



WALLENSTAM

Delårsrapport

1 JANUARI–30 JUNI 2020

1 januari–30 juni 2020

- » Substansvärdet per aktie ökar med 2,50 kr i perioden och uppgår till 93,80 kr (83,70).
- » Förvaltningsresultat fastigheter uppgår till 549 Mkr (547), efter lämnade covid-19-rabatter om cirka 30 Mkr.
- » Hyresintäkterna ökar med 4 % och uppgår till 1 041 Mkr (1 001).
- » Byggnation av fastigheter uppgår till 2 110 Mkr (1 596).
- » På bokslutsdagen var 2 999 lägenheter under produktion.
- » Värdeförändringar förvaltningsfastigheter uppgår till 429 Mkr (549), som i sin helhet kommer från värdetillväxt i nyproduktion (307).
- » Resultat före skatt uppgår till 795 Mkr (712) och resultat efter skatt uppgår till 631 Mkr (575), motsvarande 2,0 kr per aktie (1,8).

1 april–30 juni 2020

- » Förvaltningsresultat fastigheter uppgår till 275 Mkr (287), efter lämnade covid-19-rabatter om cirka 30 Mkr.
- » Hyresintäkterna ökar med 3 % och uppgår till 518 Mkr (503).
- » Värdeförändringar förvaltningsfastigheter uppgår till 175 Mkr (264).
- » Resultat efter skatt uppgår till 322 Mkr (235), motsvarande 1,0 kr per aktie (0,7).

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

HANS WALLENSTAM, VD

Wallenstam är positionerat för framtida möjligheter

”Det har varit ett aktivt kvartal för Wallenstam. Förutom att avtala om försäljning av vårt bostadsrättsprojekt Kv. New York om 50 lägenheter som är under uppförande, har vi lyckats förvärva marker för framtida bostadsproduktion i attraktiva lägen.”

”Driftnettot har ökat med drygt 3 % till 781 Mkr (756) trots att vi lämnat hyresrabatter om cirka 30 Mkr till våra hyresgäster som är i de mest utsatta branscherna. Förvaltningsresultatet för första halvåret 2020 uppgår till 549 Mkr (547), vilket är något över första halvåret 2019. Nu får vi alla se tiden an när det gäller utvecklingen framåt. Jag kan dock konstatera att Wallenstam har en stabil finansiell ställning, fastigheter i attraktiva lägen och en väl fungerande verksamhet som skapar värde. Tack vare dessa goda förutsättningar har vi förmågan att också fånga de möjligheter för framtiden som uppkommer längs vägen!”

Kort om Wallenstam

Antal förvaltningsfastigheter: 225 st
Förvaltningsfastigheternas värde: 55 Mdr
Börsvärde: 36 Mdr
Uthyrningsgrad, yta: 98 %
Uthyrningsbar yta: 1,2 miljoner kvm
Antal lägenheter i produktion: 2 999 st
Antal vindkraftverk: 66 st

75,1 %

ÖVERSKOTTSGRAD

Läs mer om Wallenstam på sidan 23.

Väsentliga händelser kvartal 2

Årets andra kvartal har präglats av de fortsatta effekterna av covid-19, som påverkat både människor, näringsliv och politik väsentligt i såväl Sverige som resten av världen. De ekonomiska konsekvenserna av pandemin har påverkat kvartalets resultat. Se vidare sid 4.

Avtal har tecknats med 14 Länsförsäkringsbolag inom Länsförsäkringsgruppen om att de förvärvar Wallenstams nyproducerade fastighet New York på Gärdet i Stockholm. Fastigheten resultatavräknas och planeras tillträdas av Länsförsäkringsbolagen den 15 december, då fastigheten beräknas stå klar.

Under kvartalet har Wallenstam förvärvat ett antal marker och tomträtter, affärer som möjliggör framtida nyproduktion. Tre tomträtter har förvärvats i Göteborg, och mark har förvärvats i Uppsala och Täby. Den senare affären innebär att vi tar steget in i en, för Wallenstams del, ny kommun.

Den sista juni tecknade Wallenstam avtal om förvärv av ytterligare mark i Österåker kommun, för stadsutveckling med produktion av bostäder och service.

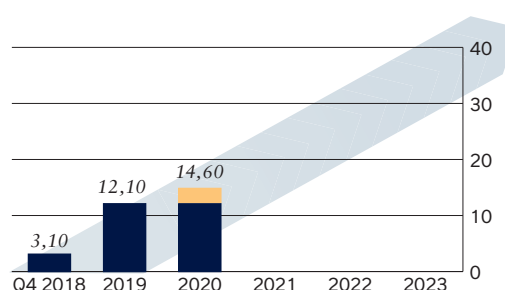
Mål 2023 – Substansvärdesökning om 40 kr per aktie

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 juni 2020 var substansvärdet per aktie 93,80 kr, vilket innebär en ökning om 2,50 kr per aktie under det första halvåret 2020 och totalt 14,60 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 30 295 Mkr (27 047). Uppskjuten skatteskuld avser i huvudsak skillnader mellan redovisade värden och skattemässiga restvärden på koncernens fastigheter. I balansräkningen redovisas en uppskjuten skatteskuld netto om 5 488 Mkr (4 733), vilken består av en uppskjuten skattefordran om 385 Mkr (418) samt av en uppskjuten skatteskuld om 5 872 Mkr (5 151).

SUBSTANSVÄRDESÖKNING KR/AKTIE





Vi satsar framåt – och agerar i nuet

Det har varit ett aktivt kvartal för Wallenstam. Förutom att avtala om försäljning av vårt bostadsrättsprojekt Kv. New York om 50 lägenheter som är under uppförande, har vi lyckats förvärva marker för framtida bostadsproduktion i attraktiva lägen. Vi har under 2020 utökat vår projektportfölj med möjliga framtida bostadsproduktioner, och i dagsläget innefattar portföljen cirka 16 000 lägenheter. Dessa projekt ligger med olika tids- och planeringshorisonter.

2020 har naturligtvis präglats av den pågående pandemin och sammantaget har det varit ett av de tuffaste och mest dramatiska halvåren i min karriär. Det har inneburit mycket arbete och oro för människors hälsa, samhällets ekonomi och utveckling. Jag vill tacka alla medarbetare som verkligen jobbat hårt under denna tid. Från bolagets sida har ambitionen varit att agera så ansvarsfullt som möjligt, där vi exempelvis har gett våra hyresgäster stöd i form av hyresrabatter. Vi har dessutom köpt 15 000 luncher från våra restauratörer, luncher som vi sedan skänkt till flera olika hjälporganisationer såsom till exempel Stadsmissionen och Räddningsmissionen. Vi har även skänkt 4 ton drickor, energibars och godis till IVA på Sahlgrenska sjukhuset i Göteborg.

Förvaltningsresultatet för halvåret i nivå med föregående år

Driftnetto har ökat med drygt 3 % till 781 Mkr (756) trots att vi lämnat hyresrabatter om cirka 30 Mkr till våra hyresgäster som är i de mest utsatta branscherna. Vi söker nu hyresstöd för lämnade rabatter och det stöd vi erhåller kommer att utgöra en intäkt i kommande kvartal. Betalningen av hyrorna för kvartal tre är som för ett normalt kvartal.

Resultatet har påverkats av en ökad räntekostnad om cirka 20 Mkr, detta till följd av ökad upplåning för våra investeringar samt en ökad likviditetsreserv. Förvaltningsresultatet för första halvåret 2020 uppgår till 549 Mkr (547), vilket är något över första halvåret 2019.

Situationen för våra hyresgäster

För våra kommersiella hyresgäster kan anas en viss ljusning. När det gäller kontorslokaler ser vi att efterfrågan är fortsatt god, och vi har hyrt ut kontorsytor och haft många visningar även under kvartal två. De som har det tuffast är handeln, där har det varit svårt för många redan tidigare och det verkar som att pandemins effekter påskyndar branschens omställning. Vi följer och hanterar denna omställning och kan till exempel bygga om den övre våningen i en tvåvåningsbutik till kontorsyta.

På bostadssidan känns det väldigt stabilt. Efterfrågan på våra hyresrätter har ökat under året och vi har nu mer än 100 000 personer i vår egen kö. Det har varit ett stort intresse för de virtuella visningar som vi infört i våra nyproduktionsprojekt under våren. Eftersom det varit så lyckat kommer detta vara ett viktigt verktyg i vår uthyrning även i fortsättningen.

Värdering av våra fastigheter

Mot bakgrund av den osäkerhet som råder, känns det tryggt att ha en mix i vårt fastighetsbestånd om cirka 50 % bostäder i attraktiva bostadsområden och 50 % kommersiellt i centrala Göteborg.

Totalt sett redovisar vi inga värdeförändringar i vårt befintliga bestånd under kvartalet. Några mindre justeringar inom fastighetsbeståndet har gjorts. Bland annat har värdet på bostadsfastigheter justerats upp av förbättrade driftnetton, samt har de kommersiella fastigheterna med lägst direktavkastningskrav justerats, så att lägsta nu är 4,0 % mot tidigare 3,8 %. Vid utgången av kvartalet uppgår det genomsnittliga direktavkastningskravet fortsatt till cirka 4,5 % för kommersiella fastigheter och cirka 3,2 % för bostadsfastigheter.

Vår kostnadseffektiva nyproduktion fortsätter som tidigare att generera värden löpande i takt med att produktionen fortgår. Under 2020 har nyproduktionen bidragit med 429 Mkr (307) än så länge.

Goda förutsättningar ger möjligheter

Nu får vi alla se tiden an när det gäller utvecklingen framåt. Jag kan dock konstatera att Wallenstam har en stabil finansiell ställning och förutsättningar att klara de utmaningar som kan uppstå. Jag är förvissad om att våra kommersiella hyresgästers verksamheter i centrum sakta men säkert kommer tillbaka, i takt med att kunderna återvänder. Vår nyproduktionsverksamhet löper på enligt plan, i oförminskad takt, och efterfrågan på våra hyresrätter är fortsatt stor, såväl på befintliga lägenheter som nyproducerade. Tack vare dessa goda förutsättningar har vi förmågan att också fånga de möjligheter för framtiden som uppkommer längs vägen!

Hans Wallenstam, vd

Fastighetsstruktur, nyproduktion och finansiering

Wallenstam gick in i krisen med en stark position vad gäller både finansiell stabilitet och ett välbeläget 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 marknaden. För att skapa trygghet och säkerställa att vi kan fortsätta verksamheten med investeringar i nyproduktion som planerat har vi valt att säkra finansieringen för resten av året redan nu trots att det gör oss något framtunga i finansieringen på bokslutsdagen. De obligationsförfall som vi har under 2020 kommer vi att matcha 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 arvodena 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 kan överblickas.

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.

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. De hyresgäster som omfattas av regeringens lista över de mest utsatta branscherna utgör cirka 13 % av vårt totala hyresvärde.

Som hyresvärd försöker vi alltid jobba nära våra hyresgäster vilket gäller även i särskilt utsatta tider och 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. I de fall vi gjort inköp för att stötta våra hyresgäster och där det vi köpt skänkts vidare likställs vi detta redovisningsmässigt med en tillfällig lämnad rabatt. Totalt är årets hyresrabatter och övriga stöd relaterat till covid-19 cirka 30 Mkr.

Efter rapportperiodens utgång blev det möjligt att ansöka om stöd hos Boverket för vissa av staten definierade lokalhyresgäster. Då våra rabatter i huvudsak inte varit villkorade av att vi själva ska erhålla statligt stöd och då

vi upplever att det finns en stor osäkerhet hur dessa stöd kommer fördelas har vi valt att inte redovisa den möjliga ersättning detta kan ge.

För att underlätta för de hyresgäster som behöver det har vi också övergått från kvartals- till månadsfakturerings. För kvartal två har vi i huvudsak stöttat med rabatter. Betalningen av hyrorna för kvartal tre är i linje med ett normalt kvartal.

Vi har inte märkt av någon ökning av konkurser bland våra hyresgäster till följd av covid-19.

Värdering

Wallenstams strategi är att ha en diversifierad fastighetsportfölj mellan bostäder och kommersiellt med hög geografisk koncentration samt fokus på egen nyproduktion, något vi sett nytta av under kvartalet som gått. I vårt befintliga bestånd redovisar vi inga värdeförändringar totalt sett, under kvartalet. Några mindre justeringar inom fastighetsbeståndet har gjorts. Bland annat har värdet på bostadsfastigheter justerats upp av förbättrade driftnetton, samt har de kommersiella fastigheterna med lägst direktavkastningskrav justerats, så att lägsta nu är 4,0 % mot tidigare 3,8 %. Vid utgången av kvartalet uppgår det genomsnittliga direktavkastningskravet fortsatt till cirka 4,5 % för kommersiella fastigheter och cirka 3,2 % för bostadsfastigheter. Totalt är värdeutvecklingen förvaltningsfastigheter positiv vilket helt beror på fortsatt tillväxt i vår nyproduktion, värden som skapas i takt med att nya bostäder uppförs och färdigställs. Det är därför betryggande att vi redan nu säkerställt årets finansieringsbehov för att kunna fortsätta denna produktion som planerat.

Medarbetare

Sedan mitten av mars har Wallenstams båda kontor varit stängda för externa besök. Medarbetare har bland annat arbetat hemifrån för att begränsa risken för smittspridning och tjänsteresor har ersatts av digitala mötesformer. Under juni månad har personalen erbjudits att testa sig för antikroppar. Vi har även infört digitala, virtuella visningar av våra nyproduktionsprojekt inför uthyrning.

Resultaträkning, koncernen

Mkr	Not	2020 jan-jun	2019 jan-jun	2020 apr-jun	2019 apr-jun	2019/2020 jul-jun	2019 jan-dec
Hysesintäkter		1 041	1 001	518	503	2 066	2 026
Driftkostnader		-260	-245	-123	-111	-512	-497
Driftnetto fastigheter		781	756	395	392	1 554	1 529
Förvaltnings- och administrationskostnader		-115	-114	-56	-56	-229	-228
Finansiella intäkter		2	3	0	2	3	4
Finansiella kostnader		-119	-99	-64	-51	-218	-198
Förvaltningsresultat fastigheter		549	547	275	287	1 110	1 108
Realiserad värdeförändring finansiella instrument		4	-	4	-	4	-
Resultatandel intresseföretag		-4	-2	-2	-1	-7	-5
Intäkter försäljning exploateringsfastigheter		92	298	35	37	118	324
Kostnader försäljning exploateringsfastigheter		-42	-214	-3	-28	-60	-232
Övriga intäkter	1	118	207	35	35	209	298
Övriga kostnader	1	-98	-221	-48	-63	-176	-299
Finansiella kostnader, övrigt	1	-10	-10	-5	-6	-25	-25
Resultat före värdeförändringar och nedskrivningar		609	606	291	261	1 172	1 169
Värdeförändring förvaltningsfastigheter		429	549	175	264	2 480	2 600
Nyproduktion		429	307	175	175	914	792
Övriga		-	242	-	89	1 566	1 808
Orealiserad värdeförändring finansiella instrument		-250	-425	-73	-223	-89	-264
Orealiserad värdeförändring syntetiska optioner*		7	-17	7	-5	-16	-40
Resultat före skatt		795	712	400	296	3 547	3 464
Aktuell skatt		0	0	0	0	0	0
Uppskjuten skatt		-164	-137	-78	-62	-754	-727
Periodens resultat efter skatt		631	575	322	235	2 793	2 737
ÖVRIGT TOTALRESULTAT							
Poster som kan omföras till periodens resultat		1	1	-1	0	1	0
Poster som inte kan omföras till periodens resultat		-	20	-	20	40	60
Skatt hänförlig till övrigt totalresultat		-1	-1	0	0	-1	-1
Totalresultat		631	594	321	254	2 833	2 796
FÖRDELNING AV PERIODENS RESULTAT							
Periodens resultat hänförligt till innehavare av aktier i moderbolaget		631	575	322	235	2 793	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		2,0	1,8	1,0	0,7	8,6	8,5

*Inkluderar realiserade omkostnader förknippade med programmets genomförande.

Not 1 – Brygga 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-jun	2019 jan-jun	2020 apr-jun	2019 apr-jun	2019/2020 jul-jun	2019 jan-dec
Elintäkter	97	205	14	34	184	292
Elkostnader	-40	-170	-11	-37	-69	-199
Avskrivningar	-38	-38	-19	-19	-76	-76
Förvaltnings- och administrationskostnader	-6	-11	-4	-6	-15	-20
Driftnetto energi	13	-14	-20	-28	24	-3
Finansiella kostnader el	-10	-10	-5	-6	-25	-25
Tidigare Förvaltningsresultat naturenergi	2	-25	-26	-35	0	-27

Kommentar till koncernens resultaträkning

1 APRIL–30 JUNI

Årets andra kvartal har varit speciellt på många sätt till följd av den pandemi världen drabbats av. För Wallenstam avspeglar sig det ekonomiskt inte minst i de tillfälliga rabatter och övriga stöd som vi hjälpt våra hyresgäster med.

Andra kvartalets intäkter uppgår till 518 Mkr (503), en ökning med 3 %. Nyproduktion och netto från köp och sälj ger 20 Mkr ökade intäkter. I jämförbart bestånd minskar intäkterna 5 Mkr jämfört med föregående år. Dessa har påverkats av tillfälliga hyresrabatter motsvarande cirka 30 Mkr. Då det är högst osäkert om, när eller hur mycket statliga stöd som kommer utbetalas och då vi inte villkorat våra rabatter har vi valt att inte redovisa någon del av eventuella framtida ersättningar från staten i detta kvartal.

Driftkostnaderna ökar till följd av tillförda nyproducerade fastigheter samt höjda taxor. Driftnettet ökar knappt 1 % och uppgår till 395 Mkr (392) vilket motsvarar en överskottsgrad om 76,3 % (77,9).

Finansnettot uppgår till -70 Mkr (-55) och påverkas negativt av högre räntebärande skulder på grund av tidigare lagd finansiering till följd av rådande läge samt högre ränta på certifikatmarknaden.

Förvaltningsresultatet för fastigheterna uppgår till 275 Mkr (287). Värdeförändring fastigheter är positiv och uppgår till 175 Mkr (264) och kommer helt från vår nyproduktion.

Swapräntorna har fortsatt sjunka under andra kvartalet. Detta har påverkat värdeutvecklingen för räntederivat negativt, -73 Mkr (-224).

Resultat efter skatt för andra kvartalet 2020 uppgår till 322 Mkr (235) vilket motsvarar ett resultat per aktie om 1,0 kr (0,7).

1 JANUARI–30 JUNI

Hyresintäkter

Periodens hyresintäkter ökar med 40 Mkr, 4 %, och uppgår till 1 041 Mkr (1 001). Periodens hyresintäktstillväxt kommer helt från inflyttningar i våra nyproducerade bostadshyresfastigheter då befintligt bestånd belastats med

hög andel 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 90 % (93). 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 260 Mkr (245) 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 5 Mkr lägre under perioden jämfört med samma period 2019. Driftnettet ökar 25 Mkr eller 3,3 % och uppgår till 781 Mkr (756). Tillförd effektiv nyproduktion står för tillväxten då befintligt bestånd belastas med tillfälliga rabatter. Överskottsgraden uppgår till 75,1 % (75,6).

Förvaltnings- och administrationskostnader

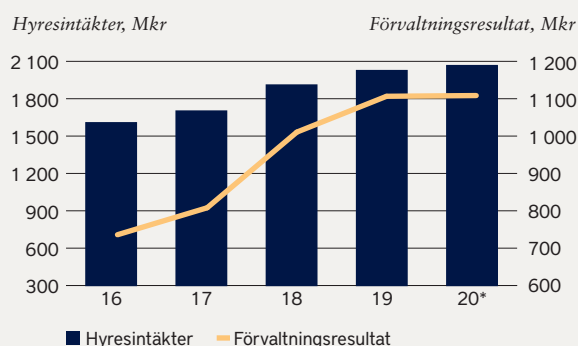
Förvaltnings- och administrationskostnader uppgår totalt till 126 Mkr (128) och fördelas på fastighetsförvaltning 115 Mkr (114), energiförvaltning 6 Mkr (11) samt fastighetstransaktioner 5 Mkr (3).

Finansiella intäkter & kostnader

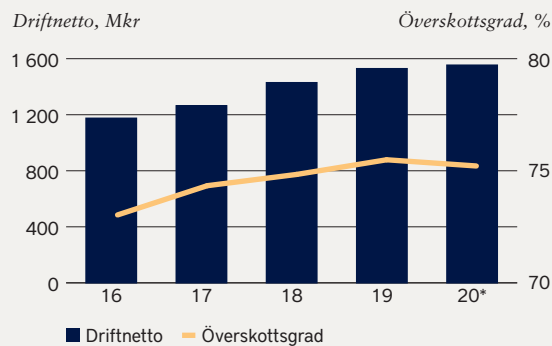
Finansiella intäkter uppgår till 2 Mkr (3) och finansiella kostnader till totalt 129 Mkr (109) och fördelas på fastighetsrörelsen respektive övrigt vilket främst utgörs av naturenergi. Aktiverad ränta uppgår till 52 Mkr (38).

Genomsnittlig skuld för året är 3,2 Mdr högre jämfört

HYRESINTÄKTER OCH FÖRVALTNINGSRESULTAT



DRIFTNETTO OCH ÖVERSKOTTSGRAD



med föregående år som en följd av fortsatta investeringar i nyproduktion samt av tidigare lagd finansiering. Genomsnittlig ränta på bokslutsdagen, som speglar framtida ränta att betala i relation till våra krediter, uppgår till 1,40 % (1,24). Denna är högre jämfört med föregående år främst till följd av högre ränta på certifikatmarknaden. För perioden uppgår den genomsnittliga räntan till 1,31 % (1,19).

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 också varit ekonomiskt gynnsamt. Utöver årliga utdelningar realiserar försäljningen en vinst om 27 Mkr varav 23 Mkr redovisas som orealiserad 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 50 Mkr (85) 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 18 % jämfört med föregående år, och uppgår till 232 GWh (196). 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 429 Mkr (549) och kommer helt från successiv värdetillväxt i vår nu pågående nyproduktion (307).

Orealiserad värdeförändring finansiella instrument

I värdeförändring finansiella instrument i resultaträkningen ingår värdeförändringar på ränte- och elderivat samt innehav i noterade och onoterade aktier. Resultatet redovisas i resultaträkningen bortsett från värdeförändringarna från onoterade aktier som redovisas mot övrigt totalresultat.

Räntederivatens värde har utvecklats negativt under perioden, -249 Mkr (-421). På bokslutsdagen uppgick den 10-åriga swapräntan till 0,28 % att jämföra med 0,68 % vid årets början.

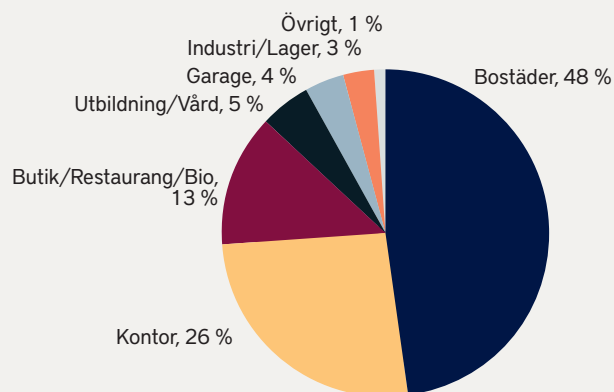
Orealiserad värdeförändring syntetiskt optionsprogram

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 minskat något under 2020. Orealiserad värdeutveckling inklusive omkostnader förknippade med programmet, uppgår för perioden till 7 Mkr (-17). Totalt uppgår hittills redovisat åtagande för programmet till 46 Mkr (35).

Skatt

Periodens skattekostnad, som i sin helhet utgörs av uppskjuten skatt, uppgår netto till 164 Mkr (137). 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 6 Mkr (5) till följd av omvärdering till bolags-skattesats 20,6 %. Nya företagsbeskattningsregler har inte påverkat årets resultat i övrigt.

FÖRDELNING HYRESVÄRDE



10 STÖRSTA LOKALHYRESGÄSTERNA

Hyresgäst	Yta, kvm
Göteborgs Kommun	24 077
Filmstaden AB	14 508
Essity Hygiene and Health AB	13 317
Academedia AB	11 382
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	110 568

Vår totala kommersiella yta är cirka 510 000 kvm.

Balansräkning i sammandrag, koncernen

Mkr	2020-06-30	2019-06-30	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Förvaltningsfastigheter	55 127	48 757	52 354
Vindkraftverk	1 071	1 147	1 109
Andelar i intresseföretag	160	111	133
Finansiella anläggningstillgångar	499	441	549
Finansiella derivatinstrument	5	1	6
Övriga anläggningstillgångar	79	62	71
Summa anläggningstillgångar	56 941	50 520	54 222
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Exploateringsfastigheter	281	155	175
Finansiella derivatinstrument	0	-	2
Övriga omsättningstillgångar	192	161	161
Likvida medel	922	342	129
Summa omsättningstillgångar	1 396	657	467
Summa tillgångar	58 336	51 177	54 689
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL			
Eget kapital	24 423	21 897	23 792
Eget kapital hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande	0	2	2
Summa eget kapital	24 423	21 899	23 794
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Avsättningar för uppskjuten skatt	5 488	4 733	5 322
Övriga avsättningar	96	112	188
Räntebärande skulder	5 156	6 458	3 883
Finansiella derivatinstrument	604	504	356
Leasingskuld	492	421	420
Övriga långfristiga skulder	22	36	36
Summa långfristiga skulder	11 858	12 263	10 205
KORTFRISTIGA SKULDER			
Räntebärande skulder	21 202	16 380	19 998
Finansiella derivatinstrument	0	-	2
Leasingskuld	1	-	1
Övriga kortfristiga skulder	852	635	689
Summa kortfristiga skulder	22 055	17 016	20 690
Summa eget kapital och skulder	58 336	51 177	54 689

Kommentar till koncernens balansräkning

VÅRA FASTIGHETER

Periodens utveckling

Under året har vi investerat totalt 2 419 Mkr (2 043), varav 2 372 Mkr (2 018) i förvaltningsfastigheter och 48 Mkr (25) i exploateringsfastigheter. Pågående nybyggnationsprojekt omfattar 2 999 lägenheter. Totalt värde av pågående hyresrätts- och exploateringsprojekt uppgår på balansdagen till 6,4 Mdr (4,6).

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 429 Mkr (549), varav hela periodens förändring kommer från värdetillväxt i fastigheter under uppförande (307).

Direktavkastningskraven är marginellt justerade sedan föregående rapport. På bokslutsdagen uppgår genomsnittligt direktavkastningskrav fortsatt till cirka 4,5 % för det kommersiella beståndet och till cirka 3,2 % för bostäder i drift. Förvaltningsfastigheternas värde uppgår till 55 127 Mkr (48 757) vid periodens utgång.

Exploateringsfastigheter

Exploateringsfastigheter omfattar bland annat bostadsrättsprojektet New York på Gärdet i Stockholm samt kvarvarande fyra lägenheter i projektet Vasagatan 33 i Göteborg. Bokfört värde Exploateringsfastigheter uppgår till 281 Mkr (155) 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.

Trots den pågående pandemin upplever vi att efterfrågan på centrala kontorsytor i Göteborg är fortsatt stabil.

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	671
Pågående projekt hyresrätter	5 429
Exploateringsfastigheter	281
Totalt pågående projekt	6 381

FASTIGHETSBESTÅNDETS FÖRÄNDRING, FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

	Bokfört värde, Mkr
Fastighetsbestånd 1 januari 2020	52 354
+ Förvärv	310
+ Byggnationer	2 062
- Försäljningar	-
+ Nyttjanderättstillgång tomträtt	73
+ Värdeförändring fastigheter	429
- Klyvning mark	102
Fastighetsbestånd 30 juni 2020	55 127

PÅGÅENDE NYPRODUKTION 2020-06-30

Projekt	Antal lgh	Inflyttning*	Kvm**	varav inflyttade hittills
STOCKHOLM				
Parkstråket 1, Haninge	154	Q3 2020	13 500	
Söra Kvarter, Österåker	305	Q3 2020	15 500	
Umami Park, etapp 1B, Sundbyberg	75	Q3 2020	3 000	
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 2, Sundbyberg	141	Q4 2020	9 500	
Umami Park, etapp 3, Sundbyberg	133	2021	10 000	
UPPSALA				
Flanören, Rosendal	161	2021	7 500	
GÖTEBORG				
Sten Stures Kröningar, Regenten	29	Q3 2020	2 000	
Elisedal	336	Q4 2020	24 000	
Godhems Backe	138	Q4 2020	6 500	
Kallebäckers Terrasser Kv. 9	165	2021	9 500	
Kallebäckers Terrasser Kv. 11	270	2021	16 000	
Kv. Rosengången, Mölnlycke Fabriker, Härryda	123	2021	7 000	
Kv. Kvarnen, Mölnlycke Fabriker, Härryda	185	2022	10 500	
Kallebäckers Terrasser Kv. 8	266	2022	15 000	
Kv. Väven, Mölnlycke Fabriker, Härryda	116	2022	7 000	
Kommersiellt				
Kallebäckers Terrasser		2021	20 000	
Mölnlycke Fabriker		2021	20 000 ⁱ	
Summa lgh i projekten	2 999		221 000	
varav pågående per 30 juni	2 999			

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

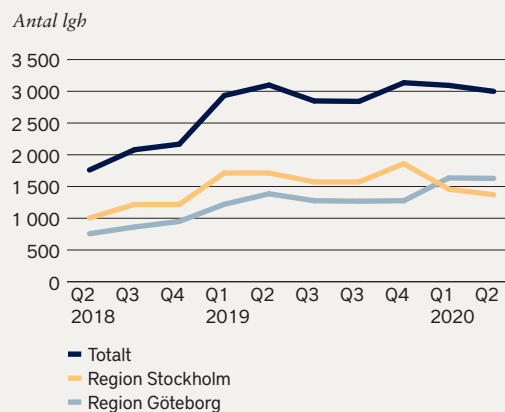
** Antal kvm inkluderar garage, och är avrundat till närmaste 500-tal.

ⁱ Avser två idrottshallar och ett p-hus.

FÖRÄNDRING PÅGÅENDE NYPRODUKTION

	Antal lgh
Pågående nyproduktion	
1 april 2020	3 085
- Färdigställda	-86
<i>Umami Park, etapp 1A, Sundbyberg (38 lgh)</i>	
<i>Trollesunds gårdar (48 lgh)</i>	
+ Påbörjade	0
Pågående nyproduktion	
30 juni 2020	2 999

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: Norrrgårdshusen)	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 fullt färdigställda och inflyttade förvaltningsfastigheter

FASTIGHETSFÖRVÄRV 2020

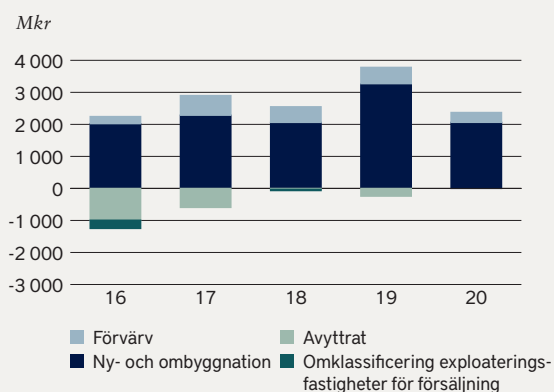
Fastighetsbeteckning	Adress	Byggår/ ombyggnadsår	Bostad kvm	Kontor kvm	Butik/Restau- rang/Bio kvm	Industri/ Lager kvm	Utbildning/ Vård kvm	Garage kvm	Övrigt kvm	Summa kvm	Antal lgh
STOCKHOLM											
Murförbandet 1* (Bandhagen)											
Täby Tibble 10:8-9*											
Täby Bergkristallen 1*											
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	-

*Mark

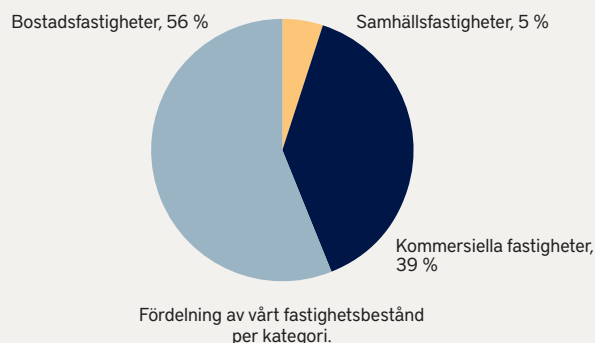
FASTIGHETSINNEHAVETS STRUKTUR PER 2020-06-30

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	255 433	207 487	92 238	85 171	48 506	59 443	7 337	755 615	61 %	4 129
Totalt	595 582	235 710	112 157	100 838	52 985	121 765	10 629	1 229 666	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 det lägsta av anskaffningsvärde minskat med av- och nedskrivningar och bedömt nettoförsäljningsvärde. Periodens avskrivningar uppgår till 38 Mkr (38). Beräknat nyttjandevärde markarrende, baserat på minimiarrendeavgifter, uppgår på balansdagen till 17 Mkr (18) och redovisas som en del av vindkraftsvärdet. Koncernens bokförda värde för vindkraftverk uppgick på bokslutsdagen till 1 071 Mkr (1 147). Lager av elcertifikat och ursprungsgarantier uppgår på balansdagen till 2 Mkr (7).

FINANSIERING

Eget kapital

Det egna kapitalet inklusive innehav utan bestämmande inflytande uppgår till 24 423 Mkr (21 899), vilket motsvarar 76 kr per aktie (68). Soliditeten uppgår till 42 % (43).

Räntebärande skulder

På balansdagen uppgick utestående obligationslån till 3 650 Mkr (3 450), utestående volym företagscertifikat, med en ram om 4 Mdr, till 2 070 Mkr (3 612), utnyttjad kredit från Europeiska Investeringsbanken till 1 000 Mkr (-) och totala räntebärande skulder till 26 852 Mkr (23 259) varav leasingskuld uppgår till 493 Mkr (421). Av skulden utgörs 3,5 Mdr (1,8) av gröna lån, samt 1,0 Mdr (0,5) av gröna obligationer.

Samtliga obligationslån om 3 650 Mkr (3 450) 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 39 månader (41). Av låneportföljen har 46 % (42) en räntebindningstid överstigande ett år. På boksluts-

Kallebäcks Terrasser växer fram

700 lägenheter är under produktion i vårt största pågående stadsutvecklingsprojekt. När området står klart kommer här finnas 1 800 bostäder, kontorsarbetsplatser, skola, förskola och service.



dagen uppgår genomsnittlig ränta på våra krediter till 1,40 % (1,24).

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. På detta 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 599 Mkr att jämföra med nettoskuld om 349 Mkr per 31 december 2019. Av dessa utgör räntederivat -600 Mkr (-350), elderivat 0 Mkr (2) och valutaderivat 1 Mkr (-1).

Under 2020 har koncernen ingått nya räntederivatavtal om totalt 1,05 Mdr med 10,5 års löptid. 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 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. 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

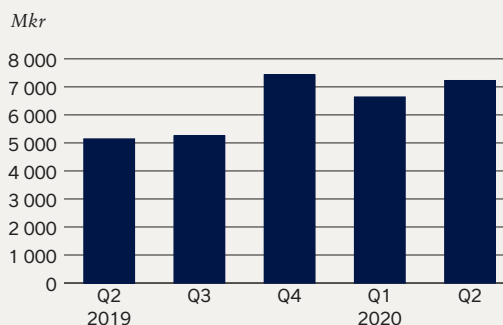
Den disponibla likviditeten inklusive tillgängliga checkräkningskrediter uppgår till 1 722 Mkr (1 139). Beviljade checkräkningskrediter uppgår till 800 Mkr (800), där ingen del har utnyttjats på bokslutsdagen. I slutet av 2019 beviljade EIB (Europeiska Investeringsbanken) en kreditfacilitet om 2 500 Mkr för nyproduktion av energieffektiva hyresrätter. Under perioden har 1 000 Mkr (-) lyfts från faciliteten. Totalt uppgår koncernens beviljade och utnyttjade kreditfaciliteter till 5 500 Mkr (4 000).

Per 30 juni 2020 uppgår tillgänglig likviditet till totalt 7 222 Mkr (5 139), varav 2 070 Mkr (3 612) utgör kreditlöfte för emitterade utestående företagscertifikat.

BINDNINGSTID MEDEL RÄNTOR 2020-06-30

Ränteförfallostruktur	Belopp, Mkr	Snittränta, %	Andel, %
0-1 år	14 284	1,75	54,2
1-2 år	-	-	-
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	8,0
6-7 år	2 000	1,13	7,6
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	26 358	1,40	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	-	-	-	575	-	575
Finansiella instrument till försäljning	-	-	20	-	-	20
Omräkningsdifferenser	-	-	1	-	-	1
Skatt hänförligt till övrigt totalresultat	-	-	-1	-	-	-1
TRANSAKTIONER MED BOLAGETS ÄGARE						
Utdelning	-	-	-	-307	-	-307
Utgående eget kapital 2019-06-30	165	359	24	21 349	2	21 899
Ingående eget kapital 2020-01-01	165	359	64	23 204	2	23 794
Periodens resultat	-	-	-	631	-	631
Omräkningsdifferenser	-	-	0	-	-	0
Värdeförändring valutaderivat	-	-	2	-	-	2
Skatt hänförligt till övrigt totalresultat	-	-	-1	-	-	-1
TRANSAKTIONER MED BOLAGETS ÄGARE						
Utdelning innehav utan bestämmande inflytande	-	-	-	-	-2	-2
Utdelning	-	-	-	-	-	-
Utgående eget kapital 2020-06-30	165	359	64	23 835	0	24 423

Rapport över kassaflöde, koncernen

Mkr	2020 jan-jun	2019 jan-jun	2020 apr-jun	2019 apr-jun	2019/2020 jul-jun	2019 jan-dec
Resultat före värdeförändringar och nedskrivningar*	609	606	291	261	1 172	1 169
Justering för poster som inte ingår eller tillkommer i kassaflödet	-58	-11	-30	29	-37	10
Betald skatt	0	0	0	0	0	0
Kassaflöde före förändring av rörelsekapital	551	595	261	290	1 135	1 179
Förändring av rörelsekapital	172	97	105	32	248	174
Kassaflöde från den löpande verksamheten	723	692	367	322	1 383	1 353
INVESTERINGAR/FÖRSÄLJNINGAR						
Investering i fastigheter och enskilda br-lägenheter	-2 427	-2 013	-1 403	-1 236	-4 226	-3 812
Investering i immateriella & materiella anläggningstillgångar och vindkraftverk	-13	-30	-6	-4	-28	-45
Investering i finansiella anläggningstillgångar	-	-	-	-	-69	-69
Investering i intresseföretag	-30	-	-	-	-55	-25
Försäljning av fastigheter, exploateringsfastigheter & materiella anläggningstillgångar	67	327	15	60	368	628
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-2 404	-1 716	-1 395	-1 180	4 011	-3 323
FINANSIERING						
Upptagna räntebärande skulder	7 163	8 511	5 697	5 401	16 702	18 050
Amortering av räntebärande skulder	-4 688	-6 798	-3 580	-4 383	-13 184	-15 294
Nettoförändring checkräkningskredit	-	-119	-257	-	-	-119
Förskott terminkontrakt	-	-4	-	-6	-4	-8
Utbetald utdelning till minoritetsägare	-2	-	-2	-	-2	-
Utbetald utdelning	-	-307	-	-307	-307	-614
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	2 473	1 283	1 858	704	3 206	2 016
Förändring av likvida medel	793	259	830	-154	580	46
Likvida medel vid periodens början	129	83	92	496	496	83
Periodens kassaflöde	793	259	830	-154	580	46
Likvida medel vid periodens slut	922	342	922	342	1 076	129
Outnyttjad checkkredit vid periodens slut	800	800	800	800	800	800
Spärrade bankmedel	-	-3	-	-3	-	-1
Disponibel likviditet	1 722	1 139	1 722	1 139	1 876	928

*Erlagd respektive erhållen ränta, inklusive bruttoflöden från ränteswapkontrakt, ingår med -175 Mkr (-135) respektive 1 Mkr (3) varav 52 Mkr (38) aktiverats på anläggningstillgång.

Segmentsrapport

2020 Mkr	Göteborg jan-jun	Stockholm jan-jun	Övrigt jan-jun	Eliminering jan-jun	Totalt jan-jun
RESULTATRÄKNING					
Hysesintäkter	698	356	-	-14	1 041
Driftkostnader	-162	-97	-	-	-260
Driftnetto	536	259	-	-14	781
Förvaltnings- och administrationskostnader	-75	-45	-8	14	-115
Finansnetto	-121	-65	69	-	-117
Förvaltningsresultat	341	148	61	-	549
<i>Ofördelade poster</i>					
Realiserad värdeförändring finansiella instrument					4
Resultatandel intresseföretag					-4
Försäljningsresultat exploateringsfastigheter					50
Övriga intäkter					118
Övriga kostnader					-98
Finansiella kostnader, övrigt					-10
Resultat före värdeförändringar och nedskrivningar					609
Värdeförändringar					186
Resultat före skatt					795
BALANSRÄKNING					
Förvaltningsfastigheter	33 491	21 636	-	-	55 127
Vindkraftverk	-	-	1 071	-	1 071
Exploateringsfastigheter	14	267	-	-	281
Ofördelade tillgångar	-	-	-	-	1 857
Summa tillgångar					58 336
Eget kapital	-	-	-	-	24 423
Räntebärande skulder och leasingskulder	14 156	10 448	2 247	-	26 851
Ofördelade skulder	-	-	-	-	7 062
Summa eget kapital och skulder					58 336
<i>Pågående investeringar fastigheter inkl.mark</i>	<i>2 820</i>	<i>3 561</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>6 381</i>
2019 Mkr	Göteborg jan-jun	Stockholm jan-jun	Övrigt jan-jun	Eliminering jan-jun	Totalt jan-jun
RESULTATRÄKNING					
Hysesintäkter	694	319	-	-12	1 001
Driftnetto fastigheter	535	233	-	-12	756
Förvaltningsresultat	355	126	65	-	547
<i>Ofördelade poster</i>					
Resultatandel intresseföretag					-2
Försäljningsresultat exploateringsfastigheter					85
Övriga intäkter					207
Övriga kostnader					-221
Finansiella kostnader, övrigt					-10
Resultat före värdeförändringar och nedskrivningar					606
Värdeförändringar					107
Resultat före skatt					712
BALANSRÄKNING					
Förvaltningsfastigheter	30 496	18 260	-	-	48 757
Vindkraftverk	-	-	1 147	-	1 147
Exploateringsfastigheter	64	91	-	-	155
Ofördelade tillgångar	-	-	-	-	1 118
Summa tillgångar					51 177
Eget kapital	-	-	-	-	21 899
Räntebärande skulder	13 199	8 379	1 681	-	23 259
Ofördelade skulder	-	-	-	-	6 019
Summa eget kapital och skulder					51 177
<i>Pågående investeringar fastigheter inkl. mark</i>	<i>1 531</i>	<i>3 087</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>4 618</i>

Wallenstamaktien*

Wallenstams B-aktie är noterad på Nasdaq Stockholm, Large Cap. Under 2020 har Wallenstams aktiekurs minskat med 4,7 %. Fastighetsindex OMX Stockholm Real Estate PI minskade med 21,7 % och OMX Stockholm PI minskade med 5,0 % under samma period.

Vid periodens slut var Wallenstams aktiekurs 107,90 kr att jämföra med 113,20 kr vid årsskiftet 2019/2020. Börsvärdet uppgick till 35 607 Mkr (37 356) beräknat på totalt antal registrerade A- och B-aktier. Eget kapital per aktie uppgick till 76 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.

* Jämförelse inom parentes avser belopp per 2019-12-31.

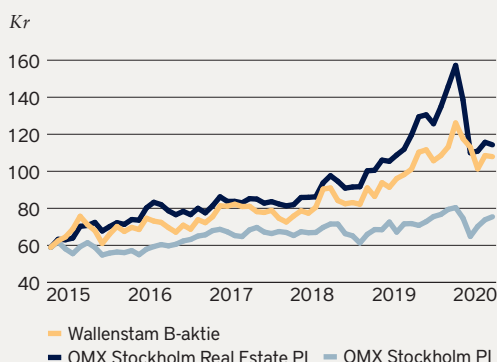
Utdelning

Stämman beslutade om att inte lämna någon utdelning för verksamhetsåret 2019, i enlighet med styrelsens förslag som är en försiktighetsåtgärd mot bakgrund av covid-19 och den osäkra ekonomiska miljö som råder.

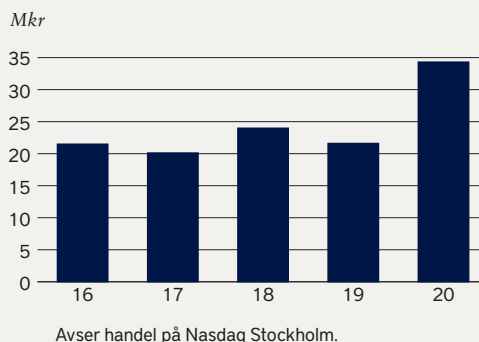
Omsättning

Under perioden har Wallenstamaktien haft en daglig genomsnittlig omsättning på Nasdaq Stockholm om cirka 34,3 Mkr (21,6).

KURSUTVECKLING Q3 2015-Q2 2020



GENOMSITTIG AKTIELIKVIDITET PER DAG



AKTIEÄGARINNEHAV 2020-06-30

	A-aktier	B-aktier	Kapital, %	Röster, %
Hans Wallenstam med bolag och familj	34 500 000	49 068 000	25,32	62,20
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		7 000 000	2,12	1,10
David Wallenstam		5 640 000	1,71	0,89
Elin Wallenstam Sjögren		4 327 240	1,31	0,68
Lisa Liljeqvist		4 279 240	1,30	0,68
Övriga ägare		129 098 610	39,13	20,39
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 16 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 277 Mkr (280) varav hyresintäkter uppgår till 60 Mkr (61).

Periodens resultat påverkas av värdeförändringar finansiella derivatinstrument, -252 Mkr (-473), till följd av framför allt sjunkande swapräntenivåer. Resultat efter skatt uppgår till -57 Mkr (-525).

Investeringar i immateriella och materiella anläggningstillgångar under perioden uppgår till 27 Mkr (7). Moderbolagets externa lån uppgår på bokslutsdagen till 12 873 Mkr (12 636).

RESULTATRÄKNING, MODERBOLAGET

Mkr	2020 jan-jun	2019 jan-jun	2019 jan-dec
Förvaltningsintäkter	174	164	273
Hyresintäkter	60	61	124
Intäkter försäljning elcertifikat	42	52	57
Övriga intäkter	1	2	2
Summa intäkter	277	280	456
Förvaltning- och administrationskostnader	-183	-186	-359
Driftkostnader	-16	-20	-36
Av- och nedskrivningar fastigheter	-15	-15	-30
Kostnader försäljning elcertifikat	-21	-50	-52
Värdeförändring syntetiskt optionsprogram	7	-17	-40
Övriga kostnader	-1	-2	-2
Summa kostnader	-228	-289	-519
Rörelseresultat	49	-10	-63
Resultat från andelar i koncernföretag	17	-226	33
Ränteintäkter och liknande resultatposter	300	253	455
Räntekostnader och liknande resultatposter	-193	-151	-223
Värdeförändring derivatinstrument	-252	-473	-323
Finansnetto	-128	-597	-59
Resultat efter finansiella poster	-79	-607	-122
Bokslutsdispositioner	-	1	373
Skatt på periodens resultat	23	80	-17
Resultat efter skatt	-57	-525	234
ÖVRIGT TOTALRESULTAT			
Värdeförändring valutaderivat	2	-	-1
Skatt hänförligt till övrigt totalresultat	0	-	0
Totalresultat	-55	-525	233

BALANSRÄKNING, MODERBOLAGET

Mkr	2020- 06-30	2019- 06-30	2019- 12-31
Tillgångar			
Fastigheter	1 338	1 349	1 340
Andelar i koncernföretag	5 742	5 133	5 879
Finansiella derivatinstrument	5	1	8
Fordringar på koncernbolag	22 949	20 903	21 894
Övriga tillgångar	228	291	206
Likvida medel	920	334	122
Summa tillgångar	31 183	28 011	29 449
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	10 414	10 018	10 470
Avsättningar	77	60	84
Räntebärande externa skulder	12 873	12 636	13 421
Skulder till koncernföretag	7 089	4 669	4 994
Finansiella derivatinstrument	604	504	357
Övriga skulder	125	125	123
Summa eget kapital och skulder	31 183	28 011	29 449

ÅRSSTÄMMA 2020

Vid årsstämman i Wallenstam AB (publ) den 28 april 2020 fattades beslut om bland annat följande ärenden:

- Stämman fastställde bokslutet för 2019 samt styrelsens förslag om att inte lämna någon utdelning för räkenskapsåret 2019.
- Stämman beviljade styrelsen och den verkställande direktören ansvarsfrihet samt valde enligt valberedningens förslag Lars-Åke Bokenberger till ny ordförande samt Mikael Söderlund till ny ledamot i styrelsen. Agneta Wallenstam, Anders Berntsson och Karin Mattsson omvaldes som styrelseledamöter. Det beslutades att arvode till styrelsen ska utgå med 740 000 kronor till styrelsens ordförande, 260 000 kronor till vice ordförande och 160 000 kronor till vardera övriga ledamöter. Beloppen inkluderar ersättning för utskottsarbete. Dessutom beslutades att det ska utgå 1 700 000 kronor i ytterligare styrelsearvode till styrelsens ordförande, som i sin ordföranderoll under året ska bistå bolagsledningen i betydnande omfattning.
- Dick Brenner (ordförande), Lars-Åke Bokenberger, Anders Oscarsson och Hans Wallenstam valdes som ledamöter i valberedningen inför årsstämman 2021.
- Stämman beslutade att KPMG väljs till bolagets revisor

för tiden intill slutet av årsstämman 2021. KPMG har meddelat att Mathias Arvidsson kommer att vara huvudansvarig revisor.

- Stämman godkände styrelsens förslag till riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare.
- Stämman bemyndigade styrelsen att fram till nästa årsstämma, vid ett eller flera tillfällen, fatta beslut om förvärv på Nasdaq Stockholm av högst så många egna B-aktier att bolagets innehav vid var tid inte överstiger 10 procent av samtliga aktier i bolaget. Förvärvet ska ske till ett pris inom det vid var tid registrerade kursintervallet (det vill säga intervallet mellan högsta köpkurs och lägsta säljkurs).
- Stämman bemyndigade även styrelsen att fram till nästa årsstämma – med eller utan företrädesrätt för aktieägarna – fatta beslut om överlåtelse av egna aktier på annat sätt än på Nasdaq Stockholm. Överlåtelse får ske mot kontant betalning, mot vederlag i annan egendom än kontanter eller genom kvittning av skuld på grund av bolagets överlåtelse mot fordran på bolaget. Styrelsens beslut om överlåtelse ska verkställas inom den tid styrelsen bestämmer. Överlåtelse får uppgå till högst det antal egna aktier som vid tiden för överlåtelsen innehas av bolaget.

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 juni 2020 uppgår fastigheternas bedömda marknadsvärde till cirka 55 Mdr. En värdeförändring på +/- 10 % motsvarar därmed cirka +/- 5,5 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 (2,8).

En förändring av räntan med +/- 50 punkter motsvarar cirka +/- 72 Mkr (63).

En förändring av elpriset med 1 öre per kWh motsvarar cirka +/- 41 Mkr (43) vid värdering av vindkraftverk medan en förändring av elcertifikatpriset med 1 öre per kWh motsvarar cirka +/- 21 Mkr (23) 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 0,4 Mkr.

I juni tecknades avtal om försäljning av Wallenstams nyproduktionsprojekt New York i Stockholm. Köpare är koncernbolag 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 och Barn i Nöd. Under året har Räddningsmissionen i Göteborg erhållit stöd och rabatter motsvarande 1,6 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 koncernens rabatter i huvudsak inte varit villkorade av att vi själva ska erhålla detta stöd och då det råder osäkerhet hur dessa stöd kommer att fördelas kommer eventuell ersättning redovisas när den säkrare kan beräknas.

EFTER RAPPORTPERIODENS UTGÅNG

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

Nyckeltal – flerårsöversikt

Akkumulerat perioden	2020 30 jun	2020 31 mar	2019 31 dec	2019 30 sep	2019 30 jun	2019 31 mar	2018 31 dec	2018 30 sep	2018 30 jun
FASTIGHETSRELATERADE NYCKELTAL									
Driftnetto fastigheter, Mkr	781	386	1 529	1 159	756	364	1 429	1 078	706
Överskottsgrad fastighetsdrift, %	75,1	73,8	75,5	76,7	75,6	73,2	74,8	75,8	75,0
Förvaltningsresultat fastigheter, Mkr	549	275	1 108	851	547	260	1 011	758	462
Värdeförändring nyproduktion, Mkr	429	254	792	505	307	132	598	421	267
Förvaltningsfastigheternas värde, Mkr	55 127	53 619	52 354	49 793	48 757	47 289	45 811	44 360	43 446
Antal kvm (tusental)	1 230	1 210	1 201	1 199	1 188	1 181	1 186	1 197	1 196
Uthyrningsgrad – yta, %	98	98	98	98	99	99	99	99	99
Exploateringfastigheter, netto, Mkr	281	170	175	154	155	156	317	658	691
FINANSIELLA NYCKELTAL									
Resultat efter skatt, Mkr	631	309	2 737	1 038	575	340	2 998	1 769	1 310
Räntabilitet på eget kapital, %	12,0	11,9	12,3	10,4	10,6	14,6	14,8	12,2	11,8
Räntabilitet på totalt kapital, %	7,0	7,0	7,2	6,1	6,2	9,5	9,7	8,4	8,3
Räntetäckningsgrad, ggr	5,9	6,1	6,3	7,0	7,4	1,5	1,3	1,2	1,1
Belåningsgrad, %	46	45	45	45	46	45	45	46	46
Snittränta per bokslutsdatum, %	1,40	1,31	1,22	1,23	1,24	1,25	1,06	0,98	1,01
Genomsnittlig räntebindningstid, månader	39	38	38	40	41	44	39	36	38
Soliditet, %	42	43	44	43	43	44	45	44	44
Eget kapital, Mkr	24 423	24 104	23 794	22 402	21 899	21 951	21 611	20 688	20 252
Substansvärde, Mkr	30 295	29 897	29 501	27 666	27 047	27 011	26 574	25 608	25 113
Börsvärde, Mkr	35 607	37 290	37 356	36 828	32 406	30 971	27 126	27 786	26 582
Återköp aktier, Mkr	-	-	-	-	-	-	229	204	182
DATA PER AKTIE									
Resultat efter skatt, kr	2,0	1,0	8,5	3,2	1,8	1,1	9,3	5,5	4,0
P/E-tal, ggr	12,5	13,5	13,4	15,9	14,0	10,0	8,9	11,3	11,5
Kassaflöde från den löpande verksamheten, kr	2,2	1,1	4,2	3,4	2,1	1,1	1,1	0,2	-0,8
Eget kapital, kr	76	75	74	69	68	68	67	64	63
Substansvärde per aktie, kr	93,80	92,60	91,30	85,70	83,70	83,60	82,30	79,20	77,60
Börskurs, kr	107,90	113,00	113,20	111,60	98,20	93,85	82,20	84,20	80,55
Utestående aktier i tusental, genomsnitt	323 000	323 000	323 000	323 000	323 000	323 000	323 854	324 073	324 405
Utestående aktier, tusental vid periodens utgång	323 000	323 000	323 000	323 000	323 000	323 000	323 000	323 310	323 550

Kvartalsöversikt

	2020 apr-jun	2020 jan-mar	2019 okt-dec	2019 jul-sep	2019 apr-jun	2019 jan-mar	2018 okt-dec	2018 jul-sep	2018 apr-jun
Hysesintäkter, Mkr	518	523	515	510	503	497	488	480	475
Driftnetto fastigheter, Mkr	395	386	370	403	392	364	351	372	365
Överskottsgrad fastighetsdrift, %	76,3	73,8	71,8	79,0	77,9	73,2	71,9	77,4	76,8
Förvaltningsresultat fastigheter, Mkr	275	275	257	304	287	260	253	296	245
Räntabilitet på eget kapital, %	12,0	11,9	12,3	10,4	10,6	14,6	14,8	12,2	11,8
Resultat efter skatt per aktie, kr	1,0	1,0	5,3	1,4	0,7	1,1	3,8	1,4	3,1
Kassaflöde per aktie från löpande verksamhet, kr	1,1	1,1	0,8	1,3	1,0	1,1	0,9	1,0	-1,6
Eget kapital per aktie, kr	76	75	74	69	68	68	67	64	63
Substansvärde per aktie, kr	93,80	92,60	91,30	85,70	83,70	83,60	82,30	79,20	77,60
Börskurs, kr	107,90	113,00	113,20	111,60	98,20	93,85	82,20	84,20	80,55

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 17 juli 2020

Lars-Åke Bokenberger
Ordförande

Karin Mattsson
Vice ordförande

Anders Berntsson
Styrelseledamot

Agneta Wallenstam
Styrelseledamot

Mikael Söderlund
Styrelseledamot

Hans Wallenstam
Verkställande direktör

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

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, 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 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 jun	2020 31 mar	2019 31 dec	2019 30 sep	2019 30 jun	2019 31 mar	2018 31 dec	2018 30 sep	2018 30 jun
Brygga alternativa nyckeltal									
Eget kapital, Mkr	24 423	24 102	23 792	22 400	21 897	21 949	21 609	20 686	20 250
Genomsnittligt eget kapital, Mkr	23 323	22 828	22 329	21 708	21 278	20 813	20 305	19 795	19 421
Balansomslutning, Mkr	58 336	55 959	54 689	52 459	51 177	49 945	48 262	46 655	45 625
Genomsnittlig balansomslutning, Mkr	54 524	52 846	51 306	49 700	48 333	46 983	45 728	44 508	43 452

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 cirka 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 1 350 lägenheter i produktion.

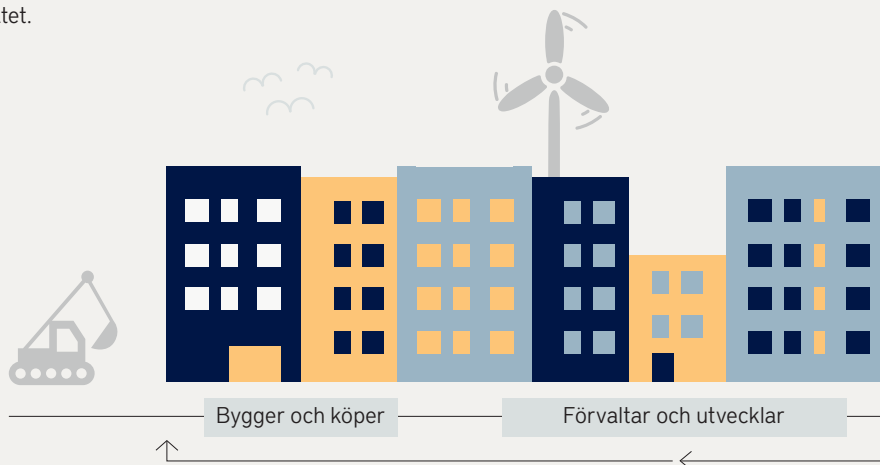
Göteborg

Vårt fastighetsbestånd i 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 1 650 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

Delårsrapport Q3, 2020

22 oktober 2020



Denna information är sådan som Wallenstam är skyldigt att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning och lagen om värdepappersmarknaden. Informationen lämnades, genom nedanstående kontaktpersons försorg, för offentliggörande den 17 juli 2020 kl 08:00 CEST.

Delårsrapporten har inte varit föremål för granskning av bolagets revisorer.

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