



WALLENSTAM

DELÅRSRAPPORT

1 JANUARI–30 SEPTEMBER 2019

1 JANUARI–30 SEPTEMBER 2019

- Substansvärdet per aktie ökar med 3,40 kr i perioden och uppgår till 85,70 kr (79,20).
- Förvaltningsresultat fastigheter ökar med 12 % och uppgår till 851 Mkr (758).
- Hyresintäkterna ökar med drygt 6 % och uppgår till 1 511 Mkr (1 422).
- Byggnation av fastigheter uppgår till 2 390 Mkr (1 552).
- På bokslutsdagen hade vi 2 848 lägenheter i produktion.
- Värdeförändringar förvaltningsfastigheter uppgår till 1 009 Mkr (1 068).
- Resultat före skatt uppgår till 1 286 Mkr (1 917) och resultat efter skatt uppgår till 1 038 Mkr (1 769), motsvarande 3,2 kr per aktie (5,5).

1 JULI–30 SEPTEMBER 2019

- Förvaltningsresultat fastigheter ökar med 3 % och uppgår till 304 Mkr (296).
- Hyresintäkterna ökar med 6 % och uppgår till 510 Mkr (480).
- Värdeförändringar förvaltningsfastigheter uppgår till 460 Mkr (183).
- Resultat efter skatt uppgår till 463 Mkr (459), motsvarande 1,4 kr per aktie (1,4).

Jämförelser inom parantes avser motsvarande period föregående år om inget annat anges.

"Verksamheten fortsätter att leverera resultat. Vi ser ett högre förvaltningsresultat, som ökar med 12 % jämfört med förra året, en överskottsgrad om 79 % i kvartalet och ytterligare ökning i substansvärdet, som nu uppgår till 85,70 kronor per aktie. Vi följer planen och arbetar kontinuerligt med att förekomma och hantera de eventuella utmaningar som dyker upp längs vägen."

"Vi fortsätter att jobba med det vi gör bra – att skapa efterfrågade hem och arbetsplatser och utveckla områden som är trygga och attraktiva. God kvalitet, kostnadskontroll och effektiva processer i byggande, uthyrning och förvaltning är nycklar till fortsatt framgång, och något som vi förstås fokuserar på även framåt."

HANS WALLENSTAM, VD

KORT OM WALLENSTAM

- Antal förvaltningsfastigheter: **218 st** • Förvaltningsfastigheternas värde: **50 Mdr** • Börsvärde: **37 Mdr** • Uthyrningsgrad, yta: **98 %**
- Uthyrningsbar yta: **1,2 miljoner kvm** • Antal lägenheter i produktion: **2 848 st** • Antal vindkraftverk: **66 st**

Läs mer om Wallenstam på sidan 23.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE KVRTAL 3

I september gick Wallenstams mångåriga styrelseordförande, Christer Villard, ur tiden efter en kort tids sjukdom. Han efterträds fram till nästa årsstämma av vice ordförande Ulrica Jansson Messing.

Inflyttning skedde i 250 lägenheter i två färdigställda projekt, Stallbacken Nivå5 i Mölndal med 109 lägenheter och Tre vänner i Uppsala med 141 lägenheter.

Det blev också klart att Götaplatsgruppen etablerar sig i Artilleristallarna vid Magasinsgatan i centrala Göteborg. Drygt 1 000 kvm yta ska utvecklas från garage till mötesplats och en ny restaurangupplevelse slår upp portarna i september 2020.

Wallenstam har under kvartalet emitterat en grön obligation, omfattande 500 Mkr med en löptid om två år och med en rörlig ränta om 3M STIBOR + 60 punkter. Obligationen är icke säkerställd.

Wallenstam har också fått en markanvisning avseende cirka 120 hyreslägenheter på Solleftegatan i Räcksta i Stockholms stad.

Den 24 september frånträdde fastigheten Inom Vallgraven 20:9 med adress Östra Hamngatan 39 / Kungsgatan 52 i centrala Göteborg. Fastigheten såldes via bolag till Ramsbury Property AB.

I slutet av september utsågs Wallenstam till Årets börsbolag 2018, i tävlingen som arrangeras av Kanton och vars kriterier har tagits fram i samarbete med Aktiespararna, genom att ta hem högst poäng sammanlagt i de tre delmomenten Bästa IR-webb, Bästa delårsrapport och Bästa årsredovisning.

Under kvartalet förvärvade Wallenstam ytterligare 5 % av aktierna i Convendum, vilket innebär att den totala ägarandelen uppgår till 30 %.

MÅL 2023

Mål 2023 – Substansvärdesökning om 40 kr per aktie

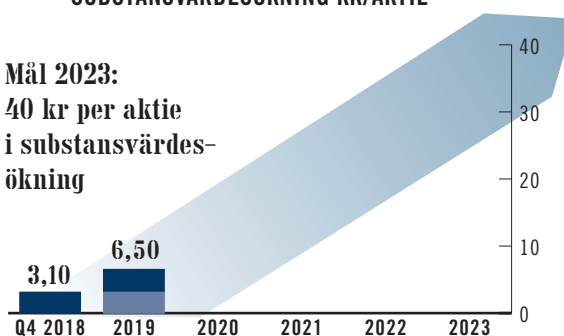
I affärsplanen 2019–2023 är Wallenstams mål att ha en substansvärdesökning om 40 kr per aktie. Målet mäts från den 1 oktober 2018 då substansvärdet per aktie var 79,20 kr. Per den 30 september 2019 var substansvärdet per aktie 85,70 kr, vilket innebär en ökning om 3,40 kr per aktie under de första nio månaderna 2019 och totalt 6,50 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 27 666 Mkr (25 608). Uppskjuten skatteskuld avser i huvudsak skillnader mellan redovisade värden och skattemässiga restvärden på koncernens fastigheter. I balansräkningen redovisas en uppskjuten skatteskuld netto om 4 843 Mkr (4 191), vilken består av en uppskjuten skattefordran om 422 Mkr (731) samt av en uppskjuten skatteskuld om 5 265 Mkr (4 921). Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV), som utöver återläggning av uppskjuten skatteskuld också återlägger effekter av realiserade värdeförändringar för derivat, uppgår till 28 210 Mkr (25 560).

SUBSTANSVÄRDESÖKNING KR/AKTIE

Mål 2023:
40 kr per aktie
i substansvärdes-
ökning



VD HAR ORDET



Förlusten av vår styrelseordförande

Den 25 september gick vår styrelseordförande Christer Villard bort efter en kort tids sjukdom. Christer har varit i styrelsen i 25 år, varav de senaste 15 åren som ordförande. Han har genom åren gjort en ovärderlig insats för bolaget och var för mig personligen både en mentor och en fantastisk vän. Han efterträds fram till nästa årsstämma av vice ordförande Ulrica Jansson Messing.

Levererar bra resultat

Verksamheten fortsätter att leverera resultat. Vi ser ett högre förvaltningsresultat, som ökar med 12 % jämfört med förra året, en överskottsgrad om 79 % i kvartalet och ytterligare ökning i substansvärdet, som nu uppgår till 85,70 kronor per aktie. Vi följer planen och arbetar kontinuerligt med att förekomma och hantera de eventuella utmaningar som dyker upp längs vägen.

Vi har över 2 800 lägenheter i produktion just nu, därtill ett kommersiellt projekt om 20 000 kvm. Våra nyproduktionsprojekt visar fin värdetillväxt. I kvartalet inflyttades 250 nyproducerade lägenheter, bland annat 109 lägenheter i Stallbacken i Mölndal. I och med det har vi färdigställt samtliga fastigheter – 600 lägenheter – i området. Det har varit en fröjd att följa hur kvarteren vuxit fram, och att se hur Stallbacken blivit en egen stadsdel och en populär plats att bosätta sig på.

Nya hyresgäster bidrar till levande innerstad

Vårt kommersiella projekt i Avenyområdet, Sturefors, färdigställdes under kvartalet. Kontoren är under uthyrning och några hyresgäster har redan flyttat in. Vi märker av en fortsatt mycket hög efterfrågan på kontorslokaler och när vi tillför mer yta så innebär det också fler människor som rör sig i området, som behöver och vill ha service i form av restauranger och handel.

Vi arbetar ständigt med att hitta spännande verksamheter som kan etablera sig i staden och bidra till upplevelser för både boende och besökare. Det blev nyligen klart att Götaplatsgruppen etablerar sig i Artilleristallarna på Magasinsgatan i Göteborg. Götaplatsgruppen står bakom en rad populära restauranger i Göteborg, och i september 2020 slår man alltså upp portarna till nya matupplevelser i våra lokaler. Ett annat exempel på en etablering som kommer att förstärka ett område är den populära restaurangen Boqueria som öppnar i början av nästa år vid Götaplatsen längst upp på Avenyn i Göteborg.

Kontor, bostäder, restauranger och handel stärker varandra

Det är en av våra stora utmaningar som fastighetsägare i centrum – att utveckla förutsättningar för ett spännande gatuliv och ett bra utbud som stärker området som helhet. Förutom att det blir fina upplevelser för besökare skapar det också ett bra utbud för våra kontorshyresgäster. Kan man dessutom addera även bostäder, såsom vi gjort på exempelvis Teatergatan vid Avenyn, finns förutsättningar för ett levande område under större delen av dygnet, något som i allra högsta grad bidrar till trygga och attraktiva stadsdelar. I detta arbete är det en oerhörd fördel att ha flera fastigheter i samma område – det är nästan en förutsättning för att bedriva långsiktig utveckling.

Två vice vd:ar

Sedan 2007 är Mathias Aronsson vice vd för Wallenstam, en titel och roll som ger ytterligare tyngd åt positionen som regionchef för Stockholm och Uppsala. I oktober utsågs också Marina Fritsche till vice vd, vilket även stärker hennes roll som regionchef för Göteborg. Wallenstam har valt att respektive regionchef ska vara vice vd för bolaget, och har således två vice vd:ar som leder bolagets verksamhet i två regioner.

God kvalitet, kostnadskontroll och effektiva processer

Tittar jag framåt finns tecken på en allt oroligare omvärld, nya konflikter har blossat upp, och vi kan ana en annalkande lågkonjunktur. Röntan kommer sannolikt att ligga på en mycket låg nivå under en lång tid framåt. I denna miljö är det naturligtvis positivt att kunna erbjuda en produkt som är så otroligt efterfrågad, i dagsläget står drygt 120 000 personer i Wallenstams egen bostadskö. Vi fortsätter att jobba med det vi gör bra – att skapa efterfrågade hem och arbetsplatser och utveckla områden som är trygga och attraktiva. God kvalitet, kostnadskontroll och effektiva processer i byggande, uthyrning och förvaltning är nycklar till fortsatt framgång, och något som vi förstås fokuserar på även framåt.

Hans Wallenstam, vd

RESULTATRÄKNING, KONCERNEN

Mkr	Not	2019 jan-sep	2018 jan-sep	2019 jul-sep	2018 jul-sep	2018/2019 okt-sep	2018 jan-dec
Hysesintäkter		1 511	1 422	510	480	1 999	1 910
Driftkostnader		-352	-344	-107	-108	-489	-481
Driftnetto fastigheter		1 159	1 078	403	372	1 510	1 429
Förvaltnings- och administrationskostnader		-163	-149	-49	-39	-225	-211
Finansiella intäkter		4	4	1	0	6	6
Finansiella kostnader		-149	-175	-50	-37	-186	-212
Förvaltningsresultat fastigheter		851	758	304	296	1 104	1 011
Realiserad värdeförändring finansiella instrument		-	-776	-	-	9	-767
Förvaltningsresultat naturenergi	1	-29	1	-4	-1	-65	-35
Resultatandel intresseföretag		-4	-	-2	-	-4	-
Intäkter försäljning exploateringsfastigheter		316	110	16	72	743	537
Kostnader försäljning exploateringsfastigheter		-225	-88	-12	-59	-558	-421
Resultat före värdeförändringar och nedskrivningar		908	5	302	308	1 227	324
Värdeförändring förvaltningsfastigheter		1 009	1 068	460	183	1 773	1 832
Nyproduktion		505	421	198	154	682	598
Övriga		504	647	262	29	1 091	1 234
Orealiserad värdeförändring finansiella instrument		-596	861	-171	82	-679	778
Orealiserad värdeförändring syntetiska optioner*		-35	-17	-18	-2	-31	-13
Nedskrivningar och återläggningar vindkraftverk		0	-	-	-	524	524
Resultat före skatt		1 286	1 917	574	571	2 814	3 445
Skatt		-248	-148	-111	-112	-547	-447
Periodens resultat efter skatt		1 038	1 769	463	459	2 267	2 998
ÖVRIGT TOTALRESULTAT							
Poster som kan omföras till periodens resultat		1	0	1	0	2	0
Poster som inte kan omföras till periodens resultat		60	8	40	0	53	2
Skatt hänförlig till övrigt totalresultat		-1	-3	0	-2	-	-2
Totalresultat		1 098	1 774	504	457	2 322	2 998
FÖRDELNING AV PERIODENS RESULTAT							
Periodens resultat hänförligt till innehavare av aktier i moderbolaget		1 038	1 769	463	459	2 267	2 998
Genomsnittligt antal utestående aktier, tusental		323 000	324 073	323 000	323 408	323 049	323 854
Resultat efter skatt kr per aktie, utspädning förekommer ej		3,2	5,5	1,4	1,4	7,0	9,3

NOT 1 – FÖRVALTNINGSRESULTAT NATURENERGI**

Mkr	2019 jan-sep	2018 jan-sep	2019 jul-sep	2018 jul-sep	2018/2019 okt-sep	2018 jan-dec
Elintäkter	240	335	35	115	320	415
Elkostnader	-180	-223	-10	-81	-257	-300
Avskrivningar	-57	-71	-19	-23	-81	-95
Förvaltnings- och administrationskostnader	-16	-21	-5	-5	-26	-31
Finansiella kostnader	-17	-19	-7	-7	-23	-25
Förvaltningsresultat naturenergi	-29	1	-4	-1	-65	-35

*Inkluderar realiserade omkostnader förknippade med programmets genomförande.

**Inkluderar ej utfallet av affärsområdets säkringar, se Segmentsrapport.

KOMMENTAR TILL KONCERNENS RESULTATRÄKNING

1 JULI–30 SEPTEMBER

Vi upplever att marknaden är fortsatt mycket god. Hyresintäkterna ökar 6 % och uppgick för kvartalet till 510 Mkr (480). Intäktsökningen är främst hänförlig till färdigställda nyproduktionsprojekt samt nyuthyrningar och omförhandlingar i kommersiella fastigheter. Driftkostnaderna uppgår till 107 Mkr (108). Driftnettet förbättras med 31 Mkr, motsvarande drygt 8 %.

Kvartalets räntekostnader är totalt 13 Mkr högre jämfört med föregående år varav 10 Mkr till följd av högre medelskuld och högre räntenivåer och 3 Mkr till följd av att räntekomponenter för tomträtt och markarrenden numera redovisas som finansiella kostnader.

Förvaltningsresultatet för fastigheterna uppgår till 304 Mkr (296) vilket är nära 3 % bättre än samma period föregående år. Förvaltningsresultat naturenergi i segmentet uppgår till -4 Mkr (3), vilket till största del beror på väsentligen lägre elcertifikatpris. Elintäkter och elkostnader är väsentligt lägre under tredje kvartalet till följd av att affärsområdets verksamhet från och med 1 april 2019 endast utgörs av elproduktion sedan elhandeln tagits över av Jämtkraft.

Värdeförändring fastigheter är positiv och uppgår till 460 Mkr (183). Framför allt är det värdetillväxt från vår kostnadseffektiva nyproduktion som bidrar men även förbättrade driftnetton.

Den 10-åriga swapräntan har fallit 29 punkter under tredje kvartalet vilket skapat undervärden om -178 Mkr (69) i koncernens räntederivatportfölj.

Resultat efter skatt för tredje kvartalet 2019 uppgår till 463 Mkr (459) vilket motsvarar ett resultat per aktie om 1,4 kr (1,4).

1 JANUARI–30 SEPTEMBER

Hyresintäkter

Periodens hyresintäkter ökar med 89 Mkr, vilket motsvarar drygt 6 %, och uppgår till 1 511 Mkr (1 422). Periodens hyresintäkts-tillväxt är främst ett resultat av inflyttning i våra nyproducerade hyresfastigheter samt omförhandlade hyresnivåer. Hyresintäkterna inkluderar vidarefakturering av höjd fastighetsskatt om cirka 8 Mkr.

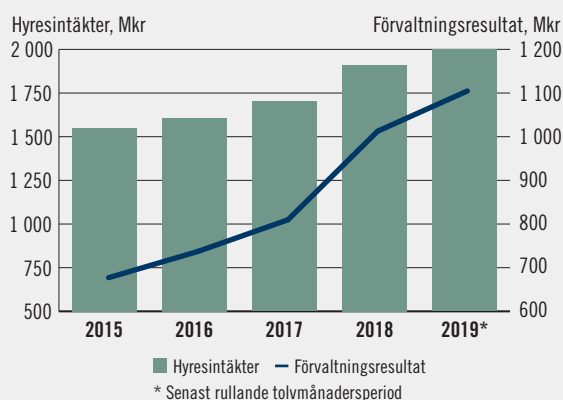
Vårt bostadsbestånd är fullt uthyrt. Årets hyresförhandlingar för bostäder är i huvudsak avslutade med en genomsnittlig höjning om nära 2 % som resultat.

Vi upplever en bra och stabil efterfrågan på lokaler och då främst i centrala lägen i Göteborg där våra kommersiella fastigheter är belägna. Totala hyresintäkterna inklusive tillägg för våra kommersiella fastigheter i jämförbart bestånd ökar 5,5 %, bland annat som en effekt av genomförda framgångsrika nyuthyrningar och indexuppräknings. Hyresnivåerna i omförhandlade avtal ökar drygt 7 %. Återköpsgraden, vilken speglar hur stor andel av uppsägningsbara kontrakt som förlängs, uppgår för perioden till 91 % och nettouthyrningen kommersiella fastigheter uppgår till 8 Mkr. Vår uthyrningsgrad för de kommersiella fastigheterna avseende yta uppgår på bokslutsdagen till 96 % (97).

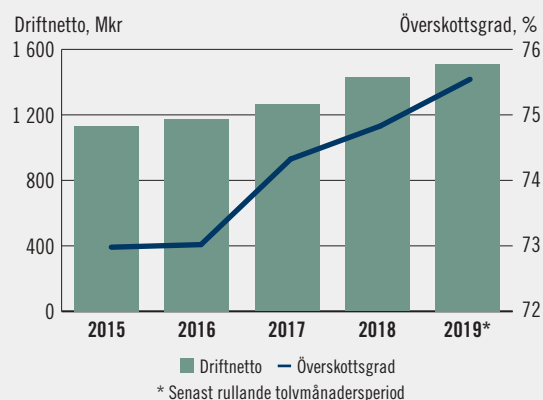
Driftkostnader & driftnetto

Driftkostnaderna för perioden uppgår till 352 Mkr (344) och ökar bland annat till följd av tillförda nyproducerade fastigheter, ökade kostnader för fastighetsskötsel från ökade taxor samt ökad fastighetsskatt. Säsongs effekter för Wallenstam utgörs främst av varierande driftkostnader som vanligtvis är som högst kvartal ett och fyra då kostnaderna för uppvärmning och fastighetsskötsel

HYRESINTÄKTER OCH FÖRVALTNINGSRESULTAT



DRIFTNETTO OCH ÖVERSKOTTSGRAD



oftast blir högre. Klimatrelaterade kostnader är 6 Mkr lägre under de första nio månaderna 2019 jämfört med motsvarande period 2018. Nya taxeringsvärden gör att fastighetsskatten ökar jämfört med föregående år vilket ger ökade driftkostnader om cirka 10 Mkr. Även om största delen av höjningen för kommersiella fastigheter betalas av kunderna får de höjda taxeringsvärdena en negativ påverkan på överskottsgraden. Till följd av nya redovisningsregler redovisas tomträttsavgälder från och med 2019 inom finansnettot vilket påverkar driftkostnaderna positivt med knappt 9 Mkr.

Driftnettot ökar 7,5 % och uppgår till 1 159 Mkr (1 078). Tillförd effektiv nyproduktion svarar för hälften av denna tillväxt och befintligt bestånd för resterande. Överskottsgraden uppgår till 76,7 % (75,8).

Förvaltnings- & administrationskostnader

Förvaltnings- och administrationskostnader uppgår totalt till 185 Mkr (179) och fördelas på fastighetsförvaltning 163 Mkr (149), energiförvaltning 16 Mkr (21) samt transaktioner fastigheter 6 Mkr (9).

Finansiella intäkter & kostnader

Finansiella intäkter uppgår till 4 Mkr (4) och finansiella kostnader till totalt 166 Mkr (194) varav 149 Mkr (175) för fastighetsrörelsen och 17 Mkr (19) för naturenergiverksamheten. Aktiverad ränta uppgår till 60 Mkr (40).

Genomsnittlig skuld för perioden är 2,3 Mdr högre jämfört med föregående år som en följd av fortsatta investeringar i nyproduktion. Genomsnittlig ränta på bokslutsdagen, som speglar framtida ränta att betala i relation till våra krediter, uppgår till 1,23 % (0,98). Denna är högre jämfört med föregående år till följd av högre STIBOR 3M jämte högre räntebindning genom derivatavtal. För perioden uppgår genomsnittlig ränta (exklusive förtidsinlösta derivatinstrument) till 1,20 % (1,46).

Realiserad värdeförändring finansiella instrument

Under maj och juni 2018 realiserades räntederivatkontrakt med marknadsvärde om -776 Mkr i syfte att anpassa koncernen till den nya företagsbeskattningen som gäller från och med 2019.



600 NYA HEM I STALLBACKEN

I september flyttade hyresgäster in i 109 lägenheter i vår senaste nyproduktion i Stallbacken, Mölndal. Det gör att vi nu har färdigställt fem nyproduktioner med totalt 600 nya hem i det populära området.

Förvaltningsresultat naturenergi

Nedan resultatkommentarer baseras på segmentsredovisning vilka inkluderar resultatet av elsäkringar och därför bättre speglar affärsområdets resultat för perioden. Förvaltningsresultat naturenergi utgörs av intäkter och kostnader, avskrivningar och värdeförändringar elderivat samt administrations- och räntekostnader hänförliga till elproduktion och till och med 31 mars 2019 också elhandel. Förvaltningsresultatet påverkas också av realiserat försäljningsresultat från elcertifikat. Från och med 1 april 2019 består koncernens elintäkter endast av produktionersättning då elhandeln övertagits av Jämtkraft från och med denna dag.

Segmentets förvaltningsresultat naturenergi uppgår till 15 Mkr (4). Under 2019 har 271 GWh (238) producerats och 133 GWh (303) sålts till slutkund. Produktionen är högre än föregående år som ett resultat av mer vind under framför allt mars 2019. Därtill är elpriset högre jämfört med föregående år.

Värdet på elcertifikat är lägre jämfört med föregående år och även lägre än vid årsskiftet 2018/2019. På balansdagen uppgår koncernens värde till 51 kr per elcertifikat att jämföra med 135 kr vid årsskiftet.

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.

Periodens försäljningsresultat uppgår till 91 Mkr (22) och omfattar försäljning av exploateringsfastigheten Pålshöj (Mässhagen 2) i Helsingborg, lägenheter i projektet Vasagatan 33, enskilda bostadsrättslägenheter samt omkostnader.

Värdeförändring förvaltningsfastigheter

Totalt uppgår periodens värdeförändring förvaltningsfastigheter till 1 009 Mkr (1 068) varav värdetillväxt som genererats från eget arbete i vår kostnadseffektiva nybyggnation svarar för 505 Mkr (421). Värdetillväxten i förvaltningsfastigheter som

varit i drift ett kalenderår eller längre uppgår till 504 Mkr (647) och är främst ett resultat av högre driftnetton.

Orealiserad värdeförändring finansiella instrument

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

Ränte- och elderivatens värde har utvecklats negativt under perioden, -599 Mkr (806) respektive -15 Mkr (52). Föregående år påverkades väsentligt av förtidslösen av räntederivat, 776 Mkr. På bokslutsdagen uppgick den 10-åriga swapräntan till 0,24 % att jämföra med 1,12 % vid årets början. Värdeförändringar för övriga finansiella instrument är på balansdagen 18 Mkr (3).

Orealiserad värdeförändring syntetiskt optionsprogram

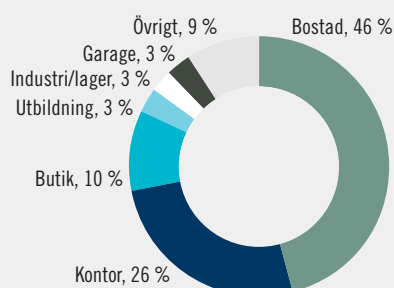
Vid årsstämman den 24 april 2018 beslutades om införandet av ett syntetiskt optionsprogram riktat till hela personalen. Löptiden är till och med 2024-05-31 och beräknad kostnad vid maximalt utfall är 330 Mkr. Vid programmets start i maj 2018 fick personalen förvärva tilldelat antal optioner till marknadspris. Värdet på de syntetiska optionerna, vilka varierar med Wallenstams aktiekurs, har ökat under året. Orealiserad kostnad inklusive omkostnader förknippade med programmet, uppgår för perioden till 35 Mkr (17). Totalt uppgår hittills redovisat åtagande för programmet till 52 Mkr (17).

Skatt

Periodens skattekostnad, som i sin helhet utgörs av uppskjuten skatt, uppgår netto till 248 Mkr (148). Föregående år påverkas positivt av en engångseffekt om netto 291 Mkr till följd av omvärderingen till den nya bolagsskattesatsen.

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. Det nya regelverket för företagsbeskattning kommer inte att få någon väsentlig effekt på 2019 års skatteberäkning under förutsättning att en effektiv koncernutjämnning av räntenetton kan ske.

FÖRDELNING HYRESVÄRDE



DE TIO STÖRSTA LOKALHYRESGÄSTERNA

Hyresgäst	Yta, kvm
Göteborgs Kommun	24 077
Filmstaden AB	14 508
Essity Hygiene and Health AB	13 317
Academedia AB	11 382
Landsarkivet i Göteborg	11 000
Västra Götalands Läns Landsting	10 108
ICA Fastigheter AB	6 906
Sandryds Handels AB	6 730
Folkuniversitetet	6 308
Frisk Service i Göteborg AB	6 212
Summa	110 548

Vår totala kommersiella yta är cirka 515 000 kvm.

BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG, KONCERNEN

Mkr	2019-09-30	2018-09-30	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Förvaltningsfastigheter	49 793	44 360	45 811
Vindkraftverk	1 128	610	1 167
Andelar i intresseföretag	134	-	113
Finansiella anläggningstillgångar	546	343	408
Finansiella derivatinstrument	1	39	11
Övriga anläggningstillgångar	61	65	64
Summa anläggningstillgångar	51 663	45 417	47 574
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Exploateringsfastigheter	154	658	317
Finansiella derivatinstrument	-	29	39
Övriga omsättningstillgångar	188	251	249
Likvida medel	454	300	83
Summa omsättningstillgångar	796	1 238	688
Summa tillgångar	52 459	46 655	48 262
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL			
Eget kapital	22 400	20 686	21 609
Eget kapital hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande	2	2	2
Summa eget kapital	22 402	20 688	21 611
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Avsättningar för uppskjuten skatt	4 843	4 191	4 595
Övriga avsättningar	128	70	86
Räntebärande skulder	6 180	7 075	8 545
Finansiella derivatinstrument	681	8	82
Leasingskuld	421	-	-
Övriga långfristiga skulder	36	25	5
Summa långfristiga skulder	12 289	11 369	13 313
KORTFRISTIGA SKULDER			
Räntebärande skulder	17 031	14 005	12 699
Övriga kortfristiga skulder	736	593	639
Summa kortfristiga skulder	17 768	14 598	13 338
Summa eget kapital och skulder	52 459	46 655	48 262

KOMMENTAR TILL KONCERNENS BALANSRÄKNING

VÅRA FASTIGHETER

Periodens utveckling

Under året har vi investerat totalt 2 837 Mkr (2 006), varav 2 805 Mkr (1 885) i förvaltningsfastigheter och 32 Mkr (121) i exploateringsfastigheter. Pågående nybyggnationsprojekt omfattar 2 848 lägenheter. Totalt värde av pågående hyresrätts- och exploateringsprojekt uppgår på balansdagen till 4,9 Mdr (3,6).

Från och med 1 januari 2019 ska fastighetsbolag redovisa nyttjanderätten till mark upplåten med tomträtt som en tillgång samt en lika stor leasingsskuld. Nyttjanderättsvärdet för marken har beräknats till 402 Mkr och redovisas som en del av fastigheternas värde.

Förvaltningsfastigheter

Värdeförändringar har påverkat förvaltningsfastigheternas värde positivt med totalt 1 009 Mkr (1 068), varav 505 Mkr (421) kommer från nyproduktionen av hyresrätter och resterande från fastigheter som varit i drift ett kalenderår eller längre.

För kommersiella beståndet uppgår det genomsnittliga direktavkastningskravet till 4,6 % (4,6). För bostäder i drift uppgår genomsnittligt direktavkastningskrav till 3,3 % (3,3).

Genomsnittliga direktavkastningskrav är oförändrade sedan föregående kvartal. Förvaltningsfastigheternas värde är fastställt till 49 793 Mkr (44 360) vid periodens utgång.

Exploateringsfastigheter

Exploateringsfastigheter omfattar bland annat bostadsrättsprojektet New York på Gärdet i Stockholm samt kvarvarande lägenheter i projektet Vasagatan 33 i Göteborg. För pågående nyproduktion, se vidare i tabellen på sidan 10. Bokfört värde Exploateringsfastigheter uppgår till 154 Mkr (658) 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 bostadsrätts-

lägenheter 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 kontors- och butiksytor är stor i Göteborg, framför allt i stadens centrala delar, vilket också återspeglas i den låga vakansgraden för perioden.

Värdering

Förvaltningsfastigheter

Wallenstam värderar internt samtliga förvaltningsfastigheter till verkligt värde. Vi har god marknads- och fastighetskännedom genom en aktiv handel med fastigheter, 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	767
Pågående projekt hyresrätter	3 974
Exploateringsfastigheter	154
Totalt pågående projekt	4 894

FASTIGHETSBESTÅNDETS FÖRÄNDRING, FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

	Bokfört värde, Mkr
Fastighetsbestånd 1 jan 2019	45 811
+ Förvärv	447
+ Byggnationer	2 358
- Försäljningar	-233
+ Värdeförändring fastigheter	1 009
+ Nyttjanderättstillgång tomträtt	402
Fastighetsbestånd 30 sep 2019	49 793

PÅGÅENDE NYPRODUKTION 2019-09-30

Projekt	Antal lgh	Inflyttning *	Kvm**
STOCKHOLM			
Umami Park, etapp 1A, Sundbyberg	147	Q2 2019	12 000
Norrgårdshusen, Österåker	128	Q4 2019	7 000
Trollesunds gårdar, Bandhagen	158	Q4 2019	14 500
Allén, Tyresö	221	2020	13 500
New York, Gärdet (brf)	50	2020	3 500
Parkstråket 1, Haninge	162	2020	13 500
Parkstråket 2, Haninge	131	2020	7 500
Söra Kvarter, Österåker	305	2020	15 500
Terrassen Elva, Tyresö	54	2020	2 500
Umami Park, etapp 1B, Sundbyberg	75	2020	3 000
Umami Park, etapp 2, Sundbyberg	141	2020	9 500
GÖTEBORG			
Vasagatan 33 (brf)	30 ⁱ	Q3 2018	3 500
Elisedal	336	2020	24 000
Godhems Backe	138	2020	6 500
Sten Stures Kröningar, Regenten	29	2020	8 500
Kallebäcks Terrasser Kv. 11	270	2021	16 000
Kallebäcks Terrasser Kv. 9	165	2021	9 500
Kv. Rosengången, Mölnlycke Fabriker, Härryda	123	2021	7 000
Kv. Kvarnen, Mölnlycke Fabriker, Härryda	185	2022	10 500
Kommersiellt			
Kallebäcks Terrasser		2021	20 000
Summa	2 848		207 500

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

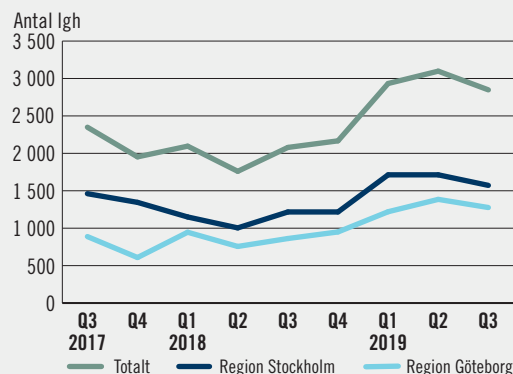
** Antal kvm inkluderar garage, och är avrundat till närmaste 500-tal.

ⁱ Varav 19 lägenheter sålda samt tillträdna av köparen.

FÖRÄNDRING PÅGÅENDE NYPRODUKTION

	Antal lgh
Pågående nyproduktion 1 jul 2019	3 098
- Färdigställda	-250
+ Påbörjade	0
Pågående nyproduktion 30 sep 2019	2 848

LÄGENHETER I PÅGÅENDE PRODUKTION



FÄRDIGSTÄLLD NYPRODUKTION 2019

Fastighetsbeteckning	Adress	Byggår/ ombyggnadsår	Bostad kvm	Kontor kvm	Butik kvm	Industri/ Lager kvm	Utbildning kvm	Garage kvm	Övrigt kvm	Summa kvm	Antal lgh
GÖTEBORG											
Stallbacken 26 (Projekt: Stallbacken Nivå5)	Åbyvägen 4 A-D	2019	5 778	-	-	98	-	592	-	6 468	109
UPPSALA											
Kåbo 63:2 (Projekt: Tre vänner)	Torgny Segerstedts allé 71-81 / Prefektgatan 5-7 / Betty Petterssons gata 13	2019	6 114	156	106	-	-	-	-	6 376	141
Totalt			11 892	156	106	98	-	592	-	12 844	250

FASTIGHETSFÖRVARV 2019

Fastighetsbeteckning	Adress	Byggår/ ombyggnadsår	Bostad kvm	Kontor kvm	Butik kvm	Industri/ Lager kvm	Utbildning kvm	Garage kvm	Övrigt kvm	Summa kvm	Antal lgh
GÖTEBORG											
Inom Vallgraven 60:9* Lorensberg 54:9	Lorensbergsgatan 2-4 / Vasagatan 45	1979/2010	-	4 639	1 541	388	-	567	-	7 135	0
Totalt			-	4 639	1 541	388	-	567	-	7 135	0

*Mark som tidigare varit tomträtt

FASTIGHETSFÖRSÄLNINGAR 2019

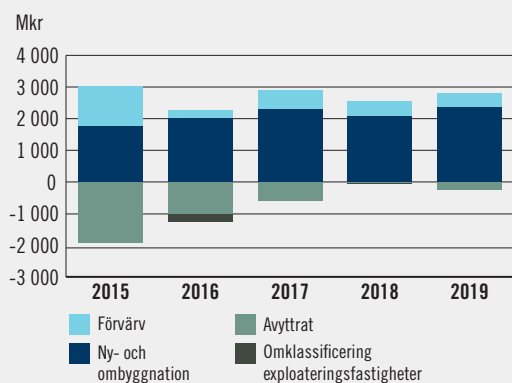
Fastighetsbeteckning	Adress	Byggår/ ombyggnadsår	Bostad kvm	Kontor kvm	Butik kvm	Industri/ Lager kvm	Utbildning kvm	Garage kvm	Övrigt kvm	Summa kvm	Antal lgh
GÖTEBORG											
Johanneberg 15:32	Volrat Thamsgatan 4	1950/1993	-	569	-	-	-	-	-	569	0
Inom Vallgraven 20:9	Kungsgatan 52 / Östra Hamngatan 39	1864/2008	-	-	1 767	-	-	-	-	1 767	0
HELSINGBORG											
Mässhaken 2	Kantorsgatan 1-7	2018	5 116	-	-	-	-	-	-	5 116	96
STOCKHOLM											
Ålta 24:2 (del av)*											
Totalt			5 116	569	1 767	-	-	-	-	7 452	96

*Mark

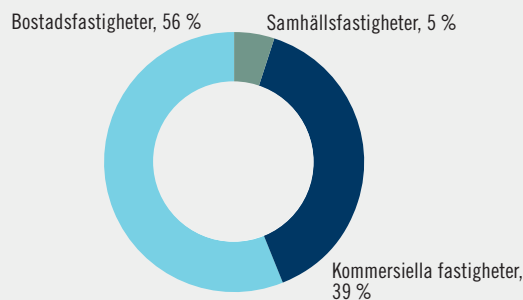
FASTIGHETSIKKEHAVETS STRUKTUR PER 2019-09-30

Uthyrningsbar yta, kvm	Bostad	Kontor	Butik	Industri/ Lager	Utbildning	Garage	Övrigt	Totalt	Fördelning, ort	Antal lgh
Stockholm	287 049	25 499	18 358	15 355	4 479	49 580	3 292	403 612	34 %	4 684
Uppsala	27 605	2 138	1 039	101	-	5 732	-	36 615	3 %	542
Göteborg	255 009	206 909	90 882	87 575	25 849	59 443	32 907	758 574	63 %	4 128
Totalt	569 663	234 546	110 279	103 031	30 328	114 755	36 199	1 198 801	100 %	9 354
Fördelning, lokaltyp	47 %	20 %	9 %	9 %	2 %	10 %	3 %	100 %		

FÖRVARV, BYGGNATION OCH FÖRSÄLNING AV FÖRVALTNINGSFASTIGHETER



FASTIGHETSTYP



Visar fördelningen av vårt fastighetsbestånd per kategori. Se definitioner på sidan 22.

VINDKRAFT

Wallenstam har per bokslutsdagen 66 vindkraftverk i drift, fördelade på 20 parker. Installerad effekt uppgår till 143 MW (139).

Vindkraftverken redovisas till det lägsta av anskaffningsvärde minskat med av- och nedskrivningar och bedömt nettoförsäljningsvärde. Periodens avskrivningar uppgår till 57 Mkr (71). Till följd av införandet av IFRS 16, Leasingavtal, ska nyttjanderätten till mark genom markarrende från och med 1 januari 2019 redovisas som en nyttjanderättstillgång och en lika stor leasingsskuld. Beräknat nyttjandevärde markarrende, baserat på så kallade minimiarrendeavgifter, uppgår på balansdagen till 18 Mkr (-) och redovisas som en del av vindkraftsvärdet. Koncernens bokförda värde för vindkraftverk uppgick den 30 september 2019 till 1 128 Mkr (610). Lager av elcertifikat och ursprungsgarantier uppgår på balansdagen till 11 Mkr (74).

FINANSIERING

Eget kapital

Det egna kapitalet inklusive innehav utan bestämmande inflytande uppgår till 22 402 Mkr (20 688), vilket motsvarar 69 kr per aktie (64). Soliditeten uppgår till 43 % (44).

Räntebärande skulder

På balansdagen uppgick utestående obligationslån till 3 950 Mkr (3 250), utestående volym företagscertifikat, med en ram om 4 Mdr, till 3 670 Mkr (3 685) och totala räntebärande skulder till 23 211 Mkr (21 080). Av dessa utgörs 1,8 Mdr av gröna lån, som upptagits under 2019, samt 1,0 Mdr av gröna obligationer.

Samtliga obligationslån om 3 950 Mkr (2 750) ryms inom ramen för vårt MTN-program (Medium Term Notes) som har en total låneram om 5 Mdr. Villkoren för de gröna obligatio-



ARTILLERISTALLARNA VID MAGASINSGATAN FÖRVANDLAS

Sedan byggnaden uppfördes 1835 som regementets stall och ridhus, har hyrverk, hantverk, verkstäder och garage huserat i Artilleristallarna. Om ett år slås portarna upp till en ny restaurangupplevelse för Göteborgare och besökare.

nera 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. Den ena gröna obligationen om 500 Mkr emitterades i maj och löper över två år med en rörlig ränta om 3M STIBOR + 0,75 %. Den andra gröna obligationen om 500 Mkr emitterades i september och löper över två år med en rörlig ränta om 3M STIBOR + 0,60 %. Obligationslånen är noterade vid Nasdaq Stockholm.

Den genomsnittliga återstående räntebindningstiden uppgår till 40 månader (36). Av låneportföljen har 42 % (37) en räntebindningstid överstigande ett år. På bokslutsdagen uppgår genomsnittlig ränta på våra krediter till 1,23 % (0,98).

Finansieringen av låneportföljen säkerställs huvudsakligen med pantbrev i fastigheter. Företagscertifikatprogrammet har bakomliggande lånelöften motsvarande vid var tid utestående volym företagscertifikat. På detta finns utställda kovenanter.

Leasingskuld

Till följd av införandet av IFRS 16, Leasingavtal, redovisas från och med 1 januari 2019, på egen rad, en leasingskuld motsvarande nyttjanderätterna för markarrende och tomträtt. Skulden uppgår per den 30 september 2019 till 421 Mkr.

Derivatinstrument

Wallenstams finansiella derivatinstrument utgörs av ränte- och elderivat. På bokslutsdagen har Wallenstam en nettoskuld avseende derivatinstrument om 680 Mkr att jämföra med nettoskuld om 32 Mkr per 31 december 2018. Av dessa utgör räntederivat -681 Mkr (-82), elderivat 0 Mkr (49) och valutaderivat 1 Mkr (-).

Under årets första nio månader har koncernen ingått nya räntederivatavtal om totalt 1,7 Mdr med 10 års löptid. Volymen totalt utestående räntederivat, där Wallenstam betalar fast ränta, uppgår till 9,7 Mdr (7,0).

Räntederivat används för att på ett flexibelt och kostnads-effektivt sätt erhålla önskad ränteförfallostruktur. 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. Uppkomna över- respektive undervärden elderivat förskottsregleras likvidmässigt dag för dag (s.k. futurekontrakt) varför utgående balanspost endast avser äldre kontrakt (s.k. forwardkontrakt). Då vi inte tillämpar säkringsredovisning för elderivat uppkommer ingen vändningseffekt inom orealiserade värdeförändringar i koncernens resultaträkning i samband med att elderivaten realiserar. I redovisningen för segmentet tillämpas däremot säkringsredovisning varför samtliga resultatkommentarer avseende naturenergi utgår från segmentsrapporten som därigenom ger en mer rättvisande bild av affärsområdets löpande resultat.

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

Disponibel likviditet

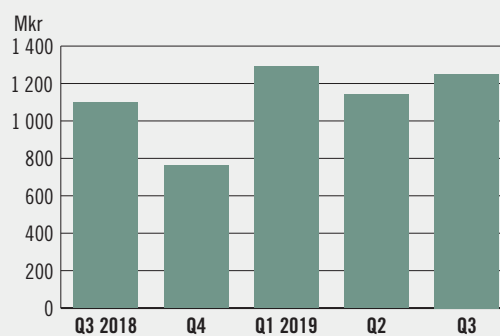
Den disponibla likviditeten inklusive tillgängliga checkräkningskrediter och exklusive spärrade bankmedel hos Nasdaq Commodities om 3 Mkr (3) uppgår till 1 251 Mkr (1 097). Beviljade checkräkningskrediter uppgår till 800 Mkr (800). Inga av dessa har nyttjats per bokslutsdagen. Koncernen har också beviljade lånelöften och kreditfaciliteter om 4 000 Mkr (4 000). Hela beloppet, 4 000 Mkr (4 000), är tillgängligt för att lyftas på balansdagen. Per 30 september 2019 uppgår tillgänglig likviditet till totalt 5 251 Mkr (5 097), varav 3 670 Mkr (3 685) utgör kreditlöfte för emitterade utestående företagscertifikat. Fritt att använda på balansdagen är därmed 1 581 Mkr (1 412).

BINDNINGSTID MEDEL RÄNTOR 2019-09-30

Ränteförfallostruktur	Belopp, Mkr	Snittränta, %	Andel, %
0-3 mån	10 857	1,55*	46,8
3 mån-1 år	2 655	0,41	11,4
1-2 år	-	-	-
2-3 år	-	-	-
3-4 år	-	-	-
4-5 år	500	0,56	2,2
5-6 år	900	0,76	3,9
6-7 år	2 100	0,92	9,0
7-8 år	2 000	1,13	8,6
8-9 år	1 500	1,18	6,5
> 9 år	2 700	1,09	11,6
Summa	23 211	1,23	100,0

* Rörliga lån med ett ränteförfall inom tre månader har en snittränta om 0,83 %. 1,55 % innefattar effekter av swapavtal som förfaller inom tre månadersperioden.

DISPONIBEL LIKVIDITET



Disponibel likviditet inklusive checkräkningskrediter.

RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRING EGET KAPITAL, KONCERNEN

– Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare –

Mkr	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Andra reserver	Balanserad vinst	Innehav utan bestämmande inflytande	Summa eget kapital
Ingående eget kapital 2018-01-01	165	359	4	18 880	2	19 410
Periodens resultat	-	-	-	1 769	-	1 769
Omräkningsdifferenser	-	-	1	-	-	1
Värdeförändring valutaderivat	-	-	-1	-	-	-1
Skatt hänförligt till övrigt totalresultat	-	-	-1	-	-	-1
Realiserad värdeförändring rörelsefastighet	-	-	-	6	-	6
Förändring i omvärderingsreserv	-	-	6	-6	-	-
TRANSAKTIONER MED BOLAGETS ÄGARE						
Utdelning	-	-	-	-292	-	-292
Återköp egna aktier	-	-	-	-204	-	-204
Utgående eget kapital 2018-09-30	165	359	9	20 153	2	20 688
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
Omräkningsdifferenser	-	-	0	-	-	0
Värdeförändring valutaderivat	-	-	1	-	-	1
Skatt hänförligt till övrigt totalresultat	-	-	-1	-	-	-1
TRANSAKTIONER MED BOLAGETS ÄGARE						
Utdelning	-	-	-	-307	-	-307
Återköp egna aktier	-	-	-	-	-	-
Utgående eget kapital 2019-09-30	165	359	64	21 812	2	22 402

RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDE, KONCERNEN

Mkr	2019 jan-sep	2018 jan-sep	2019 jul-sep	2018 jul-sep	2018/2019 okt-sep	2018 jan-dec
Resultat före värdeförändringar och nedskrivningar*	908	5	302	308	1 227	324
Justering för poster som inte ingår eller tillkommer i kassaflödet	-1	-20	10	-18	-46	-65
Betald skatt	0	0	0	0	0	0
Kassaflöde från förändring av rörelsekapital	907	-15	312	290	1 181	259
Förändring av rörelsekapital	189	86	92	35	214	111
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 096	71	404	325	1 395	370
INVESTERINGAR/FÖRSÄLJNINGAR						
Investering i fastigheter och enskilda br-lägenheter	-2 814	-2 006	-801	-767	-3 489	-2 681
Investering i vindkraftverk, immateriella & materiella anläggningstillgångar	-32	-7	-2	-4	-34	-9
Investering i finansiella anläggningstillgångar	-59	-100	-59	-	-65	-106
Investering i intresseföretag	-25	-	-25	-	-138	-113
Försäljning andra långfristiga värdepappersinnehav	-	-	-	-	35	35
Försäljning av fastigheter, exploateringsfastigheter & materiella anläggningstillgångar	551	148	224	97	958	555
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-2 379	-1 965	-663	-674	-2 733	-2 319
FINANSIERING						
Upptagna räntebärande skulder	11 600	9 805	3 089	5 561	12 073	10 278
Amortering av räntebärande skulder	-9 514	-7 427	-2 716	-5 084	-9 943	-7 856
Nettoförändring checkräkningskredit	-119	-	-	-	0	119
Förskott terminskontrakt	-6	-10	-3	-9	11	7
Amortering av finansiella anläggningstillgångar	-	94	-	22	-26	68
Utbetald utdelning	-307	-292	-	-	-598	-583
Återköp egna aktier	-	-204	-	-22	-25	-229
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	1 654	1 966	371	468	1 492	1 804
Förändring av likvida medel	371	72	112	119	154	-145
Likvida medel vid periodens början	83	228	342	181	300	228
Periodens kassaflöde	371	72	112	119	154	-145
Likvida medel vid periodens slut	454	300	454	300	454	83
Outnyttjad checkkredit vid periodens slut	800	800	800	800	800	681
Spärrade bankmedel	-3	-3	-3	-3	-3	-3
Disponibel likviditet	1 251	1 097	1 251	1 097	1 251	761

*Erlagd respektive erhållen ränta, inklusive bruttoflöden från ränteswapkontrakt, ingår med -213 Mkr (-1 038) respektive 4 Mkr (0) varav 60 Mkr (40) aktiverats på anläggningstillgång.

SEGMENTSRAPPORT

2019 Mkr	Göteborg jan-sep	Stockholm jan-sep	Naturenergi* jan-sep	Övrigt jan-sep	Eliminering jan-sep	Totalt jan-sep
RESULTATRÄKNING						
Hysesintäkter	1 048	481	-	-	-18	1 511
Driftkostnader	-230	-122	-	-	-	-352
Elintäkter	-	-	246	-	-246	-
Elkostnader	-	-	-199	-	199	-
Driftnetto	818	359	47	-	-65	1 159
Förvaltnings- och administrationskostnader	-90	-74	-16	-17	34	-163
Finansnetto	-179	-82	-16	116	16	-145
Förvaltningsresultat	550	202	15	99	-15	851
Förvaltningsresultat naturenergi	-	-	-	-	-29	-29
<i>Ofördelade poster</i>						
Resultatandel intresseföretag						-4
Försäljningsresultat exploateringsfastigheter						91
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 och leasingskulder	13 109	8 768	1 370	384		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>-</i>	<i>4 894</i>

2018 Mkr	Göteborg jan-sep	Stockholm jan-sep	Naturenergi* jan-sep	Övrigt jan-sep	Eliminering jan-sep	Totalt jan-sep
RESULTATRÄKNING						
Hysesintäkter	981	459	-	1	-18	1 422
Driftnetto fastigheter	757	338	-	1	-18	1 078
Förvaltningsresultat	522	251	4	-15	-4	758
Elintäkter	-	-	294	-	-294	-
Förvaltningsresultat naturenergi	-	-	-	-	1	1
<i>Ofördelade poster</i>						
Realiserad värdeförändring finansiella derivat						-776
Försäljningsresultat exploateringsfastigheter						22
Resultat före värdeförändringar och nedskrivningar						5
Värdeförändringar						1 912
Resultat före skatt						1 917
BALANSRÄKNING						
Förvaltningsfastigheter	28 212	16 147	-	-	-	44 360
Vindkraftverk	-	-	610	-	-	610
Exploateringsfastigheter	556	101	-	-	-	658
Ofördelade tillgångar	-	-	-	-	-	1 027
Summa tillgångar						46 655
EGET KAPITAL	-	-	-	-	-	20 688
Räntebärande skulder	10 920	3 439	1 258	5 463	-	21 080
Ofördelade skulder	-	-	-	-	-	4 887
Summa eget kapital och skulder						46 655
<i>Pågående investeringar fastigheter inkl. mark</i>	<i>1 672</i>	<i>1 914</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>3 586</i>

* Skillnad mellan segment och koncernens resultaträkning avser presentationen av orealiserade respektive realiserade elderivatinstrument samt orealiserad omvärderingseffekt elcertifikat. För mer info se årsredovisningen not 2.

WALLENSTAMAKTIEN*

Wallenstams B-aktie är noterad på Nasdaq Stockholm, Large Cap. Under 2019 har Wallenstams aktiekurs ökat med 35,8 %. Fastighetsindex OMX Stockholm Real Estate ökade med 42,4 % och OMX Stockholm PI ökade med 18,9 % under samma period.

Vid periodens slut var Wallenstams aktiekurs 111,60 kr att jämföra med 82,20 kr vid årsskiftet 2018/2019. Börsvärdet uppgick till 36 828 Mkr (27 126) beräknat på totalt antal registrerade A- och B-aktier. Eget kapital per aktie uppgick till 69 kr (67).

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. Hittills under 2019 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.

*Jämförelse inom parentes avser belopp per 2018-12-31.

Utdelning

Stämman beslutade om en utdelning på 1,90 kr per aktie (1,80) för verksamhetsåret 2018, uppdelat på två utbetalningstillfällen om vardera 0,95 kr per aktie. I maj månad utbetalades till aktieägarna totalt 307 Mkr. Nästa utbetalning sker i oktober och förväntas bli ungefär lika stor. Beloppet är beroende av antalet utestående aktier på avstämningsdagen. 2018 utbetalades totalt 583 Mkr.

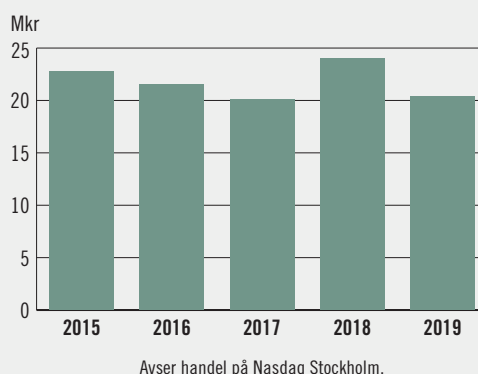
Omsättning

Under 2019 har Wallenstamaktien haft en daglig genomsnittlig omsättning på Nasdaq Stockholm om cirka 20,4 Mkr (24,0).

KURsutveckling 2014–2019, KR



GENOMSNIITTLIG AKTIELIKVIDITET PER DAG



Avser handel på Nasdaq Stockholm.

AKTIEÄGARINNEHAV 2019-09-30

	A-aktier	B-aktier	Kapital, %	Röster, %
Hans Wallenstam med bolag och familj	34 500 000	48 394 000	25,12	62,10
AMF - Försäkring och fonder		32 660 000	9,90	5,15
Agneta Wallenstam		22 204 000	6,73	3,50
Anna-Carin B Wallenstam och Anders Berntsson		19 300 000	5,85	3,05
Henric och Ulrika Wiman		12 037 752	3,65	1,90
Bengt Norman med bolag		8 020 000	2,43	1,27
Monica och Jonas Brandström		7 653 326	2,32	1,21
Vanguard		5 743 951	1,74	0,91
David Wallenstam		5 640 000	1,71	0,89
Christian Wallenstam		4 220 000	1,28	0,67
Övriga ägare		122 626 971	37,16	19,35
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	100,00
Summa utestående aktier	323 000 000			

Andelen institutionellt ägande uppgår till cirka 16 procent av kapitalet och cirka 8 procent av rösterna. Utlandsägandet uppgår till cirka 10 procent av kapitalet och cirka 5 procent av rösterna.

Källa: Modular Finance, Monitor

*Återköpta egna aktier saknar rösträtt.

MODERBOLAGET

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

De totala intäkterna för perioden uppgår till 383 Mkr (329) varav hyresintäkter uppgår till 93 Mkr (87). Periodens resultat påverkas väsentligt av värdeförändringar finansiella derivatinstrument, -654 Mkr (806), till följd av framför allt sjunkande swap-räntenivåer. Föregående år påverkades finansiella derivatinstrument av en större engångspost från förtida lösen av derivatkontrakt i maj och juni 2018 om 776 Mkr. Motsvarande kostnad redovisades då som räntekostnad varför transaktionen inte fick någon nettopåverkan på resultat. Räntekostnad föregående år, utöver räntekostnad från förtidslösta kontrakt, var 290 Mkr. Årets räntekostnader är lägre jämfört med föregående år trots en högre genomsnittlig skuld till följd av lägre ränta, ett resultat av den förtida derivatlösen 2018. Resultat efter skatt uppgår till -610 Mkr (131).

Investeringar i immateriella och materiella anläggningstillgångar under perioden uppgår till 11 Mkr (12). Moderbolagets externa lån uppgår på bokslutsdagen till 13 097 Mkr (9 750).

RESULTATRÄKNING, MODERBOLAGET

Mkr	2019 jan-sep	2018 jan-sep	2018 jan-dec
Förvaltningsintäkter	235	240	269
Hyresintäkter	93	87	117
Intäkter försäljning elcertifikat	53	-	-
Övriga intäkter	2	1	3
Summa intäkter	383	329	389
Förvaltning- och administrationskostnader	-263	-250	-348
Driftkostnader	-28	-34	-52
Av- och nedskrivningar fastigheter	-23	-23	-30
Kostnader försäljning elcertifikat	-51	-	-
Värdeförändring syntetiskt optionsprogram	-35	-17	-13
Övriga kostnader	-2	-1	-3
Summa kostnader	-401	-324	-446
Rörelseresultat	-18	4	-57
Resultat från andelar i koncernföretag	-212	124	3 106
Ränteintäkter och liknande resultatposter	405	284	381
Räntekostnader och liknande resultatposter	-230	-1 066	-1 109
Värdeförändring derivatinstrument	-654	806	761
Finansnetto	-690	148	3 139
Resultat efter finansiella poster	-708	152	3 081
Bokslutsdispositioner	1	-	641
Skatt på periodens resultat	96	-21	-185
Resultat efter skatt	-610	131	3 538
ÖVRIGT TOTALRESULTAT			
Värdeförändring valutaderivat	1	-1	-1
Skatt hänförligt till övrigt totalresultat	-	-	0
Totalresultat	-609	130	3 537

BALANSRÄKNING, MODERBOLAGET

Mkr	2019- 09-30	2018- 09-30	2018- 12-31
Tillgångar			
Fastigheter	1 343	1 368	1 361
Andelar i koncernföretag	5 141	5 369	5 369
Finansiella derivatinstrument	1	27	50
Fordringar på koncernbolag	20 353	15 760	19 929
Övriga tillgångar	303	379	248
Likvida medel	447	249	77
Summa tillgångar	27 588	23 152	27 034
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	9 934	7 760	10 850
Avsättningar	78	35	32
Räntebärande externa skulder	13 097	9 750	9 802
Skulder till koncernföretag	3 689	5 481	6 152
Finansiella derivatinstrument	681	8	82
Övriga skulder	110	118	115
Summa eget kapital och skulder	27 588	23 152	27 034

ÖVRIGA UPPLYSNINGAR

MÖJLIGHETER & RISKER

Wallenstams möjligheter, risker och hur vi hanterar dessa, presenteras i årsredovisningen 2018 på sidorna 34–37. Inga väsentliga förändringar har skett därefter.

KÄNSLIGHETSANALYS

Per 30 september 2019 uppgår fastigheternas bedömda marknadsvärde till cirka 50 Mdr. En värdeförändring på +/- 10 % motsvarar därmed cirka +/- 5,0 Mdr. En generell förändring av fastigheternas direktavkastningskrav med 0,25 procentenheter motsvarar cirka -2,8 Mdr eller +3,3 Mdr.

En förändring av räntan med +/- 50 punkter motsvarar cirka +/- 64 Mkr (67).

En förändring av elpriset med 1 öre per kWh motsvarar cirka +/- 41 Mkr (46) vid värdering av vindkraftverk medan en förändring av elcertifikatpriset med 1 öre per kWh motsvarar cirka +/- 21 Mkr (24) 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 lokalyror 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 drygt 4 Mkr i nettoutgift för året. Vidare utför bolag, där en av Wallenstams styrelseledamöter var närstående vid kontrakteringen, entreprenadtjänster motsvarande totalt kontrakterade värden om 86 Mkr. 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.

Wallenstams engagemang i miljö- och samhällsansvarsfrågor beskrivs närmare i årsredovisningen 2018 på sidorna 27–33. Som ett led i Wallenstams samhällsansvararbete 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 och Barn i Nöd. Under året har Räddningsmissionen i Göteborg erhållit stöd och rabatter motsvarande 3,1 Mkr och Barn i Nöd har erhållit stöd om 1,9 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.

REDOVISNINGSPRINCIPER

Rapporten har upprättats i enlighet med IAS 34. Redovisningsprinciperna är oförändrade i jämförelse med årsredovisningen 2018, och nedanstående redovisningsprinciper tillämpas från och med 2019. Moderbolagets redovisningsprinciper följer årsredovisningslagen och RFR2.

Nya redovisningsprinciper som träder i kraft 1 januari 2019 och framåt

IFRS 16 Leasingavtal

Standarden ersatte IAS 17 den 1 januari 2019 och innebär bland annat att leasetagare ska redovisa hyresavtal i balansräkningen. Wallenstam tillämpar inte standarden retroaktivt. Som hyresvärd och leasegivare påverkar förändringen inte Wallenstams redovisning. Som leasetagare får hantering av tomträttsavgälder och minimiarrenden för mark för vindkraftverken däremot betydelse. Per 1 januari 2019 uppgick leasingsskuden för tomträttsavgälder till 402 Mkr och för minimiarrenden mark till 18 Mkr. Skuden redovisas på egen rad i balansräkningen, Leasingsskuld. Motsvarande nyttjanderättstillgångar redovisas i balansräkningen och ingår som en del i posterna Förvaltningsfastigheter respektive Vindkraftverk. Kostnaden för tomträttsavgälder redovisas som en finansiell kostnad. För minimiarrenden mark innebär den nya standarden att avgälden istället ska fördelas på avskrivningar respektive finansiella kostnader. Det innebär att finansiella kostnader blir högre under avtalstidens början för att sedan avta i takt med amortering av skuden. Avskrivningen är densamma över hela avtalstiden. Förvaltningsresultaten påverkas därmed endast av den periodiseringseffekt som uppkommer för markarrendena vilken är ytterst marginell.

Nyckeltalsberäkningar görs utifrån nu gällande redovisning innebärande att exempelvis finansnettot inkluderar ränta för leasing. Jämförelsetal tidigare år har ej justerats.

Inga övriga av EU godkända nya och ändrade standarder samt tolkningsuttalanden från IFRS Interpretations Committee bedöms påverka koncernens finansiella ställning i väsentlig omfattning.

EFTER RAPPORTPERIODENS UTGÅNG

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

NYCKELTAL – FLERÅRSÖVERSIKT

Akkumulerat perioden	2019 30 sep	2019 30 jun	2019 31 mar	2018 31 dec	2018 30 sep	2018 30 jun	2018 31 mar	2017 31 dec	2017 30 sep
FASTIGHETSRELATERADE NYCKELTAL									
Driftnetto fastigheter, Mkr	1 159	756	364	1 429	1 078	706	341	1 264	953
Överskottsgrad fastighetsdrift, %	76,7	75,6	73,2	74,8	75,8	75,0	73,0	74,3	75,8
Förvaltningsresultat fastigheter, Mkr	851	547	260	1 011	758	462	217	806	621
Värdeförändring nyproduktion	505	307	132	598	421	267	93	733	389
Förvaltningsfastigheternas värde, Mkr	49 793	48 757	47 289	45 811	44 360	43 446	42 187	41 410	39 660
Antal kvm (tusental)	1 199	1 188	1 181	1 186	1 197	1 196	1 175	1 145	1 090
Uthyrningsgrad – yta, %	98	99	99	99	99	99	99	98	98
Exploateringsfastigheter, netto, Mkr	154	155	156	317	658	691	656	606	850
FINANSIELLA NYCKELTAL									
Resultat efter skatt, Mkr	1 038	575	340	2 998	1 769	1 310	310	2 421	1 781
Räntabilitet på eget kapital, %	10,4	10,6	14,6	14,8	12,2	11,8	11,5	13,0	19,3
Räntabilitet på totalt kapital, %	6,1	6,2	9,5	9,7	8,4	8,3	7,2	8,0	11,6
Räntetäckningsgrad, ggr	7,0	7,4	1,5	1,3	1,2	1,1	3,6	3,8	3,8*
Belåningsgrad, %	45	46	45	45	46	46	44	43	43
Snittränta per bokslutsdatum, %	1,23	1,24	1,25	1,06	0,98	1,01	1,90	1,88	1,92
Genomsnittlig räntebindningstid, månader	40	41	44	39	36	38	34	36	34
Soliditet, %	43	43	44	45	44	44	44	44	45
Eget kapital, Mkr	22 402	21 899	21 951	21 611	20 688	20 252	19 572	19 410	19 073
Substansvärde, Mkr	27 666	27 047	27 011	26 574	25 608	25 113	24 548	24 314	23 866
Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV), Mkr	28 210	27 449	27 210	26 595	25 560	25 110	25 123	24 915	24 491
Börsvärde, Mkr	36 828	32 406	30 971	27 126	27 786	26 582	25 031	26 037	26 763
Återköp aktier, Mkr	-	-	-	229	204	182	147	235	220
DATA PER AKTIE									
Resultat efter skatt, kr	3,2	1,8	1,1	9,3	5,5	4,0	1,0	7,4	5,4
P/E-tal, ggr	15,9	14,0	10,0	8,9	11,3	11,5	11,3	10,7	7,7
Kassaflöde från den löpande verksamheten, kr	3,4	2,1	1,1	1,1	0,2	-0,8	0,8	2,6	2,1
Eget kapital, kr	69	68	68	67	64	63	60	60	58
Substansvärde per aktie, kr	85,70	83,70	83,60	82,30	79,20	77,60	75,80	74,60	73,20
Börskurs, kr	111,60	98,20	93,85	82,20	84,20	80,55	75,85	78,90	81,10
Utestående aktier i tusental, genomsnitt	323 000	323 000	323 000	323 854	324 073	324 405	325 050	327 333	327 728
Utestående aktier, tusental vid periodens utgång	323 000	323 000	323 000	323 000	323 310	323 550	324 000	326 000	326 200

KVARTALSÖVERSIKT

	2019 jul-sep	2019 apr-jun	2019 jan-mar	2018 okt-dec	2018 jul-sep	2018 apr-jun	2018 jan-mar	2017 okt-dec	2017 jul-sep
Hyesintäkter, Mkr	510	503	497	488	480	475	467	444	428
Driftnetto fastigheter, Mkr	403	392	364	351	372	365	341	311	338
Överskottsgrad fastighetsdrift, %	79,0	77,9	73,2	71,9	77,4	76,8	73,0	70,0	78,9
Förvaltningsresultat fastigheter, Mkr	304	287	260	253	296	245	217	185	230
Räntabilitet på eget kapital, %	10,4	10,6	14,6	14,8	12,2	11,8	11,5	13,0	19,3
Resultat efter skatt per aktie, kr	1,4	0,7	1,1	3,8	1,4	3,1	1,0	2,0	1,0
Kassaflöde per aktie från löpande verksamhet, kr	1,3	1,0	1,1	0,9	1,0	-1,6	0,8	0,4	0,6
Eget kapital per aktie, kr	69	68	68	67	64	63	60	60	58
Substansvärde per aktie, kr	85,70	83,70	83,60	82,30	79,20	77,60	75,80	74,60	73,20
Börskurs, kr	111,60	98,20	93,85	82,20	84,20	80,55	75,85	78,90	81,10

Resultatbaserade nyckeltal beräknas på genomsnittligt antal utestående aktier, avkastningstal beräknas utifrån rullande tolv månaders resultat.
 *Har uppdaterats efter förändrad fördelning i resultaträkningen avseende realiserad och orealiserad värdeförändring förvaltningsfastigheter.

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 2019

Ulrica Jansson Messing
Ordförande

Karin Mattsson
Styrelseledamot

Anders Berntsson
Styrelseledamot

Agneta Wallenstam
Styrelseledamot

Hans Wallenstam
Verkställande direktör

REVISORS GRANSKNINGSRAPPORT

Revisorns rapport avseende översiktlig granskning av delårsrapport.

Till styrelsen i Wallenstam AB (publ)

Org nr 556072-1523

Inledning

Vi har utfört en översiktlig granskning av den finansiella delårsinformationen i sammandrag (delårsrapport) för Wallenstam AB (publ) per 30 september 2019 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 2019

Deloitte AB

Harald Jagner

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 skall 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

Hyresintäkter minus drift- och underhållskostnader samt fastighetsskatt.

Exploateringsfastigheter

Exploateringsfastigheter avser fastigheter uppförda med avsikt att säljas efter färdigställande.

Hyresvärde*

Hyresintäkter 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.

Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV)

Eget kapital med återläggning av uppskjuten skatteskuld, samt nettoeffekt av orealiserad värdeförändring derivatinstrument efter skatt och avdrag för forskottsreglerade finansiella elkontrakt.

Nettouthyrning

Tecknade nyuthyrningar under perioden minus uppsägningar och avflytt.

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, i enlighet med IFRS.

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 perioden 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 kostnaden 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.

**	2019 30 sep	2019 30 jun	2019 31 mar	2018 31 dec	2018 30 sep	2018 30 jun	2018 31 mar	2017 31 dec	2017 30 sep
Brygga alternativa nyckeltal									
Eget kapital, Mkr	22 400	21 897	21 949	21 609	20 686	20 250	19 570	19 408	19 061
Genomsnittligt eget kapital, Mkr	21 708	21 278	20 813	20 305	19 795	19 421	19 024	18 665	18 013
Balansomslutning, Mkr	52 459	51 177	49 945	48 262	46 655	45 625	44 426	43 673	42 161
Genomsnittlig balansomslutning, Mkr	49 700	48 333	46 983	45 728	44 508	43 452	42 298	41 293	40 009

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 firar 75 år som bolag under 2019. 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 9 000 lägenheter och 1 000 företagskunder. Wallenstam är en stor bostadsproducent på de orter vi verkar och bygger först och främst hyresrätter för egen förvaltning.

Wallenstam är självförsörjande på förnybar energi genom egna vindkraftverk i drift.

Verksamheten bedrivs i Region Stockholm, Region Göteborg samt Naturenergi.

Stockholm

Majoriteten av våra bostäder, drygt 5 000 stycken, finns i Region Stockholm. Cirka 500 av dessa lägenheter finns i Uppsala. I dagsläget pågår också merparten av vår nyproduktion i Stockholmsområdet, inklusive Uppsala. På bokslutsdagen hade Region Stockholm nära 1 600 lägenheter i produktion.

Göteborg

Vårt fastighetsbestånd i Göteborg omfattar drygt 4 000 lägenheter och cirka 900 företagskunder som hyr kontors- och butikslokaler främst i Göteborgs innerstadslägen. På bokslutsdagen hade Region Göteborg nära 1 300 lägenheter i produktion.

Naturenergi

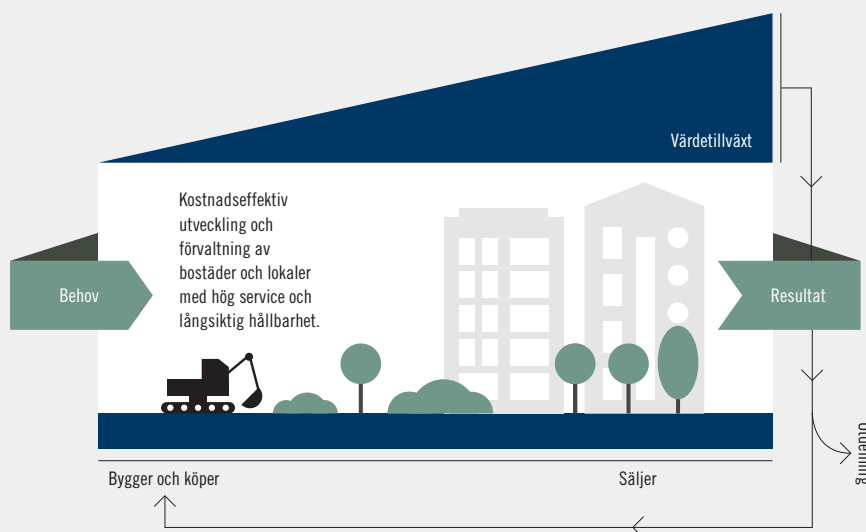
Verksamheten omfattar produktion av förnybar energi genom våra 66 vindkraftverk. Produktionen täcker våra egna fastigheters och våra hyresgästers energibehov.

AFFÄRSPROCESS

Wallenstam bygger, utvecklar och förvaltar fastigheter och områden utifrån människors och samhällets behov, samt utifrån önskemål och krav från kunder och aktieägare.

Genom kostnadseffektiv 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.



KALENDER

Bokslutskommuniké 2019	5 februari 2020
Publicering av årsredovisning 2019	vecka 12, 2020
Delårsrapport Q1, 2020	28 april 2020
Årsstämma 2020, Göteborg	28 april 2020

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 2019 kl 08:00 CET.

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