighetsskatt.

Exploateringsfastigheter

Exploateringsfastigheter avser fastigheter uppförda med avsikt att säljas efter färdigställande.

Hyresvärde*

Hysesintäkter samt bedömd marknadshyra för vakanta ytor.

Kassaflöde per aktie

Periodens kassaflöde i förhållande till genomsnittligt antal utestående aktier.

Kassaflöde från den löpande verksamheten per aktie

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

Kommersiell fastighet

Fastighet som till övervägande del består av kommersiell yta.

Nettouthyrning

Under perioden tecknade nyuthyrningar minskat med uppsägningar.

P/E-tal

Börskurs vid periodens slut, i förhållande till resultat efter skatt per genomsnittligt antal aktier för den senaste rullande tolv månadersperioden.

Resultat efter skatt per aktie

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

Räntabilitet på eget kapital**

Resultat efter skatt för rullande tolv månaders resultat i förhållande till genomsnittligt eget kapital.

Räntabilitet på totalt kapital**

Resultat före skatt med återläggning av räntekostnader och förtidslösta derivat för senaste rullande tolv månadersperiod i förhållande till genomsnittlig balansomslutning.

Räntetäckningsgrad

Resultat före värdeförändringar och nedskrivningar med återläggning av finansnettot och förtidslösta räntederivat för senaste rullande tolv månadersperiod i förhållande till finansnettot och förtidslösta räntederivat för senaste rullande tolv månadersperiod.

Räntetäckningsgrad exkl. förtidslösta räntederivat

Resultat före värdeförändringar och nedskrivningar med återläggning av finansnettot och förtidslösta räntederivat för senaste rullande tolv månadersperiod i förhållande till finansnettot för senaste rullande tolv månadersperiod.

Samhällsfastighet

Fastighet som brukas till övervägande del av skattefinansierad verksamhet och är specifikt anpassad för samhällsservice.

Snittränta

Periodens räntekostnader inklusive resultat av periodens realiserade swapavtal i relation till räntebärande skulder.

Soliditet

Eget kapital i förhållande till balansomslutning vid periodens utgång.

Substansvärde

Eget kapital med tillägg av uppskjuten skatteskuld.

Substansvärde per aktie

Koncernens substansvärde i relation till antal utestående aktier vid periodens slut.

Uthyrningsgrad – yta

Uthyrd yta i förhållande till total yta.

Värdeförändring förvaltningsfastigheter

Resultat av intäkter från periodens försäljning av förvaltningsfastigheter efter avdrag för omkostnader och fastigheternas bedömda marknadsvärde vid närmast föregående rapportperiod samt resultat av förändring av bedömt marknadsvärde för förvaltningsfastigheter jämfört med närmast föregående rapportperiod.

Värdeförändring Nyproduktion: Värdetillväxten redovisas successivt under fastighetens byggnation till dess att fastigheten tas i drift första året. Som värdeförändring nyproduktion redovisas skillnaden mellan kostnader för byggnationen av ny hyresrätt och det värde den har vid färdigställandet.

Värdeförändring Övriga: Avser värdeförändringar för förvaltningsfastigheter som varit i drift ett kalenderår eller längre.

Återköpsgrad

Andel kontrakt som förlängs i relation till andel uppsägningsbara kontrakt.

Överskottsgrad

Driftnetto i procent av hyresintäkterna.

För mer information: www.wallenstam.se/ordlista

* Operationellt nyckeltal, anses inte vara alternativt nyckeltal enligt ESMA:s riktlinjer.

**	2020 30 sep	2020 30 jun	2020 31 mar	2019 31 dec	2019 30 sep	2019 30 jun	2019 31 mar	2018 31 dec	2018 30 sep
Brygga alternativa nyckeltal									
Eget kapital, Mkr	24 766	24 423	24 102	23 792	22 400	21 897	21 949	21 609	20 686
Genomsnittligt eget kapital, Mkr	23 896	23 323	22 828	22 329	21 708	21 278	20 813	20 305	19 795
Balansomslutning, Mkr	58 977	58 336	55 959	54 689	52 459	51 177	49 945	48 262	46 655
Genomsnittlig balansomslutning, Mkr	56 084	54 524	52 846	51 306	49 700	48 333	46 983	45 728	44 508

För genomsnittliga värden, addera de senaste fem perioderna och dividera med fem.

Det här är Wallenstam

AFFÄRSPLAN 2023

Mål

Att uppnå en substansvärdesökning om 40 kr per aktie från och med 1 oktober 2018 till och med 31 december 2023.

Ledstjärnor

- » Vi ska med attraktiva lägenheter och lokaler samt god service överträffa kundens förväntningar och årligen förbättra helhetsintrycket av Wallenstam.
- » Genom vår goda företagskultur ska vi vara en attraktiv arbetsgivare och årligen förbättra vårt engagemangsindex.
- » Vi ska årligen minska vår miljöpåverkan, genom insatser inom fokusområdena energi, transporter och resurser.

Definierat nyckeltal

- » Soliditeten ska inte understiga 30 %.

VISION

Wallenstam ska vara människors och företags självklara val för boende och lokaler.

AFFÄRSIDÉ

Vi utvecklar och förvaltar människors boende och arbetsplatser med hög service och långsiktig hållbarhet i utvalda storstadsregioner.

WALLENSTAM IDAG

Wallenstam grundades 1944 och huvudkontoret finns i Göteborg. B-aktien är noterad på Nasdaq Stockholm, Large Cap och vi är ett av de större börsnoterade fastighetsbolagen i Sverige.

Våra bostadsfastigheter finns i Stockholm, Uppsala och Göteborg, och våra kommersiella fastigheter är koncentrerade till innerstadslägen i Göteborg. Sammantaget har Wallenstam drygt 9 800 lägenheter och 1 000 företagskunder. Wallenstam är en stor bostadsproducent på de orter vi verkar och bygger främst hyresrätter för egen förvaltning.

Wallenstam är självförsörjande på förnybar energi genom 66 egna vindkraftverk i drift. Produktionen täcker våra egna fastigheters och våra hyresgästers energibehov.

Verksamheten bedrivs i affärsområdena Region Stockholm och Region Göteborg.

Stockholm

Majoriteten av våra bostäder, drygt 5 700 stycken, finns i Region Stockholm. Cirka 500 av dessa lägenheter finns i Uppsala. På bokslutsdagen hade Region Stockholm cirka 1 200 lägenheter i produktion.

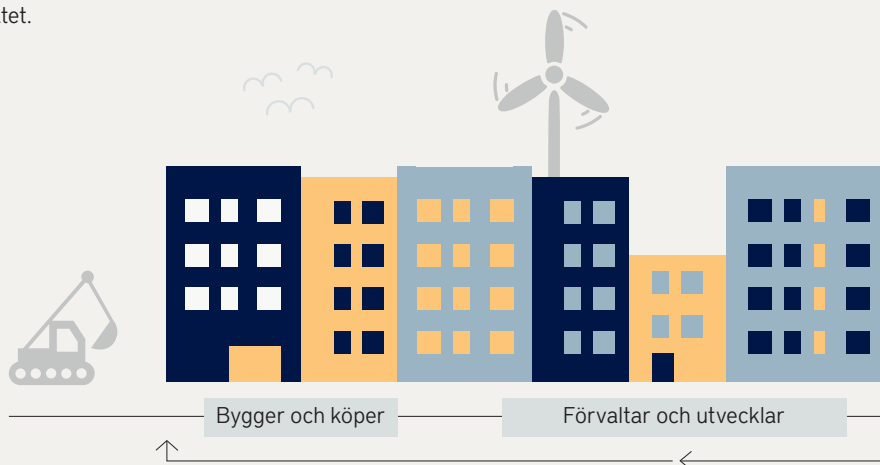
Göteborg

Vårt fastighetsbestånd i Region Göteborg omfattar drygt 4 100 lägenheter och cirka 900 företagskunder som hyr kontors- och butikslokaler främst i Göteborgs innerstadslägen. På bokslutsdagen hade Region Göteborg cirka 1 700 lägenheter i produktion.

AFFÄRSPROCESS

Wallenstam bygger, utvecklar och förvaltar fastigheter och områden utifrån människors och samhällets behov, samt utifrån önskemål och krav från kunder och aktieägare. Genom byggnation, utveckling och förvaltning samt hög service och långsiktig hållbarhet skapar vi värdetillväxt. Resultatet återinvesteras och utvecklar verksamheten vidare. Genom utdelning får aktieägare del av resultatet.

BEHOV



Kalender

Bokslutskommuniké 2020	9 februari 2021
Publicering av årsredovisning 2020	vecka 12, 2021
Delårsrapport Q1, 2021	27 april 2021
Årsstämma 2021, Göteborg	27 april 2021
Delårsrapport Q2, 2021	8 juli 2021

Denna information är sådan som Wallenstam är skyldigt att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning. Informationen lämnades, genom nedanstående kontaktpersons försorg, för offentliggörande den 22 oktober 2020 kl 08:00 CEST.

Kontakt

För ytterligare information, vänligen kontakta
Susann Linde, CFO och IR-ansvarig
tel: 0705-17 11 34
e-post: susann.linde@wallenstam.se



Wallenstam AB (publ)
401 84 Göteborg
Besöksadress: Kungsportsavenyen 2
Telefon 031-20 00 00
www.wallenstam.se
Org.nr. 556072-1523