



WALLENSTAM

Delårsrapport

1 JANUARI–31 MARS 2022

1 januari–31 mars 2022

- » Substansvärdet per aktie ökar med 3,30 kr i perioden och uppgår till 117,80 kr (114,50).
- » Förvaltningsresultat fastigheter uppgår till 322 Mkr (291).
- » Hyresintäkterna uppgår till 616 Mkr (561).
- » Investering i byggnation av fastigheter uppgår till 684 Mkr (807).
- » På bokslutsdagen är 1 609 lägenheter under produktion.
- » Värdeförändringar förvaltningsfastigheter uppgår till 187 Mkr (311), varav hela värdeförändringen kommer från värdetillväxt i nyproduktion.
- » Resultat före skatt uppgår till 1 285 Mkr (901) och resultat efter skatt uppgår till 1 207 Mkr (723), motsvarande 3,7 kr per aktie (2,2).

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

HANS WALLENSTAM, VD

Fastighetsbestånd i attraktiva lägen med en stabil efterfrågan

”Det är mycket glädjande att substansvärdet per aktie sedan starten av affärsplanen har ökat med 38,60 kronor! Det är i tider som dessa som vi kan luta oss mot ett fantastiskt fastighetsbestånd med kommersiella fastigheter i absoluta centrum av Göteborg och bostadsfastigheter i attraktiva områden i starka tillväxtregioner – Göteborg, Stockholm och Uppsala. Efterfrågan på vår produkt är fortsatt stark.”

”Wallenstam är självförsörjande på el genom satsningen på att producera energi i egna vindkraftverk och solpaneler. Förutom att vara hållbara så innebär det en säkring för elprisets utveckling. Detta i en tid då energipriserna har fortsatt vara väldigt volatila och vi sett en extrem prisuppgång.”

Kort om Wallenstam

Antal förvaltningsfastigheter: 226 st
Förvaltningsfastigheternas värde: 64 Mdr
Börsvärde: 45 Mdr
Uthyrningsgrad, yta: 97 %
Uthyrningsbar yta: 1,3 miljoner kvm
Antal lägenheter i produktion: 1 609 st
Antal vindkraftverk: 66 st

11 %

FÖRBÄTTRAT FÖRVALTNINGSRESULTAT

Läs mer om Wallenstam på sidan 21.

Händelser kvartal 1

Under kvartalet färdigställdes 354 lägenheter. Tre projekt, etapp 3 i Umami Park i Stockholm samt kvarteret Kvarnen och kvarteret Väven i Mölnlycke Fabriker, är nu fullt färdigställda.

I stadsutvecklingsprojektet Kallebäckers Terrasser i Göteborg har Wallenstam byggstartat en förskola. Därutöver har 15 hyresrätter byggstartats i två ombyggnationsprojekt där lokaler byggs om till lägenheter.

Den 1 februari 2022 tillträdde en kommersiell fastighet i centrala Göteborg. Den 31 januari 2022 frånträdde sex

bostadsfastigheter i Sundbyberg och Gröndal, Stockholm, och ytterligare två bostadsfastigheter i Tyresö frånträdde den 1 februari 2022.

Under kvartalet har Wallenstam förvärvat ytterligare aktier i coworkingföretaget Convendum. Ägarandelen uppgår nu till cirka 37 %.

Wallenstam fick också äran att ta emot priset Årets fastighetsbolag bostad på Fastighetsgalan som arrangeras av World in Property och Lokalguiden.

Mål 2023 – Substansvärdesökning om 40 kr per aktie

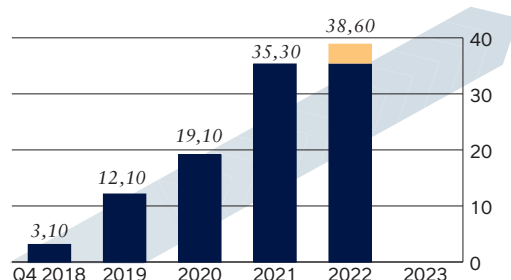
I affärsplanen 2019–2023 är Wallenstams mål att ha en substansvärdesökning om 40 kr per aktie. Målet mäts från den 1 oktober 2018 då substansvärdet per aktie var 79,20 kr. Per den 31 mars 2022 var substansvärdet per aktie 117,80 kr, vilket innebär en ökning om 3,30 kr per aktie under kvartal 1 2022 och totalt 38,60 kr per aktie hittills under affärsplanen.

Till följd av att målet ligger inom räckhåll har styrelsen fattat beslut om att tidigarelägga arbetet med ny affärsplan ett år. Bedömningen är att den nya affärsplanen kan lanseras under kvartal 4 2022.

Substansvärde

Substansvärdet uppgår på bokslutsdagen till 38 864 Mkr (37 795). Substansvärdet beskriver koncernens skapade samlade värde och innefattar eget kapital samt uppskjuten skatteskuld hänförlig till förvaltningsfastigheter till följd av skillnader mellan redovisade värden och skattemässiga värden på koncernens fastigheter. I balansräkningen redovisas uppskjuten skatteskuld netto om 6 433 Mkr (6 358), vilken består av en uppskjuten skattefordran om 626 Mkr (669) samt av en uppskjuten skatteskuld om 7 060 Mkr (7 027) där 6 890 Mkr (7 027) är fastighetsrelaterat och 170 Mkr (-) avser derivatinstrument.

SUBSTANSVÄRDESÖKNING KR/AKTIE





Det är mycket glädjande att substansvärdet per aktie sedan starten av affärsplanen har ökat med 38,60 kronor! Nu har det spännande arbetet med att ta fram en ny affärsplan startat, ett år tidigare än beräknat till följd av att målet om 40 kronor per aktie i substansvärdesökning är inom räckhåll. Osäkerheten är dock stor nu – precis när effekterna av pandemin hunnit plana ut, startade ett fruktansvärt krig i Ukraina. Detta är ju händelser som påverkar oss och hela vår omvärld.

Fastighetsbestånd i attraktiva lägen med en stabil efterfrågan

Det är i tider som dessa som vi kan luta oss mot ett fantastiskt fastighetsbestånd med kommersiella fastigheter i absoluta centrum av Göteborg och bostadsfastigheter i attraktiva områden i starka tillväxtregioner – Göteborg, Stockholm och Uppsala. Efterfrågan på vår produkt är fortsatt stark. Antalet personer i vår egen bostadskö ökar för varje dag och just nu har mer än 185 000 personer registrerat sig. Även den kommersiella marknaden känns stabil, många befintliga verksamheter expanderar och nya etablerar sig. Det är tryck i Göteborgsregionen med en stor framtidstro inom näringslivet. Jag upplever att behovet av samlingsplatser, som kontoret ju är, är större nu än före pandemin.

Vi har nyligen tillträtt den stora kontorsfastighet i centrala Göteborg som vi köpt av Handelsbanken. Just nu planerar vi bland annat för att energieffektivisera byggnaden och se hur vi kan nyttja alla ytor effektivt. Det är en unik fastighet och ett bra komplement till vårt övriga bestånd i centrala Göteborg då den har stora sammanhängande kontorsytor, medan många byggnader i innerstaden ofta är lite mindre.

Sveriges största återbruksprojekt är klart i och med färdigställandet av padelhallen i Mölnlycke centrum.

Den tillfälliga saluhallen på Östermalmstorg i Stockholm monterades ner, fraktades tvärs över Sverige och har nu monterats upp igen på Västkusten. Till exempel återanvändes 100 % av stommen. Detta återbruk känner vi oss väldigt stolta över!

Säkrat räntan

Räntorna har stigit sedan årsskiftet och vi har under kvartalet jobbat aktivt med att positionera oss finansiellt, till exempel genom att förlänga våra räntebindningstider med räntederivat. Till följd av att räntan justerats något har vi nu övervärden i räntederivaten. Övervärden fortsätter vi också att skapa i vår nyproduktion av hyresrätter, vårt befintliga fastighetsbestånd har inga värdeförändringar i kvartal 1.

Ökade kostnader och påverkade leveranser

Vi ser en kostnadsökning generellt i samhället just nu, så även inom byggsektorn. Detta är förstås en utmaning i våra nyproduktionsprojekt. Samtidigt är just att bygga kvalitet på ett kostnadseffektivt sätt något som vi jobbar med löpande.

Något som blivit vanligare under den senaste tiden är leveransproblem av olika byggmaterial som parkettgolv, armeringsjärn och så vidare. Detta ställer förstås ännu högre krav på planering, koordinering och förmåga att vara flexibla och hitta lösningar. Än så länge har våra pågående projekt löpt på bra. Det är inte uteslutet att förseningar kan uppstå i projekten till följd av att leveranser uteblir. I våra fyra större stadsutvecklingsprojekt, Kallebäckss Terrasser, Mölnlycke Fabriker, Umami Park och Älta Torg ska vi bygga totalt närmare 5 000 lägenheter. Cirka hälften av dessa är redan inflyttade eller under byggnation, och resterande byggstartas successivt framöver.

Volatila energipriser

Wallenstam är självförsörjande på el genom satsningen på att producera energi i egna vindkraftverk och solpaneler. Förutom att vara hållbara så innebär det en säkring för elprisets utveckling. Detta i en tid då energipriserna har fortsatt vara väldigt volatila och vi sett en extrem prisuppgång.

Fortsatt fokus på värdeskapande

Jag har stor respekt för de utmaningar som står för dörren i en osäker tid, men jag hyser också en stor tillförsikt inför framtiden. Wallenstam är ett finansiellt stabilt bolag med engagerade medarbetare och ett fantastiskt fastighetsbestånd samt med en stark efterfrågan på både bostäder och kontorslokaler. Vår verksamhet fortsätter skapa resultat!

Hans Wallenstam, vd

Resultaträkning, koncernen

Mkr	2022 jan-mar	2021 jan-mar	2021/2022 apr-mar	2021 jan-dec
Hysesintäkter	616	561	2 379	2 324
Driftkostnader	-157	-147	-571	-561
Driftnetto fastigheter	459	414	1 808	1 763
Förvaltnings- och administrationskostnader	-70	-66	-253	-249
Finansiella intäkter	1	1	3	3
Finansiella kostnader	-67	-58	-247	-238
Förvaltningsresultat fastigheter	322	291	1 311	1 280
Resultatandel intresseföretag	-1	0	-4	-3
Intäkter försäljning exploateringsfastigheter	8	38	40	70
Kostnader försäljning exploateringsfastigheter	-2	-28	-24	-50
Övriga intäkter	67	42	198	173
Övriga kostnader	-42	-36	-153	-147
Finansiella kostnader, övrigt	-4	-6	-19	-21
Resultat före värdeförändringar och nedskrivningar	349	302	1 350	1 303
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	187	311	3 550	3 674
Nyproduktion	187	145	1 544	1 502
Övriga	-	167	2 005	2 172
Värdeförändring finansiella instrument	749	272	961	484
Värdeförändring syntetiska optioner	-	15	-104	-89
Resultat före skatt	1 285	901	5 755	5 371
Aktuell skatt	-1	0	-1	0
Uppskjuten skatt	-76	-178	-552	-654
Resultat efter skatt	1 207	723	5 201	4 717
ÖVRIGT TOTALRESULTAT I SAMMANDRAG				
Poster som kan omföras till periodens resultat	0	2	1	3
Poster som inte kan omföras till periodens resultat	-	-88	88	-
Skatt hänförlig till övrigt totalresultat	0	0	-1	-1
Totalresultat	1 207	636	5 290	4 719
FÖRDELNING AV PERIODENS RESULTAT EFTER SKATT				
Periodens resultat hänförligt till innehavare av aktier i moderbolaget	1 207	723	5 201	4 717
Genomsnittligt antal utestående aktier, tusental	330 000	323 000	329 417	327 667
Resultat efter skatt per aktie (kr), utspädning förekommer ej	3,7	2,2	15,8	14,4

Kommentar till koncernens resultaträkning

1 JANUARI–31 MARS

Förvaltningsresultatet för fastigheterna ökar cirka 11 % och uppgår till 322 Mkr (291). Resultat efter skatt för första kvartalet 2022 uppgår till 1 207 Mkr (723) vilket motsvarar ett resultat per aktie om 3,7 kr (2,2).

Hyesintäkter

Periodens hyesintäkter ökar med 55 Mkr, cirka 10 %, och uppgår till 616 Mkr (561). Rensat för transaktioner är ökningen 68 Mkr där närmare två tredjedelar kommer från tillförd nyproduktion och resterande del från befintligt bestånd, främst kommersiellt. Nettoförsäljningar påverkar jämförelsen -13 Mkr.

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 största kommersiella lokaltyp. Återköpsgraden, vilken speglar hur stor andel av uppsägningsbara kontrakt som förlängs, uppgår till 88 % (87).

Vår uthyrningsgrad för de kommersiella fastigheterna avseende yta uppgår på bokslutsdagen till 94 % att jämföra med 95 % vid årsskiftet.

Driftkostnader & Driftnetto

Driftkostnaderna för perioden uppgår till 157 Mkr (147) och ökar bland annat till följd av tillförda nyproducerade fastigheter och höjd fastighetsskatt. Väderrelaterade kostnader är 6 Mkr lägre i kvartalet jämfört med samma period föregående år då framför allt uppvärmningskostnader var jämförelsevis höga under 2021. 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.

Driftnettot ökar med 44 Mkr eller cirka 11 % och uppgår till 459 Mkr (414). Tillförd effektiv nyproduktion står för merparten av tillväxten. Överskottsgraden uppgår till 74,5 % (73,8).

Förvaltnings- och administrationskostnader

Förvaltnings- och administrationskostnader uppgår till totalt 78 Mkr (69) och fördelas på fastighetsförvaltning 70 Mkr (66), energiförvaltning 1 Mkr (2) samt fastighetstransaktioner 6 Mkr (0).

Finansiella intäkter & kostnader

Finansiella intäkter uppgår till 1 Mkr (1) och finansiella kostnader till totalt 71 Mkr (64) och fördelas på fastighetsrörelsen respektive övrigt vilket utgörs av naturenergi. Aktiverad ränta uppgår till 18 Mkr (25).

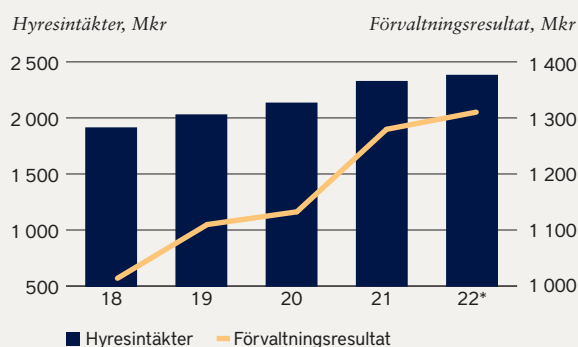
Genomsnittlig skuld för perioden är 0,2 Mdr högre jämfört med föregående år som en följd av fortsatta investeringar i nyproduktion. Genomsnittlig ränta på bokslutsdagen, som speglar framtida ränta att betala i relation till våra krediter, uppgår till 1,34 % (1,21). För perioden uppgår den genomsnittliga räntan till 1,21 % (1,21).

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.

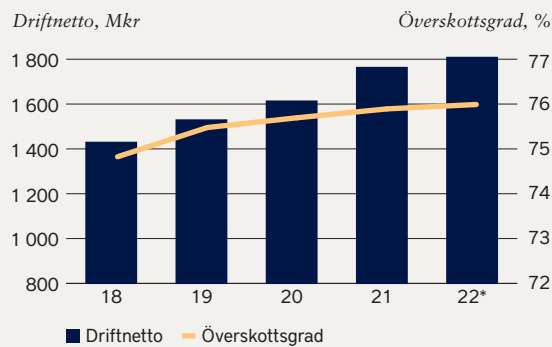
Periodens försäljningsresultat uppgår till 6 Mkr (10) och omfattar försäljning av enskilda bostadsrättslägenheter inklusive omkostnader.

HYRESINTÄKTER OCH FÖRVALTNINGSRESULTAT



* Senast rullande tolv månaders period.

DRIFTNETTO OCH ÖVERSKOTTSGRAD



* Senast rullande tolv månaders period.

Övriga intäkter & Övriga kostnader

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

Under perioden har priset på el ökat, liksom produktionen av el som är 35 % högre jämfört med samma period 2021 och uppgår till 128 GWh (95).

Värdeförändring förvaltningsfastigheter

Kvartalets värdetillväxt uppgår till 187 Mkr (311) och kommer helt från fastigheter som utgör nyproduktion, det vill säga fastigheter som är under uppförande eller nyproducerade fastigheter som varit i drift kortare tid än ett helt kalenderår. Genomsnittligt direktavkastningskrav uppgår för bostäder till 3,0 % (3,0) och för kommersiellt bestånd till 4,4 % (4,4) vilket är oförändrat jämfört med föregående kvartal.

Värdeförändring finansiella instrument

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

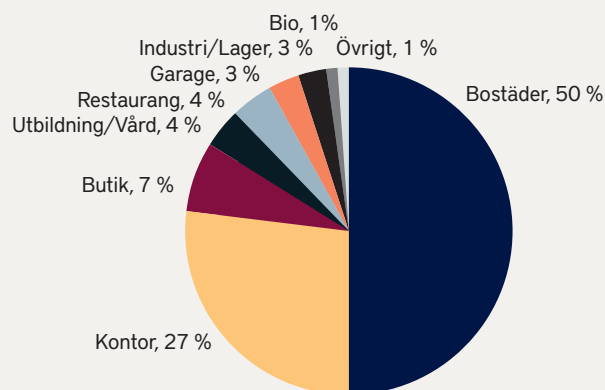
Räntederivatens värde har utvecklats positivt under perioden, 858 Mkr (253), till följd av stigande räntenivåer. På bokslutsdagen uppgick den 10-åriga swapräntan till 1,90 % att jämföra med 0,96 % vid årets början.

Koncernens innehav i aktier har utvecklats negativt under första kvartalet och uppgår till -101 Mkr (19).

Skatt

Periodens redovisade skattekostnad uppgår netto till 77 Mkr (178), varav uppskjuten skatt utgör 76 Mkr (178) och aktuell skatt 1 Mkr (0). Skattekostnaden för övrigt totalresultat är 0 Mkr (0).

FÖRDELNING HYRESVÄRDE



10 STÖRSTA LOKALHYRESGÄSTERNA, YTA

Hyresgäst	Yta, kvm
Göteborgs Kommun	19 846
Essity Hygiene and Health AB	15 639
Filmstaden AB	14 508
Riksarkivet	11 000
Västra Götalandsregionen	10 554
Academedia AB	7 486
Ica Fastigheter AB	6 906
Svenska Handelsbanken AB	6 369
Frisk Service i Göteborg AB	6 212
Convendum AB	5 473
Summa	103 993

Vår totala kommersiella yta är cirka 515 000 kvm.

Balansräkning i sammandrag, koncernen

Mkr	2022-03-31	2021-03-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Förvaltningsfastigheter	63 864	59 262	63 949
Vindkraftverk	938	1 014	957
Andelar i intresseföretag	258	220	217
Finansiella anläggningstillgångar	587	553	696
Finansiella derivatinstrument	867	87	137
Övriga anläggningstillgångar	89	84	87
Summa anläggningstillgångar	66 603	61 220	66 043
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Exploateringsfastigheter	147	128	123
Finansiella derivatinstrument	-	-	1
Övriga omsättningstillgångar	227	237	299
Likvida medel	638	80	232
Summa omsättningstillgångar	1 013	445	655
Summa tillgångar	67 616	61 666	66 698
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL			
Eget kapital	31 975	26 281	30 767
Eget kapital hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande	0	0	0
Summa eget kapital	31 975	26 281	30 767
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Uppskjuten skatteskuld	6 433	5 989	6 358
Övriga avsättningar	148	128	51
Räntebärande skulder	6 306	6 456	6 481
Finansiella derivatinstrument	42	345	170
Leasingskuld	487	475	484
Övriga långfristiga skulder	18	10	18
Summa långfristiga skulder	13 434	13 404	13 563
KORTFRISTIGA SKULDER			
Räntebärande skulder	21 472	21 196	21 351
Finansiella derivatinstrument	8	1	0
Leasingskuld	1	1	1
Övriga kortfristiga skulder	726	782	1 015
Summa kortfristiga skulder	22 207	21 981	22 368
Summa eget kapital och skulder	67 616	61 666	66 698

Kommentar till koncernens balansräkning

VÅRA FASTIGHETER

Periodens utveckling

Under perioden har vi investerat totalt 1 727 Mkr (1 082), varav 1 703 Mkr (1 067) i förvaltningsfastigheter och 24 Mkr (15) i exploateringsfastigheter. Pågående nybyggnationsprojekt omfattar 1 609 lägenheter. Totalt värde av pågående hyresrätts- och exploateringsprojekt uppgår på balansdagen till 5,3 Mdr (5,8).

Nyttjanderättsvärdet för mark upplåten med tomträtt har beräknats till 472 Mkr (469) och redovisas som en del av fastigheternas värde.

Förvaltningsfastigheter

Värdeförändringar har påverkat förvaltningsfastigheternas värde positivt med totalt 187 Mkr (311). För året kommer hela förändringen från nyproduktion i form av successiv värdetillväxt i fastigheter under uppförande.

De genomsnittliga direktavkastningskraven är oförändrade sedan föregående kvartal och uppgår på bokslutsdagen till 4,4 % (4,4) för det kommersiella beståndet och till 3,0 % (3,0) för bostäder i drift. Förvaltningsfastigheternas värde uppgår till 63 864 Mkr (63 949) vid periodens utgång.

Exploateringsfastigheter

Exploateringsfastigheter omfattar framför allt projekten Bersån i Uppsala vilket enligt avtal ska överlätas till ASPER vid färdigställande 2023 samt Söra radhus i Österåker, byggnation av 11 st radhus med säljstart i slutet av april 2022. Bokfört värde Exploateringsfastigheter uppgår till 147 Mkr (123) vid periodens utgång.

Våra marknader

De orter vi verkar på präglas av 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. Exempelvis har vi för närvarande drygt 185 000 personer i vår bostadskö.

Vi bygger i huvudsak hyresrätter men även bostadsrätter, när det finns ett behov av blandade upplåtelseformer. 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 kontorsytor i centrala 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. Övervärdet på nyproduktion redovisas successivt under hela byggnationstiden.

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	1 150
Pågående projekt hyresrätter	3 978
Exploateringsfastigheter	147
Totalt pågående projekt	5 276

FASTIGHETSBESTÅNDETS FÖRÄNDRING, FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

	Bokfört värde, Mkr
Fastighetsbestånd 1 januari 2022	63 949
+ Förvärv	1 043
+ Byggnationer	660
- Försäljningar	-1 978
+ Nyttjanderättstillgång tomträtt	4
+ Orealiserad värdeförändring fastigheter	187
Fastighetsbestånd 31 mars 2022	63 864

PÅGÅENDE NYPRODUKTION 2022-03-31

Projekt	Antal lgh	Inflyttning*	Kvm**	varav inflyttade lgh hittills
STOCKHOLM				
Stationshuset, Bandhagen	84	Q2 2022	4 500	
Söra radhus, Österåker (exploateringsfastighet, brf)	11	Q2 2022	1 500	
Älta Torg Kv. 1, Nacka	191	2024	21 000	
UPPSALA				
Flanören, Rosendal	156	Q3 2021	7 500	84
Bersån, Kvarngärdet (exploateringsfastighet)	98	2023	6 000	
Kompositören, Rosendal	185	2023	9 000	
GÖTEBORG				
Kallebäcks Terrasser Kv. 11	270	Q3 2021	16 000	167
Kallebäcks Terrasser Kv. 10	85***	Q4 2022	8 000	
Ombyggnation lokal till bostad ⁱ	15	Q4 2022	500	
Kallebäcks Terrasser Kv. 7	189	2023	11 000	
Kallebäcks Terrasser Kv. 8	266	2023	15 000	
Kv. Skogsvaktaren, Mölnlycke Fabriker, Härryda	128	2023	7 500	
Kallebäcks Terrasser Kv. 5	182	2024	12 000	
Kommersiellt				
Kallebäcks Terrasser		Q1 2022	20 000	
Kallebäcks Terrasser, förskola ⁱ		2023	1 500	
Kallebäcks Terrasser Kv. 4 (skola)		2023	5 500	
Summa lgh i projekten	1 860		146 500	251
varav pågående per 31 mars	1 609			

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

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

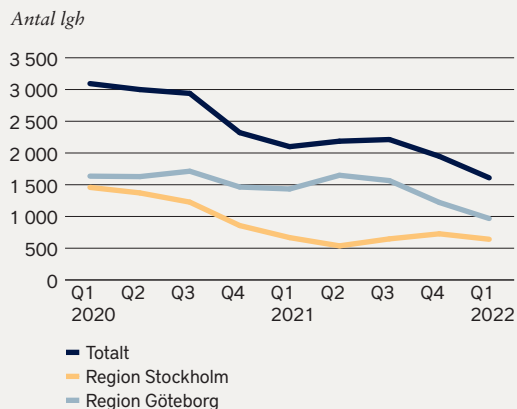
*** varav 12 delningslägenheter med totalt 121 uthyrningsrum.

ⁱ Startat under kvartal 1, 2022.

FÖRÄNDRING PÅGÅENDE NYPRODUKTION, LÄGENHETER

	Antal lgh
Pågående nyproduktion	
1 januari 2022	1 948
- Färdigställda	-354
<i>Umami, etapp 3, Sundbyberg (50)</i>	
<i>Flanören, Rosendal, Uppsala (36)</i>	
<i>Kv Kvarnen, Mölnlycke Fabriker, Härryda (62)</i>	
<i>Kv Väven, Mölnlycke Fabriker, Härryda (116)</i>	
<i>Kallebäcks Terrasser Kv 11, Göteborg (90)</i>	
+ Påbörjade	+15
Pågående nyproduktion	
31 mars 2022	1 609

LÄGENHETER I PÅGÅENDE PRODUKTION



FASTIGHETSINNEHAVETS STRUKTUR PER 2022-03-31

Uthyrningsbar yta, kvm	Bostad	Kontor	Butik/Res- taurang/Bio	Industri/ Lager	Utbild- ning/Vård	Garage	Övrigt	Totalt	Fördelning, ort	Antal lgh
Stockholm	343 323	25 022	18 410	7 177	4 808	43 708	3 501	445 949	34 %	5 769
Uppsala	14 906	1 846	969	80	-	2 584	-	20 385	2 %	289
Göteborg	310 767	214 510	97 554	93 832	37 998	85 562	7 754	847 977	64 %	5 198
Totalt	668 996	241 378	116 933	101 089	42 806	131 854	11 255	1 314 311	100 %	11 256
Fördelning, lokaltyp	51 %	18 %	9 %	8 %	3 %	10 %	1 %	100 %		

FULLT FÄRDIGSTÄLLD NYPRODUKTION

Fastighetsbeteckning	Adress	Bygg- år	Bostad kvm	Kontor kvm	Butik/Restau- rang/Bio kvm	Industri/ Lager kvm	Utbildning/ Vård kvm	Garage kvm	Övrigt kvm	Summa kvm	Antal lgh
GÖTEBORG											
Härryda Mölnlycke 1:162 (Projekt: Kv. Kvarnen)	Mjölarens väg 7, 9, 11	2021	9 749	-	-	-	-	794	-	10 543	185
Härryda Mölnlycke 1:165 (Projekt: Kv. Väven)	Bruksgatan 1, 3, 5, 7 / Viola Gråstens plats 2, 4, 6	2021	6 110	-	541	-	-	390	-	7 041	116
STOCKHOLM											
Freden Större 19 (Projekt: Umami Park, etapp 3)	Östra Madenvägen 9-9C, 11-11D	2021	7 195	-	481	128	-	2 005	-	9 809	133
Totalt			23 054	-	1 022	128	-	3 189	-	27 393	434

FASTIGHETSFÖRVÄRV

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
GÖTEBORG											
Inom Vallgraven 15:13	Östra Hamng. 23-27 / Södra Hamng. 33-35 / Drottningg. 34-36	1991	8 787	2 472	562	-	-	148	11 969	-	0
Totalt			8 787	2 472	562	-	-	148	11 969	-	0

FASTIGHETSFÖRSÄLJNINGAR

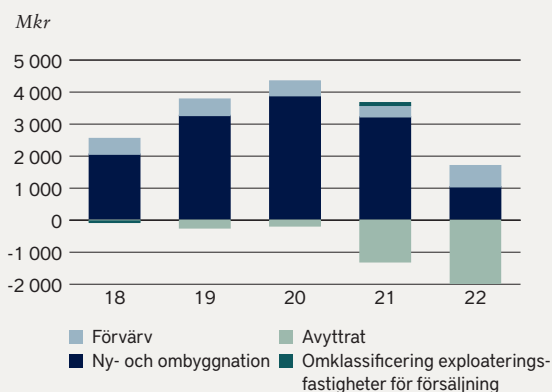
Fastighetsbeteckning	Adress	Byggår/ ombyggnadsår	Bostad kvm	Kontor kvm	Butik/Restau- rang/Bio kvm	Industri/ Lager kvm	Utbildning/ Vård kvm	Garage kvm	Övrigt kvm	Summa kvm	Antal lgh
STOCKHOLM											
Tyresö Järnet 12	Axel Wennergrens väg 1 / Bollmora gårdsväg 20, 22	2020	2 376	-	163	22	-	-	-	2 561	54
Tyresö Järnet 13	Axel Wennergrens väg 3-19	2021	10 266	-	107	-	-	3 245	-	13 618	221
Sundbyberg Fjällnäs 14	Höglintavägen 9-11	1966	2 632	514	-	153	-	-	-	3 299	37
Sundbyberg Lärkan 14	Kolonivägen 2-4 / Skogs- backen 1-3 / Tulegatan 8-14 / Ängsstigen 1-7	1964	9 823	629	1 447	2 938	1 299	9 780	113	26 029	162
Barlasten 4	Fågelsångsvägen 17	1929	719	191	-	21	-	-	-	931	16
Barlasten 6	Fregattvägen 4-8	1956	4 071	-	-	335	-	675	190	5 271	60
Barlasten 8	Fågelsångsvägen 1	1956	546	52	-	-	-	-	-	598	11
Galjonsbilden 28	Matrosbacken 15	1949	571	-	-	-	-	-	-	571	11
Totalt			31 004	1 386	1 717	3 469	1 299	13 700	303	52 878	572



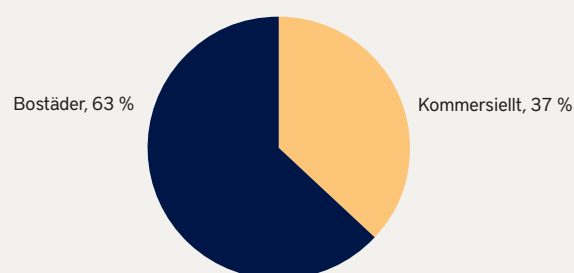
Inflyttning klar i kvarteret Kvarnen

I stadsutvecklingsprojektet Mölnlycke Fabriker ska vi bygga totalt cirka 800 lägenheter. Under kvartalet färdigställdes två kvarter, Kvarnen (på bilden) med 185 lägenheter och Väven med 116 lägenheter.

FÖRVARV, BYGGNATION OCH FÖRSÄLJNING AV FÖRVALTNINGSFASTIGHETER



FÖRDELNING MARKNADSVÄRDE



VINDKRAFT

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

Vindkraftverken redovisas till anskaffningsvärde minskat med av- och nedskrivningar. Koncernens bokförda värde för vindkraftverk uppgick på bokslutsdagen till 938 Mkr (957). Periodens avskrivningar uppgår till 19 Mkr (19). Beräknat nyttjandevärde markarrende, baserat på minimiarrendeavgifter, uppgår på balansdagen till 14 Mkr (15) och redovisas som en del av vindkraftsvärdet.

FINANSIERING

Eget kapital

Det egna kapitalet uppgår till 31 975 Mkr (30 767), vilket motsvarar 97 kr per aktie (93). Soliditeten uppgår till 47 % (46).

Räntebärande skulder

På balansdagen uppgick utestående obligationslån till 2 500 Mkr (2 700), utestående volym företagscertifikat, med en ram om 4 000 Mkr, till 2 610 Mkr (3 000) och totala räntebärande skulder till 28 266 Mkr (28 318) varav

leasingskuld uppgår till 488 Mkr (485). Av skulden utgörs 8,1 Mdr (7,6) av grön finansiering, varav 6,2 Mdr (5,7) gröna lån samt 2,0 Mdr (2,0) gröna obligationer.

Samtliga obligationslån om 2 500 Mkr (2 700) 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 allokteras till projekt och tillgångar som är kvalificerade enligt Wallenstams gröna ramverk. Obligationslånen är noterade vid Nasdaq Stockholm.

Den genomsnittliga återstående räntebindningstiden uppgår till 50 månader (40). Av låneportföljen har 62 % (54) en räntebindningstid överstigande ett år. På bokslutsdagen uppgår genomsnittlig ränta på våra krediter till 1,34 % att jämföra med 1,17 % vid föregående årsskifte.

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

Leasingskuld

Redovisad leasingskuld motsvarar nyttjanderätterna för markarrende och tomträtt. Skulden uppgår på bokslutsdagen till totalt 488 Mkr (485).

Derivatinstrument

Wallenstams finansiella derivatinstrument utgörs av ränte- och elderivat. På bokslutsdagen har Wallenstam en nettofordran avseende derivatinstrument om 817 Mkr att jämföra med nettoskuld om 32 Mkr per 31 december 2021. Av

dessa utgör räntederivat 825 Mkr (-33), elderivat -8 Mkr (1) och valutaderivat 0 Mkr (0). Den stora förändringen är en följd av att koncernens derivatavtal har ingåtts på räntenivåer som är lägre än bokslutsdagens marknadsnivåer.

Under inledningen av 2022 har koncernen förlängt räntebindningstiden genom att ingå nya räntederivatavtal om totalt 2,3 Mdr (1,6). Totala volymen utestående räntederivat, där Wallenstam betalar fast ränta, uppgår till 16,0 Mdr (13,7).

Räntederivat används för att på ett flexibelt och kostnadseffektivt sätt erhålla önskad ränteförfallstruktur. 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.

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

Disponibel likviditet

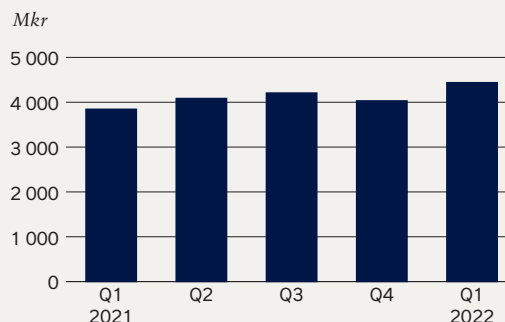
Den disponibla likviditeten inklusive tillgängliga checkräkningskrediter uppgår till 1 438 Mkr (1 032). Beviljade checkräkningskrediter uppgår till 800 Mkr (800), där ingen del (-) har utnyttjats på bokslutsdagen. Totalt uppgår koncernens beviljade och outnyttjade kreditfaciliteter till 3 000 Mkr (3 000) exklusive checkräkningskrediten.

Per 31 mars 2022 uppgår tillgänglig likviditet till totalt 4 438 Mkr (4 032), varav 2 610 Mkr (3 000) utgör kreditlöfte för emitterade utestående företagscertifikat.

BINDNINGSTID MEDEL RÄNTOR 2022-03-31

Ränteförfallstruktur	Belopp, Mkr	Snittränta, %	Andel, %
0-1 år	10 455	1,89	37,6
1-2 år	401	1,09	1,4
2-3 år	200	0,85	0,7
3-4 år	2 423	1,06	8,7
4-5 år	2 000	0,79	7,2
5-6 år	2 000	1,06	7,2
6-7 år	3 300	1,07	11,9
7-8 år	1 000	0,54	3,6
8-9 år	2 050	0,94	7,4
> 9 år	3 950	1,18	14,2
Summa	27 778	1,34	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 2021-01-01	165	359	83	24 950	0	25 558
Resultat efter skatt	-	-	-	723	-	723
Värdeförändring innehav onoterade eget kapitalinstrument	-	-	-88	88	-	-
Värdeförändring valutaderivat	-	-	2	-	-	2
Skatt hänförligt till övrigt totalresultat	-	-	0	-	-	0
TRANSAKTIONER MED BOLAGETS ÄGARE						
Utdelning	-	-	-	-	-	-
Utgående eget kapital 2021-03-31	165	359	-4	25 761	0	26 281
Ingående eget kapital 2022-01-01	165	359	-3	30 246	0	30 767
Resultat efter skatt	-	-	-	1 207	-	1 207
Värdeförändring valutaderivat	-	-	0	-	-	0
Skatt hänförligt till övrigt totalresultat	-	-	0	-	-	0
TRANSAKTIONER MED BOLAGETS ÄGARE						
Utdelning	-	-	-	-	-	-
Utgående eget kapital 2022-03-31	165	359	-3	31 454	0	31 975

Rapport över kassaflöde, koncernen

Mkr	2022 jan-mar	2021 jan-mar	2021/2022 apr-mar	2021 jan-dec
Resultat före värdeförändringar och nedskrivningar*	349	302	1 350	1 303
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	15	3	56	44
Förändring avsättningar	-104	-	-286	-182
Betald skatt	-1	0	-1	0
Kassaflöde före förändring av rörelsekapital	259	306	1 118	1 165
Förändring av rörelsekapital	164	-73	32	-205
Kassaflöde från den löpande verksamheten	423	233	1 150	960
INVESTERINGAR/FÖRSÄLJNINGAR				
Investering i fastigheter och enskilda br-lägenheter	-1 727	-1 088	-4 331	-3 692
Investering i immateriella och materiella anläggningstillgångar och vindkraftverk	-5	-5	-17	-17
Investering i finansiella anläggningstillgångar	-	-127	-323	-450
Försäljning av finansiella anläggningstillgångar	-	119	-	119
Investering i intresseföretag	-41	-	-41	0
Förskott fastighetsaffär	-	-	353	353
Försäljning av fastigheter, exploateringsfastigheter och materiella anläggningstillgångar	1 753	69	3 090	1 406
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-20	-1 032	-1 270	-2 282
FINANSIERING				
Upptagna räntebärande skulder	4 479	7 630	26 822	29 973
Amortering av räntebärande skulder	-4 533	-7 304	-26 661	-29 432
Nettoförändring checkräkningskredit	-	35	-35	-
Nettoförändring reverser	58	-	61	3
Utbetald utdelning till minoritetsägare	-	-	0	0
Utbetald utdelning	-	-	-392	-392
Försäljning av egna aktier	-	-	883	883
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	4	361	678	1 035
Förändring av likvida medel	406	-438	558	-286
Likvida medel vid periodens början	232	518	80	518
Periodens kassaflöde	406	-438	558	-286
Likvida medel vid periodens slut	638	80	638	232
Outnyttjad checkkredit vid periodens slut	800	765	800	800
Disponibel likviditet	1 438	845	1 438	1 032

*Erlagd respektive erhållen ränta, inklusive bruttoflöden från ränteswapkontrakt, ingår med -87 Mkr (-70) respektive 1 Mkr (1) varav 18 Mkr (25) aktiverats på anläggningstillgång.

Segmentsrapport

2022	Göteborg	Stockholm	Övrigt	Eliminering	Totalt
Mkr	jan-mar	jan-mar	jan-mar	jan-mar	jan-mar
RESULTATRÄKNING					
Hysesintäkter	414	209	0	-7	616
Driftkostnader	-97	-60	0	-	-157
Driftnetto	316	149	0	-7	459
Förvaltnings- och administrationskostnader	-42	-25	-10	7	-70
Finansnetto	-60	-30	23	-	-66
Förvaltningsresultat	214	94	14	-	322
<i>Ofördelade poster</i>					
Resultatandel intresseföretag					-1
Försäljningsresultat exploateringsfastigheter					6
Övriga intäkter och kostnader					25
Finansiella kostnader, övrigt					-4
Resultat före värdeförändringar och nedskrivningar					349
Värdeförändringar					936
Resultat före skatt					1 285
BALANSRÄKNING					
Förvaltningsfastigheter	40 284	23 580	-	-	63 864
Vindkraftverk	-	-	938	-	938
Exploateringsfastigheter	6	141	-	-	147
Ofördelade tillgångar	-	-	-	-	2 667
Summa tillgångar					67 616
Eget kapital	-	-	-	-	31 975
Räntebärande skulder och leasingskulder	17 194	9 005	2 067	-	28 266
Ofördelade skulder	-	-	-	-	7 375
Summa eget kapital och skulder					67 616
<i>Pågående investeringar fastigheter inkl. mark</i>	<i>3 371</i>	<i>1 905</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>5 276</i>

2021	Göteborg	Stockholm	Övrigt	Eliminering	Totalt
Mkr	jan-mar	jan-mar	jan-mar	jan-mar	jan-mar
RESULTATRÄKNING					
Hysesintäkter	363	205	-	-7	561
Driftnetto fastigheter	274	148	-	-7	414
Förvaltningsresultat	171	80	40	-	291
<i>Ofördelade poster</i>					
Resultatandel intresseföretag					0
Försäljningsresultat exploateringsfastigheter					10
Övriga intäkter och kostnader					6
Finansiella kostnader, övrigt					-6
Resultat före värdeförändringar och nedskrivningar					302
Värdeförändringar					598
Resultat före skatt					901
BALANSRÄKNING					
Förvaltningsfastigheter	36 098	23 165	-	-	59 262
Vindkraftverk	-	-	1 014	-	1 014
Exploateringsfastigheter	0	128	-	-	128
Ofördelade tillgångar	-	-	-	-	1 261
Summa tillgångar					61 666
Eget kapital	-	-	-	-	26 281
Räntebärande skulder och leasingskulder	15 401	11 063	1 665	-	28 129
Ofördelade skulder	-	-	-	-	7 255
Summa eget kapital och skulder					61 666
<i>Pågående investeringar fastigheter inkl. mark</i>	<i>3 692</i>	<i>2 448</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>6 139</i>

Wallenstams hållbarhetsarbete

Fastighetssektorn har en betydande påverkan på miljö och klimat och som en stor fastighetsägare och byggaktör vill Wallenstam ta ansvar för denna påverkan. Wallenstam har fyra klimatmål som syftar till att minska utsläppen av CO₂. Målen gäller under innevarande affärsplan. Wallenstam stödjer också FN-initiativet Global Compact och har därutöver prioriterat fem globala mål inom FN:s Agenda 2030, som vi arbetar med.

För att ytterligare fokusera på hållbarhetsområdet har ledningen under det första kvartalet utsett regionala hållbarhetsansvariga som ett komplement till den centrala stabsfunktionen. Arbetet med bolagets fyra klimatmål har fortgått och vi har även intensifierat arbetet med rapportering enligt EU-taxonomin. Därutöver har två fastigheter i Göteborg certifierats enligt Miljöbyggnad Silver under det första kvartalet.

EU-taxonomi för hållbara investeringar

Under 2020 antogs en ny EU-förordning med syfte att definiera vilka tillgångsmassor som är hållbara och som därför kan anses vara "gröna" i placerings- och investeringshänseende.

Wallenstams verksamhet är tydligt definierad enligt två artiklar i taxonomin, i artikel 4 Energiproduktion och i artikel 7 Bygg- och fastighetsverksamhet. Wallenstam träffas dock inte av ett legalt rapporteringskrav då bolaget har färre än 500 anställda och gör därför en övergripande rapportering och redovisar inte utfall i enlighet med taxonomiförordningen. Vi har för avsikt att göra en fullständig redovisning kommande år.

Wallenstam finns representerat i olika forum där taxonomin diskuteras och vi förbereder inför kommande rapportering enligt taxonomin. Vi har gått igenom och gjort bedömningar avseende hela verksamheten och våra tillgångar utifrån den information och de tolkningar som finns gällande taxonomin i dagsläget. Samtliga Wallenstams fastigheter och vindkraftverk finns definierade i förordningen, dock inte mark. Än så länge är det stor osäkerhet i tolkningen av flera av de kriterier som Wallenstam har att bedöma för att rapportera hur våra ekonomiska aktiviteter uppfyller kriterierna, så kallad "alignment", men vi har identifierat att det mesta av bolagets omsättning, investeringar och driftkostnader berörs av taxonomin.

WALLENSTAMS FYRA KLIMATMÅL



Mål: Minska CO₂-utsläppen från byggverksamheten med 10 % per kvadratmeter.

Utfall 2021*: -7,9 %

Kommentar: Ett första steg har varit att utföra klimatberäkningar i planeringssskedet i flera av våra projekt. Med dessa beräkningar som grund kan sedan mer klimativänliga materialval göras. Därtill har vissa konstruktionsoptimeringar utförts för att om möjligt minska mängden material. Ett lyckat exempel är vårt projekt Bersån i Uppsala.



Mål: Minska CO₂-utsläppen från fastigheternas energianvändning med 15 % per uppvärmd kvadratmeter.

Utfall 2021*: -25,7 %

Kommentar: Utöver vår vindelsproduktion, där vi är självförsörjande sedan 2013 har vi fortsatt installera solceller på de fastigheter där det är möjligt. Vi har också utrustat många lägenheter med temperaturgivare, moderniserat flera fjärrvärmeundercentraler samt utfört optimeringsarbete såsom injustering av värmesystem. En energibesparingsinnovation som vi har utrett är värmeåtervinning från fastigheternas spillvatten. Vi har redan nu installerat tekniken i några av våra fastigheter.



Mål: Minska fastigheternas restavfall med 10 % per kvadratmeter.

Utfall 2021*: -20,1 %

Kommentar: Vi har förbättrat möjligheterna för källsortering i flera av våra fastigheter, bland annat genom att komplettera miljörum med fler sorteringsfraktioner och tillhandahålla klädinsamling. Vi har även påbörjat ett arbete med information till våra hyresgäster för att minska restavfallet.



Mål: Genomföra tjänsteresor med elbil, tåg eller via fullt klimatkompenserad och biobränslebaserad flygresa.

Utfall 2021*: Delvis uppnått

Kommentar: Wallenstams tjänsteresor har varit förhållandevis få, och dessa har genomförts på ett klimatneutralt sätt till största del. För att nå målet krävs ytterligare information och översyn av rutiner för resebokningar, vilket är ett pågående arbete, ibland även i samarbete med leverantörer. Wallenstams bilpool, som medarbetarna kan använda för bilburna tjänsteresor, består enbart av elbilar.

* Utfallet avser 2021 jämfört med basåret 2019. Uppföljning sker ej kvartalsvis.

Wallenstamaktien

Wallenstams B-aktie är noterad på Nasdaq Stockholm, Large Cap. Under 2022 har Wallenstams aktiekurs minskat med 18,5 %. Fastighetsindex OMX Stockholm Real Estate PI minskade med 12,4 % och OMX Stockholm PI minskade med 14,4 % under samma period.

Vid periodens slut var Wallenstams aktiekurs 136,90 kr att jämföra med 168,00 kr vid årsskiftet 2021/2022. Börsvärdet uppgick till 45 177 Mkr (55 440) beräknat på totalt antal registrerade A- och B-aktier. Eget kapital per aktie uppgick till 97 kr (93).

Utdelning

Styrelsen föreslår stämman en utdelning på 1,20 kr per aktie (1,20) för verksamhetsåret 2021, uppdelat på två utbetalningstillfällen om vardera 0,60 kr per aktie. Den föreslagna utdelningen motsvarar en direktavkastning om 0,7 % (0,9) räknat på aktiekursen per 31 december 2021.

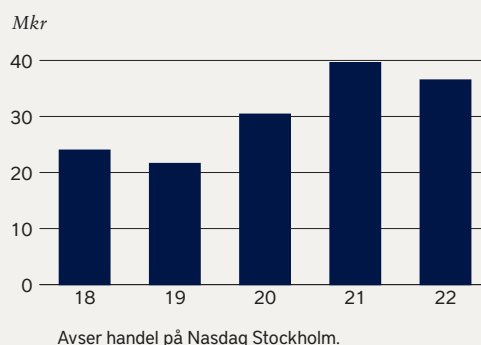
Omsättning

Under perioden har Wallenstamaktien haft en daglig genomsnittlig omsättning på Nasdaq Stockholm om cirka 36,5 Mkr (39,6).

KURSUUTVECKLING Q2 2017-Q1 2022



GENOMSNIITTLIG AKTIELIKVIDITET PER DAG



AKTIEÄGARINNEHAV 2022-03-31

	A-aktier	B-aktier	Kapital, %	Röster, %
Hans Wallenstam med bolag och familj	34 500 000	49 524 000	25,46	61,60
AMF - Försäkring och fonder		41 879 986	12,69	6,54
Agneta Wallenstam		18 204 000	5,52	2,84
Henric och Ulrika Wiman		11 977 752	3,63	1,87
Anna-Carin B Wallenstam och Anders Berntsson		10 700 000	3,24	1,67
David Wallenstam		8 520 138	2,58	1,33
Christian Wallenstam		8 050 000	2,44	1,26
Monica och Jonas Brandström		7 047 326	2,14	1,10
Bengt Norman		6 200 000	1,88	0,97
Elin Wallenstam Sjögren		4 327 240	1,31	0,68
Övriga ägare		129 069 558	39,11	20,14
Totalt antal aktier	34 500 000	295 500 000		
Totalt registrerade och utestående aktier	330 000 000		100,00	100,00

Andelen institutionellt ägande uppgår till cirka 20 procent av kapitalet och cirka 10 procent av rösterna.

Utländsägandet uppgår till cirka 10 procent av kapitalet och cirka 5 procent av rösterna.

Källa: Euroclear Sweden AB

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 130 Mkr (124) varav hyresintäkter uppgår till 33 Mkr (36).

Resultatet påverkas av värdeförändringar finansiella derivatinstrument, 858 Mkr (253). Förändringen är en följd av väsentligt högre swapräntenivåer på bokslutsdagen än räntenivåerna i bolagets ingångna derivatavtal. Resultat efter skatt uppgår till 835 Mkr (281).

Investeringar i immateriella och materiella anläggningstillgångar under perioden uppgår till 36 Mkr (7). Moderbolagets externa lån uppgår på bokslutsdagen till 13 660 Mkr (14 194).

RESULTATRÄKNING, MODERBOLAGET

Mkr	2022 jan-mar	2021 jan-mar	2021 jan-dec
Förvaltningsintäkter	92	84	302
Hyresintäkter	33	36	129
Intäkter försäljning elcertifikat	2	4	7
Övriga intäkter	3	1	2
Summa intäkter	130	124	439
Förvaltning- och administrationskostnader	-106	-96	-381
Driftkostnader	-7	-8	-30
Av- och nedskrivningar fastigheter	-7	-7	-27
Kostnader försäljning elcertifikat	-2	-3	-4
Värdeförändring syntetiskt optionsprogram	-	15	-89
Övriga kostnader	-3	0	-2
Summa kostnader	-126	-100	-533
Rörelseresultat	4	25	-94
Resultat från andelar i koncernföretag	148	8	970
Ränteintäkter och liknande resultatposter	139	155	538
Räntekostnader och liknande resultatposter	-97	-90	-262
Värdeförändring derivatinstrument	858	253	478
Finansnetto	1 048	326	1 724
Resultat efter finansiella poster	1 052	351	1 630
Bokslutsdispositioner	-	-	-19
Skatt på periodens resultat	-216	-70	-100
Resultat efter skatt	835	281	1 511
ÖVRIGT TOTALRESULTAT			
Värdeförändring valutaderivat	0	2	3
Skatt hänförligt till övrigt totalresultat	0	0	-1
Totalresultat	835	282	1 513

BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG, MODERBOLAGET

Mkr	2022- 03-31	2021- 03-31	2021- 12-31
Tillgångar			
Fastigheter	1 369	1 317	1 344
Andelar i koncernföretag	6 010	6 237	6 026
Finansiella derivatinstrument	867	87	137
Fordringar på koncernbolag	27 146	24 000	26 474
Övriga tillgångar	103	174	146
Likvida medel	631	80	228
Summa tillgångar	36 127	31 895	34 355
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	13 618	11 061	12 782
Avsättningar	200	108	32
Räntebärande externa skulder	13 660	14 194	14 228
Skulder till koncernföretag	8 459	6 052	7 004
Finansiella derivatinstrument	42	347	170
Övriga skulder	148	134	139
Summa eget kapital och skulder	36 127	31 895	34 355

Övriga upplysningar

MÖJLIGHETER & RISKER

Wallenstams möjligheter, risker och hur vi hanterar dessa, presenteras i årsredovisningen 2021 på sidorna 33–39. Inga väsentliga förändringar har skett därefter.

KÄNSLIGHETSANALYS

Per 31 mars 2022 uppgår fastigheternas bedömda marknadsvärde till cirka 64 Mdr. En värdeförändring på +/- 10 % motsvarar därmed cirka +/- 6,4 Mdr. En generell förändring av fastigheternas direktavkastningskrav med 0,25 procentenheter motsvarar cirka -4,0 Mdr eller +4,8 Mdr, medan en generell förändring av intäkterna med 5 % motsvarar cirka +/- 3,4 Mdr.

En förändring av räntan med +/- 50 punkter motsvarar cirka +/- 51 Mkr.

En förändring av elpriset med 1 öre per kWh motsvarar cirka +/- 36 Mkr vid värderingstest av vindkraftverk.

NÄRSTÅENDETRANSAKTIONER

Wallenstams närstående utgörs främst av koncern- och intressebolag. Styrelseledamöter, företagsledning med familjer samt bolag de kontrollerar är också närstående. Transaktioner med närstående utgörs främst av administrativa arvoden och lokalhyror mellan koncern- och intressebolag. Personer som är närstående till styrelseledamöter och koncernledning hyr lägenheter och lokaler. Försäkringstjänster inhandlas av bolag där ledamot i Wallenstams styrelse är styrelseledamot, totalt motsvarande cirka 5 Mkr i nettoutgift för året. Vd är delägare (50 %) i Aranea Holding AB. Aranea är hyresgäst hos Wallenstam till motsvarande årligt hyresvärde om 0,7 Mkr.

Ledamot i Wallenstams styrelse har genom eget konsultbolag sålt konsulttimmar till Wallenstam om 0,5 Mkr.

Wallenstams engagemang i miljö- och samhällsansvarsfrågor beskrivs närmare i årsredovisningen 2021 på sidorna 25–32. Som ett led i Wallenstams samhälls-

ansvarsarbete 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 0,7 Mkr, och Barn i Nöd har erhållit 0,1 Mkr i stöd. Räddningsmissionen och Barn i Nöd hyr lokaler av Wallenstam motsvarande 5,0 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 2021. Moderbolagets redovisningsprinciper följer årsredovisningslagen och RFR2.

Nya och ändrade standarder och principer som trätt i kraft per 1 januari 2022 eller senare bedöms ej ha någon väsentlig påverkan på Wallenstamkoncernens finansiella rapporter.

EFTER RAPPORTPERIODENS UTGÅNG

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

Från och med 2022 presenteras värdeförändringar finansiella instrument samt värdeförändringar syntetiska optioner på en rad enligt nedan:

	2022 31 mar	2021 31 dec	2021 30 sep	2021 30 jun	2021 31 mar	2020 31 dec	2020 30 sep	2020 30 jun	2020 31 mar
Brygga förändringar resultaträkningen, Mkr									
Realiserad värdeförändring finansiella instrument	-	-19	-	-	19	-	-	4	-
Orealiserad värdeförändring finansiella instrument	749	111	105	14	253	77	12	-73	-177
Värdeförändring finansiella instrument	749	92	105	14	272	77	12	-69	-177
Realiserad värdeförändring syntetiska optioner	-	-	-	-103	-	-	-	-	-
Orealiserad värdeförändring syntetiska optioner	-	0	-	-2	15	7	-51	7	1
Värdeförändring syntetiska optioner	-	0	-	-105	15	7	-51	7	1

Nyckeltal – flerårsöversikt

Akkumulerat perioden	2022 31 mar	2021 31 dec	2021 30 sep	2021 30 jun	2021 31 mar	2020 31 dec	2020 30 sep	2020 30 jun	2020 31 mar
FASTIGHETSRELATERADE NYCKELTAL									
Driftnetto fastigheter, Mkr	459	1 763	1 322	860	414	1 613	1 205	781	386
Överskottsgrad fastighetsdrift, %	74,5	75,9	76,8	75,7	73,8	75,7	76,4	75,1	73,8
Förvaltningsresultat fastigheter, Mkr	322	1 280	968	609	291	1 131	860	549	275
Värdeförändring nyproduktion, Mkr	187	1 502	599	389	145	853	616	429	254
Förvaltningsfastigheternas värde, Mkr	63 864	63 949	60 949	60 441	59 262	57 933	56 226	55 127	53 619
Antal kvm (tusental)	1 314	1 330	1 306	1 307	1 312	1 235	1 231	1 230	1 210
Uthyrningsgrad – yta, %	97	98	97	98	97	98	97	98	98
Exploateringfastigheter, netto, Mkr	147	123	88	155	128	126	291	281	170
FINANSIELLA NYCKELTAL									
Resultat efter skatt, Mkr	1 207	4 717	2 650	1 822	723	1 908	974	631	309
Räntabilitet på eget kapital, %	17,8	16,9	13,4	12,0	9,3	7,8	11,2	12,0	11,9
Räntabilitet på totalt kapital, %	9,3	8,9	6,8	6,1	5,4	4,6	6,6	7,0	7,0
Räntetäckningsgrad, ggr	5,7	5,7	5,8	5,5	5,7	5,8	5,7	5,9	6,1
Belåningsgrad, %	43	43	44	45	46	46	46	46	45
Snittränta per bokslutsdatum, %	1,34	1,17	1,22	1,20	1,21	1,21	1,27	1,40	1,31
Genomsnittlig räntebindningstid, månader	50	40	41	40	40	41	38	39	38
Soliditet, %	47	46	46	45	43	42	42	42	43
Eget kapital, Mkr	31 975	30 767	28 899	28 069	26 281	25 558	24 766	24 423	24 104
Substansvärde, Mkr	38 864	37 795	35 388	34 497	32 577	31 746	30 715	30 295	29 897
Börsvärde, Mkr	45 177	55 440	42 834	44 682	39 369	43 098	45 144	35 607	37 290
DATA PER AKTIE									
Resultat efter skatt, kr	3,7	14,4	8,1	5,6	2,2	5,9	3,0	2,0	1,0
P/E-tal, ggr	8,7	11,7	11,8	14,2	16,6	22,1	16,5	12,5	13,5
Kassaflöde från den löpande verksamheten, kr	1,3	2,9	2,2	1,2	0,7	3,8	3,2	2,2	1,1
Eget kapital, kr	97	93	88	85	81	79	77	76	75
Substansvärde per aktie, kr	117,80	114,50	107,20	104,50	100,90	98,30	95,10	93,80	92,60
Börskurs, kr	136,90	168,00	129,80	135,40	119,30	130,60	136,80	107,90	113,00
Utestående aktier i tusental, genomsnitt	330 000	327 667	326 889	325 333	323 000	323 000	323 000	323 000	323 000
Utestående aktier, tusental vid periodens utgång	330 000	330 000	330 000	330 000	323 000	323 000	323 000	323 000	323 000

Kvartalsöversikt

	2022 jan-mar	2021 okt-dec	2021 jul-sep	2021 apr-jun	2021 jan-mar	2020 okt-dec	2020 jul-sep	2020 apr-jun	2020 jan-mar
Hysesintäkter, Mkr	616	603	585	574	561	555	536	518	523
Driftnetto fastigheter, Mkr	459	441	462	445	414	408	424	395	386
Överskottsgrad fastighetsdrift, %	74,5	73,1	79,0	77,5	73,8	73,5	79,1	76,3	73,8
Förvaltningsresultat fastigheter, Mkr	322	312	358	319	291	271	310	275	275
Räntabilitet på eget kapital, %	17,8	16,9	13,4	12,0	9,3	7,8	11,2	12,0	11,9
Resultat efter skatt per aktie, kr	3,7	6,3	2,5	3,4	2,2	2,9	1,1	1,0	1,0
Kassaflöde per aktie från löpande verksamhet, kr	1,3	0,7	1,0	0,5	0,7	0,5	1,0	1,1	1,1
Eget kapital per aktie, kr	97	93	88	85	81	79	77	76	75
Substansvärde per aktie, kr	117,80	114,50	107,20	104,50	100,90	98,30	95,10	93,80	92,60
Börskurs, kr	136,90	168,00	129,80	135,40	119,30	130,60	136,80	107,90	113,00

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

Definitioner

Aktiens direktavkastning

Föreslagen utdelning i procent av börskursen vid periodens slut.

Aktiens totalavkastning

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

Alternativa nyckeltal (APM)

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

Antalet aktier

Antalet registrerade aktier vid viss tidpunkt.

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

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

Bostadsfastighet

Fastighet som till övervägande del består av bostadsyta.

Belåningsgrad

Räntebärande skulder samt leasingskulder 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.

Effektivt genomsnittligt direktavkastningskrav

Normaliserade driftnetton i enlighet med värderingsmodellen i relation till direktavkastande fastigheters beräknade marknadsvärde efter avdrag respektive tillägg i enlighet med värderingsmodellen.

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.

P/E-tal

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

Resultat efter skatt per aktie

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

Räntabilitet på eget kapital**

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

Räntabilitet på totalt kapital**

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

Räntetäckningsgrad

Resultat före värdeförändringar och nedskrivningar med återläggning av finansnettot 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 hänförligt till förvaltningsfastigheter.

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 kostnaden för byggnationen av ny hyresrätt och det värde den har vid färdigställandet.

Värdeförändring Övriga: Avser värdeförändringar för förvaltningsfastigheter som varit i drift ett helt 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.

**	2022 31 mar	2021 31 dec	2021 30 sep	2021 30 jun	2021 31 mar	2020 31 dec	2020 30 sep	2020 30 jun	2020 31 mar
Brygga alternativa nyckeltal									
Eget kapital, Mkr	31 975	30 767	28 899	28 069	26 281	25 557	24 766	24 423	24 102
Genomsnittligt eget kapital, Mkr	29 198	27 915	26 714	25 819	25 026	24 528	23 896	23 323	22 828
Balansomslutning, Mkr	67 616	66 698	63 504	62 927	61 666	60 581	58 977	58 336	55 959
Genomsnittlig balansomslutning, Mkr	64 482	63 075	61 531	60 497	59 104	57 708	56 084	54 524	52 846

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 11 300 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 elenergi 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, cirka 6 100 stycken, finns i Region Stockholm. Cirka 300 av dessa lägenheter finns i Uppsala. På bokslutsdagen hade Region Stockholm cirka 600 lägenheter i produktion.

Göteborg

Vårt fastighetsbestånd i Region Göteborg omfattar cirka 5 200 lägenheter och cirka 900 företagskunder som hyr kontors- och butikslokaler främst i Göteborgs innerstadslägen. På bokslutsdagen hade Region Göteborg cirka 1 000 lägenheter i produktion.

AFFÄRSPROCESS

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



Kalender

Delårsrapport Q2, 2022
Delårsrapport Q3, 2022

14 juli 2022
25 oktober 2022

Denna information är sådan som Wallenstam är skyldigt att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning. Informationen lämnades, genom nedanstående kontaktpersons försorg, för offentliggörande den 26 april 2022 kl 08:00 CEST.

Rapporten 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