



WALLENSTAM

Delårsrapport

1 JANUARI–30 SEPTEMBER 2022

1 januari–30 september 2022

- » Soliditeten uppgår till 48 % och belåningsgraden till 42 %.
- » Substansvärdet per aktie uppgår till 61,50 kr (57,30). Målet för affärsplanen uppnåddes i kvartal 2.
- » Investering i byggnation av fastigheter uppgår till 1 991 Mkr (2 471).
- » På bokslutsdagen är 1 836 lägenheter under produktion.
- » Förvaltningsresultat fastigheter uppgår till 993 Mkr (968).
- » Hyresintäkterna uppgår till 1 863 Mkr (1 721).
- » Värdeförändringar förvaltningsfastigheter uppgår till 374 Mkr (1 496).
- » Återläggning av tidigare nedskrivning av vindkraftverk om 300 Mkr (-).
- » Värdeförändring finansiella räntederivat uppgår till 1 957 Mkr (368).
- » Resultat före skatt uppgår till 3 497 Mkr (2 770) och resultat efter skatt uppgår till 2 904 Mkr (2 650), motsvarande 4,4 kr per aktie (4,1).

1 juli–30 september 2022

- » Förvaltningsresultat fastigheter uppgår till 343 Mkr (358).
- » Hyresintäkterna uppgår till 626 Mkr (585).
- » Värdeförändringar förvaltningsfastigheter uppgår till 0 Mkr (477).
- » Återläggning av tidigare nedskrivning av vindkraftverk om 300 Mkr (-).
- » Resultat efter skatt uppgår till 754 Mkr (828), motsvarande 1,1 kr per aktie (1,3).

Jämförelser inom parentes avser motsvarande period föregående år för resultatmått, respektive senaste årsskifte för balansmått, om inget annat anges. Samtliga nyckeltal per aktie har omräknats efter split 2:1 som genomfördes i maj 2022.

HANS WALLENSTAM, VD

God grund att stå på

”Som nybliven vd i Wallenstam för drygt 30 år sedan hamnade jag rakt in den kanske allvarligaste finans- och fastighetskrisen i Sveriges moderna historia. Wallenstam lyckades gå stärkta ur den krisen. Mina erfarenheter från de åren har blivit strategier för bolagets styrning och är högst aktuella även idag. Det känns skönt att ha en så god grund att stå på, som vi nu har och som vi lagt grunden till i många år. Vi har de bästa förutsättningarna – efterfrågade fastigheter i attraktiva lägen, en stark balansräkning med 48 % soliditet och en god finansieringssituation.”

”Vi är sedan 2013 självförsörjande på förnybar elenergi från våra vindkraftverk. När vi startade satsningen i början av 2000-talet var syftet att bidra till den gröna omställningen och växla över till den gröna ekonomin mer och mer.”

Kort om Wallenstam

Antal förvaltningsfastigheter: 229 st
Förvaltningsfastigheternas värde: 65 Mdr
Börsvärde: 27 Mdr
Uthyrningsgrad, yta: 97 %
Uthyrningsbar yta: 1,3 miljoner kvm
Antal lägenheter i produktion: 1 836 st
Antal vindkraftverk: 53 st

48 procent

I SOLIDITET

Läs mer om Wallenstam på sidan 23.

Händelser kvartal 3

Wallenstam har byggstartat 169 hyresrättslägenheter i kvarteret Nacka Grace, som byggs i nyklassicistisk utformning längs Nya Gatan i centrala Nacka. Sammantaget har Wallenstam nu 1 836 lägenheter under produktion.

Under kvartalet startade också ett ombyggnations- och påbyggnadsprojekt i en kommersiell fastighet på Stampgatan i centrala Göteborg. Fastigheten kommer att byggas på med 1,5 våning omfattande cirka 2 000 kvm. Som tidigare

kommunicerats kommer coworkingaktören Conventum att bli ny hyresgäst och hyra drygt 4 200 kvm i huset, som beräknas stå färdigt hösten 2023.

Wallenstams huvudkontor i Göteborg samt regionkontoret i Stockholm har certifierats enligt Miljöbyggnad iDrift, till nivå guld. Certifieringssystemet verkar för att förbättra och certifiera byggnader i drift genom att arbeta med byggnaden, driften och förvaltningen.

Mål 2023 uppnått – Substansvärdet 61,50 kr per aktie

Målet för affärsplanen 2019–2023, att ha en substansvärdesökning om 20 kr per aktie, uppnåddes i kvartal 2 2022. Målet är omräknat för den aktieplit 2:1 som genomfördes under kvartal 2 och mäts från den 1 oktober 2018 då substansvärdet per aktie var 39,60 kr. Per den 30 september 2022 var substansvärdet per aktie 61,50 kr.

I början av året fattade styrelsen beslut om att tidigare lägga arbetet med ny affärsplan ett år. Den nya affärsplanen kommer att lanseras i december 2022.

Substansvärde

Substansvärdet uppgår på bokslutsdagen till 40 557 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 6 948 Mkr (6 358), vilken består av en uppskjuten skattefordran om 593 Mkr (669) samt av en uppskjuten skatteskuld om 7 542 Mkr (7 027) där 7 083 Mkr (7 027) är fastighetsrelaterat och 458 Mkr (-) avser derivatinstrument och återläggning nedskrivning vindkraftverk.



Attraktiva lägen

Som nybliven vd i Wallenstam för drygt 30 år sedan hamnade jag rakt in i den kanske allvarligaste finans- och fastighetskrisen i Sveriges moderna historia. Wallenstam lyckades gå stärkta ur den krisen. Mina erfarenheter från de åren har blivit strategier för bolagets styrning och är högst aktuella även idag.

Jag har ofta, genom många år, pratat om att det viktigaste med fastigheter är "läge, läge, läge". Nu behöver det kompletteras med ytterligare ett "läge". Att fastigheterna finns i attraktiva regioner i attraktiva lägen där människor vill bo och arbeta är helt avgörande, sett ur ett långsiktigt perspektiv. Wallenstam har alltid, såväl vid fastighetsaffärer som vid nyproduktion, prioriterat läget. Detta visar sig inte minst genom att vi har 95 % uthyrt i vårt kommersiella bestånd och 100 % uthyrt i våra bostadsfastigheter. I vår egen kö för nyproduktionen står nu drygt 210 000 personer och vi har rekordmånga sökande när vi hyr ut vår nyproduktion. Detta vittnar om att vi har en fortsatt stark efterfrågan på de lokaler och bostäder vi erbjuder.

Stark finansiell position

Ytterligare en erfarenhet från krisåren på 1990-talet var vikten av en god kontakt med våra finansörer. Wallenstam har alltid valt att finansiera verksamheten främst via bank, och en mycket liten del via kapitalmarknaden. Det är en strategi som känns väldigt trygg, inte minst då det är stor oro på kapitalmarknaden. Om det ens går att emittera obligationer nu, så har kostnaden ökat markant. För att ytterligare minska vår exponering mot kapitalmarknaden har vi valt att återköpa en del av våra obligationer och ersatt dessa med banklån.

Tack vare att vi var tidigt ute med att säkra en stor del av vår ränta med räntederivat, så har vi en snittränta på 1,84 % vid periodens slut. Räntebindningstiden är i snitt

nära fyra år. Att vi tidigt valde att säkra en så stor del av räntan innebär också att våra derivat har haft en positiv värdeutveckling om cirka 2 Mdr.

Bolaget har totalt sett en stark balansräkning med en soliditet på 48 % och en belåningsgrad på 42 %. Sammantaget känns den finansiella positionen väldigt stabil.

Värdering av våra fastigheter

Vi har inte värderat upp våra befintliga fastigheter sedan årsskiftet, däremot har vi under första halvåret successivt värderat upp vår nyproduktion. Mot bakgrund av ökade risker till följd av den osäkerhet som råder kring inflation, materialpriser och leveranser har vi lagt till en riskpremie i våra kalkyler för nyproduktion. Därför har vi inte någon successiv värdeökning i våra nybyggnationsprojekt i detta kvartal.

Vår gröna elenergi

Vi är sedan 2013 självförsörjande på förnybar elenergi från våra vindkraftverk. När vi startade satsningen i början av 2000-talet var syftet att bidra till den gröna omställningen och växla över till den gröna ekonomin mer och mer. Totalt över tid har vi investerat drygt 2,6 Mdr i vår vindkraft. Nu ser vi ökade elpriser vilket leder till att vi återfört nedskrivning om 300 Mkr. Totalt sett har Wallenstams vindkraftsinvestering inneburit ackumulerade förluster om cirka 700 Mkr, vilka vi har tagit i våra tidigare bokslut.

Vi fortsätter också vår satsning att installera solceller på många av våra fastigheter. Hittills uppgår driftsatta och pågående projekt till totalt 50 fastigheter och drygt 10 000 solcellspaneler. Här får man ha tålamod då bland annat leveranstiderna är långa och gör att det tar tid innan vi är färdiga.

Vi jobbar också med driftoptimering i våra fastigheter för att minska miljöpåverkan. Under kvartalet har både vårt huvudkontor i Göteborg och vårt regionkontor i Stockholm certifierats enligt Miljöbyggnad iDrift till nivå guld.

Ny affärsplan i december

Det saknas verkligen inte utmaningar i dessa tider med ett hemskt krig i vår närhet, en energikris och en galopperande inflation. Då känns det skönt att ha en så god grund att stå på, som vi nu har och som vi lagt grunden till i många år. Vi har de bästa förutsättningarna – efterfrågade fastigheter i attraktiva lägen, en stark balansräkning och en god finansieringssituation. Utifrån dessa förutsättningar arbetar vi nu också med att ta fram en ny affärsplan, och det är en utmaning sett till den osäkerhet som råder där vi vet väldigt lite om hur framtiden kommer att utvecklas. Oavsett ska det bli spännande att kunna presentera den nya affärsplanen i december!

Hans Wallenstam, vd

Resultaträkning, koncernen

Mkr	2022 jan-sep	2021 jan-sep	2022 jul-sep	2021 jul-sep	2021/2022 okt-sep	2021 jan-dec
Hysesintäkter	1 863	1 721	626	585	2 466	2 324
Driftkostnader	-423	-399	-129	-123	-585	-561
Driftnetto fastigheter	1 440	1 322	498	462	1 881	1 763
Förvaltnings- och administrationskostnader	-204	-178	-60	-46	-275	-249
Finansiella intäkter	4	2	1	1	5	3
Finansiella kostnader	-247	-178	-97	-59	-307	-238
Förvaltningsresultat fastigheter	993	968	343	358	1 305	1 280
Resultatandel intresseföretag	-1	0	0	0	-4	-3
Intäkter försäljning exploateringsfastigheter	62	57	25	12	75	70
Kostnader försäljning exploateringsfastigheter	-28	-42	-10	-9	-36	-50
Övriga intäkter	199	112	35	44	260	173
Övriga kostnader	-113	-107	-30	-36	-153	-147
Finansiella kostnader, övrigt	-11	-16	-3	-5	-16	-21
Resultat före värdeförändringar och nedskrivningar	1 100	972	360	364	1 431	1 303
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	374	1 496	0	477	2 552	3 674
Nyproduktion	374	599	0	210	1 277	1 502
Övriga	0	897	0	268	1 275	2 172
Värdeförändring finansiella instrument	1 723	391	311	105	1 816	484
Återläggning nedskrivning vindkraftverk	300	-	300	-	300	-
Värdeförändring syntetiska optioner	-	-90	-	-	1	-89
Resultat före skatt	3 497	2 770	970	946	6 098	5 371
Aktuell skatt	-3	0	-1	0	-3	0
Uppskjuten skatt	-589	-120	-215	-118	-1 123	-654
Resultat efter skatt	2 904	2 650	754	828	4 971	4 717

Övrigt totalresultat i sammandrag

Mkr	2022 jan-sep	2021 jan-sep	2022 jul-sep	2021 jul-sep	2021/2022 okt-sep	2021 jan-dec
Poster som kan omföras till periodens resultat	0	3	-	2	0	3
Poster som inte kan omföras till periodens resultat	-	-	-	-	-	-
Skatt hänförlig till övrigt totalresultat	0	-1	-	0	0	-1
Totalresultat	2 904	2 652	754	830	4 971	4 719
FÖRDELNING AV RESULTAT EFTER SKATT						
Resultat hänförligt till innehavare av aktier i moderbolaget	2 904	2 650	754	828	4 971	4 717
Genomsnittligt antal utestående aktier, tusental	660 000	653 778	660 000	660 000	660 000	655 334
Resultat efter skatt per aktie (kr), utspädning förekommer ej	4,4	4,1	1,1	1,3	7,5	7,2

Kommentar till koncernens resultaträkning

1 JULI–30 SEPTEMBER

Tredje kvartalets hyresintäkter uppgår till 626 Mkr (585), en ökning med 41 Mkr, varav majoriteten kommer från tillförd nyproduktion.

Driftkostnaderna uppgår till 129 Mkr (123), en ökning med 6 Mkr. Merparten av ökningen kommer från tillförd nyproduktion samt ökning av fastighetsskatt och avgifter. Driftnettot ökar och uppgår till 498 Mkr (462) vilket motsvarar en överskottsgrad i kvartalet om 79,5 % (79,0).

Finansnetto förvaltningsfastigheter uppgår till -95 Mkr (-58) och ökar främst till följd av högre Stibor och lägre andel aktiverad ränta samtidigt som räntesäkringar påverkar positivt. Aktiverad ränta uppgår till 22 Mkr (26).

Förvaltningsresultatet för fastigheterna minskar och uppgår till 343 Mkr (358). En större skillnad mot föregående år är högre förvaltnings- och administrationskostnader. Totalt är dessa knappt 6 Mkr högre jämfört med samma kvartal föregående år, 64 Mkr (58). Under tredje kvartalet 2022 jämfört med föregående år, har en mindre andel fördelats mot fastighetstransaktioner och elproduktion vilket innebär att en större andel fördelats mot fastigheter, 60 Mkr (46).

Övriga intäkter och övriga kostnader utgörs främst av intäkter och kostnader från vår energiproduktion. I kvartalet har vi producerat 51,7 GWh (70,6) vilket är 18,9 GWh mindre jämfört med samma kvartal föregående år. Merparten av minskningen är en följd av vår försäljning av 13 vindkraftverk i maj 2022.

Till följd av ökade priser på el föreligger inte längre nedskrivningsbehov av våra vindkraftverk varför tidigare nedskrivningar om 300 Mkr (-) återlagts i kvartalet.

Periodens värdeförändringar fastigheter är oförändrade mot tidigare perioder (477).

Swapräntorna har fortsatt stiga under kvartalet, vilket ger en positiv värdeutveckling på våra räntederivat om 310 Mkr (101).

Resultat efter skatt för tredje kvartalet 2022 uppgår till 754 Mkr (828) vilket motsvarar ett resultat per aktie om 1,1 kr (1,3).

1 JANUARI–30 SEPTEMBER

Förvaltningsresultatet för fastigheterna ökar och uppgår till 993 Mkr (968). Resultat efter skatt för perioden uppgår till 2 904 Mkr (2 650) vilket motsvarar ett resultat per aktie om 4,4 kr (4,1).

Hyresintäkter

Periodens hyresintäkter ökar med 142 Mkr och uppgår till 1 863 Mkr (1 721). Rensat för transaktioner är ökningen 186 Mkr där cirka 60 % kommer från tillförd nyproduktion och resterande del från befintligt bestånd, där en del utgörs av högre tilläggsdebitering i det kommersiella beståndet till följd av höjd fastighetsskatt och högre elpris.

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 90 % (89).

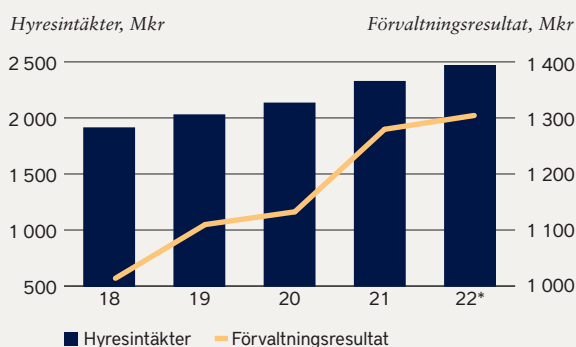
Vår uthyrningsgrad för de kommersiella fastigheterna avseende yta uppgår på bokslutsdagen till 95 % vilken är densamma som vid årsskiftet.

Driftkostnader & Driftnetto

Driftkostnaderna för perioden uppgår till 423 Mkr (399) och ökar bland annat till följd av tillförda nyproducerade fastigheter och höjd fastighetsskatt. Väderrelaterade kostnader är 5 Mkr lägre under perioden jämfört med samma period föregående år då framför allt uppvärmningskostnader var jämförelsevis höga under 2021. Säsongeffekter 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.

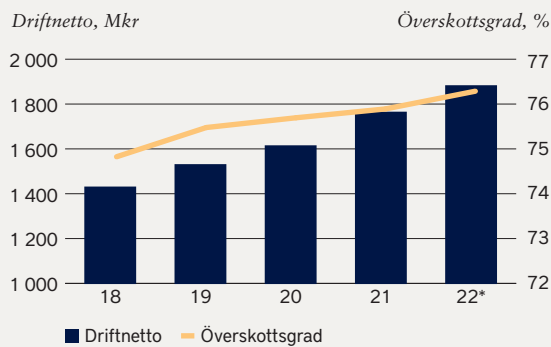
Driftnettot ökar med 118 Mkr och kommer i allt väsentligt från tillförd effektiv nyproduktion. Överskottsgraden uppgår till 77,3 % (76,8).

HYRESINTÄKTER OCH FÖRVALTNINGSRESULTAT



* Senast rullande tolv månaders period.

DRIFTNETTO OCH ÖVERSKOTTSGRAD



* Senast rullande tolv månaders period.

Förvaltnings- och administrationskostnader

Förvaltnings- och administrationskostnader uppgår till totalt 221 Mkr (201) och fördelas på fastighetsförvaltning 204 Mkr (178), energiförvaltning 4 Mkr (6) samt fastighetstransaktioner 12 Mkr (17).

Finansiella intäkter & kostnader

Finansiella intäkter uppgår till 4 Mkr (2) och finansiella kostnader till totalt 258 Mkr (194) och fördelas på fastighetsrörelsen respektive övrigt vilket utgörs av naturenergi. Aktiverad ränta uppgår till 56 Mkr (75).

Genomsnittlig skuld för perioden är 0,6 Mdr högre jämfört med föregående år till följd av fortsatta investeringar i nyproduktion och ombyggnationer som för året hittills uppgår till 3,3 Mdr. Att skulden inte ökar mer beror på positiva kassaflöden från genomförda fastighetsaffärer. Den genomsnittliga räntan för perioden uppgår till 1,40 % (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 34 Mkr (14) och omfattar försäljning av fyra radhus samt enskilda bostadsrättslägenheter inklusive omkostnader.

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 4 % högre jämfört med samma period 2021 och uppgår till 252 GWh (242). Resultat från vindkraftsverksförsäljningen, som genomfördes i kvartal 2, i förhållande till bokfört värde och transaktionskostnader uppgår till 62 Mkr och redovisas som övriga intäkter.

Värdeförändring förvaltningsfastigheter

Periodens värdetillväxt uppgår till 374 Mkr (1 496) och kommer helt från fastigheter som utgör nyproduktion (599), 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 % (3,1) och för kommersiellt bestånd till 4,5 % (4,5).

Värdeförändring finansiella instrument

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

Räntederivatens värde har utvecklats positivt under perioden, 1 957 Mkr (368), till följd av stigande räntenivåer. På bokslutsdagen uppgick den 10-åriga swapräntan till 3,16 % att jämföra med 0,96 % vid årets början.

Under andra kvartalet avyttrades koncernens innehav i SBB och andra finansiella placeringar skrevs ned som en följd av den allmänna nedgången på marknaden.

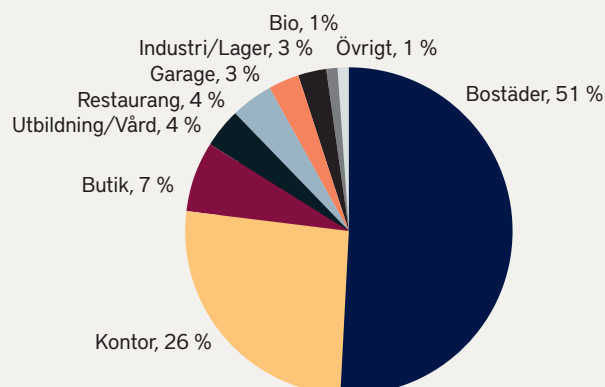
Återläggning nedskrivning vindkraftverk

Under tredje kvartalet återlades en tidigare nedskrivning om 300 Mkr (-) till följd av ökade priser på el. Wallenstam har över tid investerat totalt 2,6 Mdr i vindkraft, en investering som hittills gått med ekonomisk förlust i form av negativa rörelseresultat och nedskrivningar som redovisats tidigare år. Efter återläggningen uppgår ackumulerade förluster till 700 Mkr.

Skatt

Periodens redovisade skattekostnad uppgår netto till 592 Mkr (120), varav uppskjuten skatt utgör 589 Mkr (120) och aktuell skatt 3 Mkr (0). Skattekostnaden för övrigt totalresultat är 0 Mkr (1).

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
Convendum AB	10 497
Academedia AB	7 486
Ica Fastigheter AB	6 906
Svenska Handelsbanken AB	6 369
Dagab Inköp & Logistik AB	6 308
Summa	109 113

Vår totala kommersiella yta är cirka 515 000 kvm.

Balansräkning i sammandrag, koncernen

Mkr	2022-09-30	2021-09-30	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Förvaltningsfastigheter	65 470	60 949	63 949
Vindkraftverk	1 048	976	957
Andelar i intresseföretag	257	220	217
Finansiella anläggningstillgångar	347	449	696
Finansiella derivatinstrument	1 963	111	137
Övriga anläggningstillgångar	93	81	87
Summa anläggningstillgångar	69 176	62 786	66 043
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Exploateringsfastigheter	194	88	123
Finansiella derivatinstrument	-	4	1
Övriga omsättningstillgångar	231	219	299
Likvida medel	34	407	232
Summa omsättningstillgångar	460	718	655
Summa tillgångar	69 636	63 504	66 698
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL			
Eget kapital	33 474	28 899	30 767
Summa eget kapital	33 474	28 899	30 767
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Uppskjuten skatteskuld	6 948	5 823	6 358
Övriga avsättningar	86	50	51
Räntebärande skulder	4 716	6 906	6 481
Finansiella derivatinstrument	36	254	170
Leasingskuld	482	480	484
Övriga långfristiga skulder	17	9	18
Summa långfristiga skulder	12 285	13 523	13 563
KORTFRISTIGA SKULDER			
Räntebärande skulder	23 171	20 318	21 351
Finansiella derivatinstrument	3	0	0
Leasingskuld	1	1	1
Övriga kortfristiga skulder	703	763	1 015
Summa kortfristiga skulder	23 878	21 082	22 368
Summa eget kapital och skulder	69 636	63 504	66 698

Kommentar till koncernens balansräkning

VÅRA FASTIGHETER

Periodens utveckling

Under perioden har vi investerat totalt 3 289 Mkr (2 829), varav 3 192 Mkr (2 762) i förvaltningsfastigheter och 97 Mkr (68) i exploateringsfastigheter. Pågående nybyggnationsprojekt omfattar 1 836 lägenheter. Totalt värde av pågående hyresrätts- och exploateringsprojekt uppgår på balansdagen till 5,5 Mdr (5,9).

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

Förvaltningsfastigheter

Under första halvåret har värdeförändringar påverkat förvaltningsfastigheternas värde positivt med totalt 374 Mkr (1 496) från nyproduktion. Med beaktande av ökade risker till följd av osäkerhet kring leveranser, inflation och ökade byggkostnader har en riskpremie lagts till i kalkylerna för nyproduktion vilket gör att vi inte har någon successiv värdetillväxt från tredje kvartalet.

De genomsnittliga direktavkastningskraven är oförändrade sedan föregående kvartal och uppgår på bokslutsdagen till 4,5 % (4,5) för det kommersiella beståndet och till 3,0 % (3,1) för bostäder i drift. Förvaltningsfastigheternas värde uppgår till 65 470 Mkr (63 949) vid periodens utgång.

Exploateringsfastigheter

Exploateringsfastigheter omfattar framför allt projekten Bersån i Uppsala vilket enligt avtal ska överlåtas till ASPER vid färdigställande 2023 samt Söra radhus i Österåker, byggnation av 11 st radhus som säljstartades under första kvartalet 2022. Per 30 september har fyra av radhusen tillträtts. Bokfört värde Exploateringsfastigheter uppgår till 194 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 cirka 210 000 personer i vår bostadskö för nyproduktion.

Vi bygger i huvudsak hyresrätter men även bostadsrät-

ter, när det finns ett behov av blandade upplåtelseformer. Vår flexibla affärsmodell, där försäljning av bostadsrättslägenheter startar först när projektet närmar sig färdigställande, gör det möjligt att växla ett bostadsrättsprojekt till ett hyresrättsprojekt om efterfrågan på bostadsrätter är osäker.

Vi upplever att efterfrågan på kommersiella ytor 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 och projekt för framtida nyproduktion	1 875
Pågående projekt hyresrätter	3 441
Exploateringsfastigheter	194
Totalt pågående projekt	5 510

FASTIGHETSBESTÅNDETS FÖRÄNDRING, FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

	Bokfört värde, Mkr
Fastighetsbestånd 1 januari 2022	63 949
+ Förvärv	1 298
+ Byggnationer	1 894
- Försäljningar	-1 978
+ Nyttjanderättstillgång tomträtt	4
+ Orealiserad värdeförändring fastigheter	305
Fastighetsbestånd 30 september 2022	65 470

PÅGÅENDE NYPRODUKTION 2022-09-30

Projekt	Antal lgh	Inflyttning*	Kvm**	varav inflyttade/sålda lgh hittills
STOCKHOLM				
Söra radhus, Österåker (exploateringsfastighet, brf)	11	Q2 2022	1 500	4
Nacka Grace ⁱ	169	2024	13 000	
Älta Torg Kv. 1, Nacka	191	2024	21 000	
UPPSALA				
Bersån, Kvarngärdet (exploateringsfastighet)	98	2023	6 000	
Kompositören, Rosendal	185	2023	9 000	
GÖTEBORG				
Kallebäcks Terrasser Kv. 10	85***	Q4 2022	8 000	
Ombyggnation lokal till bostad, Djurgårdsgatan	14	2023	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	
Ombyggnation lokal till bostad, Lantmätaregatan	18	2023	1 000	
Pixbo Sjöterrass (exploateringsfastighet, radhus, brf)	8	2023	1 500	
Kallebäcks Terrasser Kv. 5	182	2024	12 000	
Kallebäcks Terrasser Kv. 6	296	2025	17 000	
Kommersiellt				
Kallebäcks Terrasser		Q1 2022	20 000	
Kallebäcks Terrasser, förskola		2023	1 500	
Kallebäcks Terrasser Kv. 4 (skola)		2023	5 500	
Stampgatan, ombyggnation och påbyggnad ⁱ		2023	2 000	
Summa lgh i projekten	1 840		153 000	
varav pågående per 30 september	1 836			

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

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

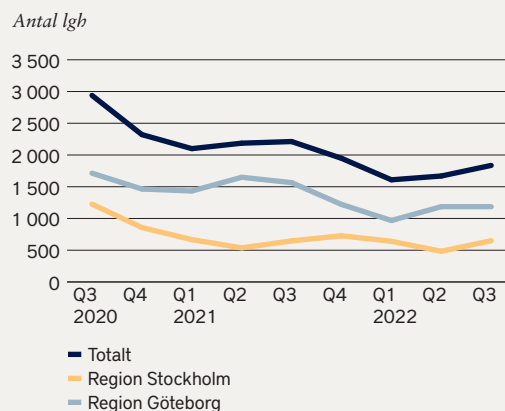
*** varav 12 delningslägenheter med totalt 121 uthyrningsrum.

ⁱ Startat under kvartal 3, 2022.

FÖRÄNDRING PÅGÅENDE NYPRODUKTION, LÄGENHETER

	Antal lgh
Pågående nyproduktion 1 juli 2022	1 669
- Färdigställda	-2
Söra radhus, Österåker, brf (2)	
+ Påbörjade	+169
Pågående nyproduktion 30 september 2022	1 836

LÄGENHETER I PÅGÅENDE PRODUKTION



FASTIGHETSINNEHAVETS STRUKTUR PER 2022-09-30

Uthyrningsbar yta, kvm	Bostad	Kontor	Butik/Res- taurang/Bio	Industri/ Lager	Utbild- ning/Vård	Garage	Övrigt	Totalt	Fördelning, ort	Antal lgh
Stockholm	346 877	25 151	18 495	7 201	4 808	44 242	3 501	450 275	34 %	5 853
Uppsala	21 941	1 909	1 091	80	532	2 584	0	28 137	2 %	445
Göteborg	325 102	216 525	95 566	94 000	37 998	87 063	7 754	864 008	64 %	5 469
Totalt	693 920	243 585	115 152	101 281	43 338	133 889	11 255	1 342 420	100 %	11 767
Fördelning, lokaltyp	52 %	18 %	8 %	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)	Mjölharens 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
Kallebäck 18:2 (Projekt: Kv. 11, Mejeristen)	Smörkärnegatan 21-29	2021	14 335	-	-	-	-	1 501	-	15 836	270
Majorna 303:29*	Amiralitetsgatan 2A-2B, 4-8 / Bangatan 21-39 / Djurgårds- gatan 26-40	2022	-	-	-	-	-	-	-	-	1
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
Murförbandet 1 (Projekt: Stationshuset)	Trollesundsvägen 2	2022	3 555	129	-	-	-	640	-	4 324	84
Uppsala Kåbo 76:1 (Projekt: Flanören)	Lydia Wahlströms gata 8,14, Torgny Segerstedts Allé 78 A, 80 A, 82 A	2022	7 035	63	122	-	532	-	-	7 752	156
Totalt			47 979	192	1 144	128	532	5 330	-	55 305	945

* Tillbyggd lägenhet i befintlig fastighet

FASTIGHETSFÖRVÄRV

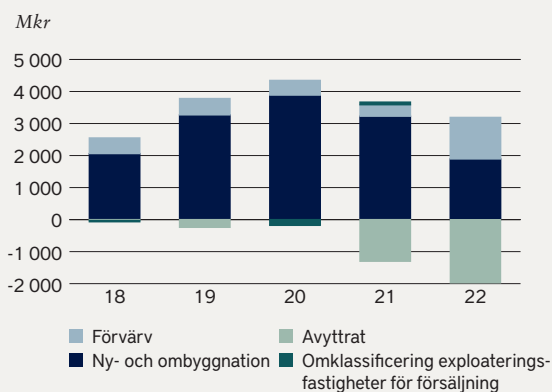
Fastighetsbeteckning	Adress	Byggår/ ombyggnadsår	Bostad kvm	Kontor kvm	Butik/Restau- rang/Bio kvm	Industri/ Lager kvm	Utbildning/ Vård kvm	Garage kvm	Övrigt kvm	Summa kvm	Antal lgh
GÖTEBORG											
Inom Vallgraven 15:13	Östra Hamng. 23-27 / Södra Hamng. 33-35 / Drottningg. 34-36	1991	8 787	2 472	562	-	-	148	11 969	-	0
STOCKHOLM											
Sicklaön 134:36*											
Del av Älta 10:1*											
Totalt			8 787	2 472	562	-	-	148	11 969	-	0

*Mark

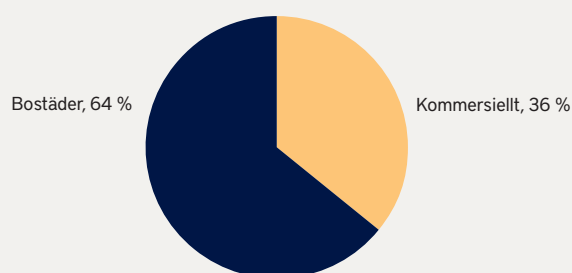
FASTIGHETSFÖRSÄLJNINGAR

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 Fjällnaset 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
Del av Älta 19:2, 24:2, 27:3*											
Totalt			31 004	1 386	1 717	3 469	1 299	13 700	303	52 878	572
*Mark											

FÖRVÄRV, BYGGNATION OCH FÖRSÄLJNING AV FÖRVALTNINGSFASTIGHETER



FÖRDELNING MARKNADSVÄRDE



VINDKRAFT

Wallenstam har per bokslutsdagen 53 vindkraftverk i drift, fördelade på 17 parker. Installerad effekt uppgår till 112 MW (143). Vindkraftverken redovisas till anskaffningsvärde minskat med av- och nedskrivningar.

Under andra kvartalet 2022 avyttrades Stentjärnåsen, 5 verk, 10 MW, i Härjedalens kommun, Rätans-Digerberget, 5 verk, 11,5 MW, i Bergs kommun, Middagsberget, 3 verk, 9 MW, i Bergs kommun, till Jämtkraft AB.

Under tredje kvartalet återlades en tidigare nedskrivning om 300 Mkr (-) till följd av ökade priser på el. Wallenstam har över tid investerat totalt 2,6 Mdr i vindkraft, en investering som hittills gått med ekonomisk förlust i form av negativa rörelseresultat och nedskrivningar som redovisats

tidigare år. Efter återläggningen uppgår ackumulerade förluster till 700 Mkr.

Koncernens bokförda värde för vindkraftverk uppgick på bokslutsdagen till 1 048 Mkr (957). Periodens avskrivningar uppgår till 52 Mkr (57). Beräknat nyttjandevärde markarrende, baserat på minimiarrendeavgifter, uppgår på balansdagen till 10 Mkr (15) och redovisas som en del av vindkraftsvärdet.

FINANSIERING

Eget kapital

Det egna kapitalet uppgår till 33 474 Mkr (30 767), vilket motsvarar 50,70 kr per aktie (46,90). Soliditeten uppgår till 48 % (46).

Räntebärande skulder

Wallenstam har 90 % av sin finansiering i form av traditionella lån hos svenska banker och Europeiska Investeringsbanken. Resterande består av företagscertifikat och obligationslån. Under året har Wallenstam minskat obligationsvolymen bland annat genom återköp.

På balansdagen uppgick utestående obligationslån till 1 691 Mkr (2 700), bokförd volym företagscertifikat, med en ram om 4 000 Mkr, till 1 249 Mkr (2 996) och totala räntebärande skulder till 28 370 Mkr (28 318) varav leasingskuld uppgår till 483 Mkr (485). Av skulden utgörs 8,3 Mdr (7,6) av grön finansiering, varav 6,8 Mdr (5,7) gröna lån samt 1,5 Mdr (2,0) gröna obligationer.

Samtliga obligationslån om 1 691 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 allokeras till projekt och tillgångar som är kvalificerade enligt Wallenstams gröna ramverk. Obligationslånen är noterade vid Nasdaq Stockholm.

Den genomsnittliga återstående räntebindningstiden uppgår till 46 månader (40). Av låneportföljen har 60 % (54) en räntebindningstid överstigande ett år. På bokslutsdagen uppgår genomsnittlig ränta på våra krediter till 1,84 % 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 483 Mkr (485).

Derivatinstrument

Wallenstams finansiella derivatinstrument utgörs av ränte- och elderivat. På bokslutsdagen har Wallenstam en nettofordran avseende derivatinstrument om 1 924 Mkr att jämföra med nettoskuld om 32 Mkr per 31 december 2021. Samtliga av dessa utgör räntederivat (-33). 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 2,6 Mdr (1,0). Totala volymen utestående räntederivat, där Wallenstam betalar fast ränta, uppgår till 16,3 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

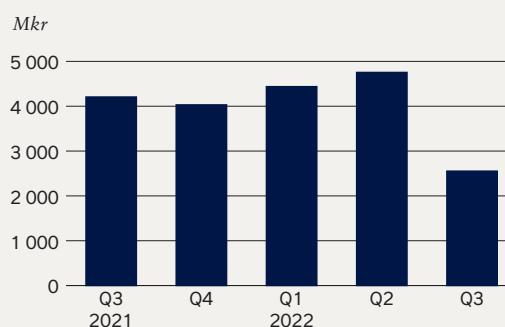
Den disponibla likviditeten inklusive tillgängliga checkräkningskrediter uppgår till 802 Mkr (1 032). Beviljade checkräkningskrediter uppgår till 800 Mkr (800), varav 32 Mkr (-) har utnyttjats på bokslutsdagen. Totalt uppgår koncernens beviljade och outnyttjade kreditfaciliteter till 1 751 Mkr (3 000) exklusive checkräkningskrediten.

Per 30 september 2022 uppgår tillgänglig likviditet till totalt 2 553 Mkr (4 032), varav 1 260 Mkr (3 000) utgör kreditlöfte för emitterade utestående företagscertifikat. Med anledning av den minskade volymen utestående företagscertifikat har bolaget valt att under kvartalet sänka kreditlöftet för företagscertifikat från 3 000 Mkr till 1 500 Mkr.

BINDNINGSTID MEDEL RÄNTOR 2022-09-30

År	Belopp, Mkr	Snittränta, %	Andel, %
2022	10 601	3,17	38,0
2023	536	1,90	1,9
2024	-	-	-
2025	2 000	0,72	7,2
2026	2 000	0,78	7,2
2027	2 000	1,05	7,2
2028	2 000	0,16	7,2
2029	2 000	0,93	7,2
2030	2 000	0,95	7,2
2031	2 000	0,67	7,2
2032	2 000	1,31	7,2
2033	750	2,21	2,7
Summa	27 887	1,84	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	Summa eget kapital
Ingående eget kapital 2021-01-01	165	359	83	24 950	25 558
Resultat efter skatt	-	-	-	2 650	2 650
Värdeförändring innehav onoterade eget kapitalinstrument	-	-	-88	88	-
Värdeförändring valutaderivat	-	-	3	-	3
Skatt hänförligt till övrigt totalresultat	-	-	-1	-	-1
TRANSAKTIONER MED BOLAGETS ÄGARE					
Utdelning	-	-	-	-194	-194
Försäljning av egna aktier	-	-	-	883	883
Utgående eget kapital 2021-09-30	165	359	-3	28 378	28 899
Ingående eget kapital 2022-01-01	165	359	-3	30 246	30 767
Resultat efter skatt	-	-	-	2 904	2 904
Värdeförändring valutaderivat	-	-	0	-	0
Skatt hänförligt till övrigt totalresultat	-	-	0	-	0
TRANSAKTIONER MED BOLAGETS ÄGARE					
Utdelning	-	-	-	-198	-198
Utgående eget kapital 2022-09-30	165	359	-3	32 953	33 474

Rapport över kassaflöde i sammandrag, koncernen

Mkr	2022 jan-sep	2021 jan-sep	2022 jul-sep	2021 jul-sep	2021/2022 okt-sep	2021 jan-dec
Resultat före värdeförändringar och nedskrivningar*	1 100	972	360	364	1 431	1 303
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	-48	-60	-2	5	56	44
Förändring avsättningar	-43	-103	8	-	-122	-182
Betald skatt	-3	0	-1	0	-3	0
Kassaflöde före förändring av rörelsekapital	1 007	809	365	369	1 363	1 165
Förändring av rörelsekapital	114	-85	-53	-45	-6	-205
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 120	725	312	324	1 356	960
INVESTERINGAR/FÖRSÄLJNINGAR						
Investering i fastigheter och enskilda br-lägenheter	-3 288	-2 837	-588	-801	-4 143	-3 692
Investering i immateriella och materiella anläggningstillgångar och vindkraftverk	-14	-8	-2	-2	-23	-17
Investering i finansiella anläggningstillgångar	-5	-127	-	-	-328	-450
Försäljning av finansiella anläggningstillgångar	111	119	-	-	111	119
Investering i intresseföretag	-41	-	-	-	-41	0
Förskott fastighetsaffär	-	-	-	-	353	353
Försäljning av fastigheter, exploateringsfastigheter och materiella anläggningstillgångar	2 005	1 395	21	857	2 016	1 406
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 232	-1 458	-569	54	-2 056	-2 282
FINANSIERING						
Upptagna räntebärande skulder	14 349	20 721	2 589	3 386	23 601	29 973
Amortering av räntebärande skulder	-14 327	-20 788	-3 286	-3 644	-22 971	-29 432
Nettoförändring checkräkningskredit	32	-	32	-	32	-
Nettoförändring reverser	58	-	-	-	61	3
Utbetald utdelning	-198	-194	-	-	-396	-392
Försäljning av egna aktier	-	883	-	-	-	883
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-86	622	-664	-258	327	1 035
Förändring av likvida medel	-198	-111	-922	122	-372	-286
Likvida medel vid periodens början	232	518	955	285	407	518
Periodens kassaflöde	-198	-111	-922	122	-372	-286
Likvida medel vid periodens slut	34	407	34	407	34	232
Outnyttjad checkkredit vid periodens slut	768	800	768	800	768	800
Disponibel likviditet	802	1 207	802	1 207	802	1 032

*Erlagd respektive erhållen ränta, inklusive bruttoflöden från ränteswapkontrakt, ingår med -299 Mkr (-251) respektive 2 Mkr (2) varav 56 Mkr (75) aktiverats på anläggningstillgång.

Segmentsrapport

2022 Mkr	Göteborg jan-sep	Stockholm jan-sep	Övrigt jan-sep	Eliminering jan-sep	Totalt jan-sep
RESULTATRÄKNING					
Hysesintäkter	1 254	629	0	-20	1 863
Driftkostnader	-273	-149	0	-	-423
Driftnetto	981	479	0	-20	1 440
Förvaltnings- och administrationskostnader	-133	-67	-25	20	-204
Finansnetto	-199	-97	54	-	-243
Förvaltningsresultat	649	315	30	-	993
<i>Ofördelade poster</i>					
Resultatandel intresseföretag					-1
Försäljningsresultat exploateringsfastigheter					34
Övriga intäkter och kostnader					86
Finansiella kostnader, övrigt					-11
Resultat före värdeförändringar och nedskrivningar					1 100
Värdeförändringar					2 397
Resultat före skatt					3 497
BALANSRÄKNING					
Förvaltningsfastigheter	41 317	24 153	-	-	65 470
Vindkraftverk	-	-	1 048	-	1 048
Exploateringsfastigheter	19	175	-	-	194
Ofördelade tillgångar	-	-	-	-	2 924
Summa tillgångar					69 636
Eget kapital	-	-	-	-	33 474
Räntebärande skulder och leasingskulder	17 645	9 436	1 289	-	28 370
Ofördelade skulder	-	-	-	-	7 792
Summa eget kapital och skulder					69 636
<i>Pågående investeringar fastigheter inkl. mark</i>	<i>3 567</i>	<i>1 942</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>5 510</i>

2021 Mkr	Göteborg jan-sep	Stockholm jan-sep	Övrigt jan-sep	Eliminering jan-sep	Totalt jan-sep
RESULTATRÄKNING					
Hysesintäkter	1 104	637	-	-20	1 721
Driftnetto fastigheter	857	484	-	-20	1 322
Förvaltningsresultat	565	272	130	-	968
<i>Ofördelade poster</i>					
Resultatandel intresseföretag					0
Försäljningsresultat exploateringsfastigheter					14
Övriga intäkter och kostnader					5
Finansiella kostnader, övrigt					-16
Resultat före värdeförändringar och nedskrivningar					972
Värdeförändringar					1 797
Resultat före skatt					2 770
BALANSRÄKNING					
Förvaltningsfastigheter	37 035	23 915	-	-	60 949
Vindkraftverk	-	-	976	-	976
Exploateringsfastigheter	-	88	-	-	88
Ofördelade tillgångar	-	-	-	-	1 491
Summa tillgångar					63 504
Eget kapital	-	-	-	-	28 899
Räntebärande skulder och leasingskulder	15 577	11 583	545	-	27 705
Ofördelade skulder	-	-	-	-	6 900
Summa eget kapital och skulder					63 504
<i>Pågående investeringar fastigheter inkl. mark</i>	<i>4 029</i>	<i>1 902</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>5 931</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. Under det andra kvartalet tog Wallenstam nästa steg i bolagets hållbarhetsarbete, genom att sätta nya vetenskapligt baserade klimatmål i linje med Parisavtalet genom att ansöka med nya klimatmål till det globala klimatsamarbetet Science Based Targets Initiative. Handläggning av vår ansökan pågår fortsatt och fram till nästa affärsplan, då de nya klimatmålen börjar gälla, fortsätter arbetet med Wallenstams fyra nuvarande klimatmål som antogs hösten 2020.

Två certifieringar enligt Miljöbyggnad iDrift guld

Under det tredje kvartalet certifierades Wallenstams huvudkontor i Göteborg samt regionkontoret i Stockholm enligt Miljöbyggnad iDrift, till nivå guld. Certifieringssystemet verkar för att förbättra och certifiera byggnader i drift genom att arbeta med byggnaden, driften och förvaltningen. Certifieringen har betygsnivåerna brons, silver och guld, där guld är den högsta nivån. Certifieringsprocessen har inneburit att fastigheterna har fått en metodisk genomgång inom flera områden. Erhållandet av guldcertifikat visar att äldre fastigheter som har förvaltats långsiktigt och väl kan vara hållbara och leva upp

till moderna certifieringskrav. Utöver de två kontoren har ytterligare två fastigheter certifierats under kvartalet, båda belägna i region Göteborg. Den ena certifierades enligt Miljöbyggnad och den andra enligt Miljöbyggnad iDrift, båda till silvernivå.

Återbruksinventering i Älta

Wallenstam utvecklar tillsammans med Nacka kommun Älta centrum, som ska bestå av bostäder, handel och levande mötesplatser. I samband med denna stadsutveckling kommer delar av ett befintligt inomhuscentrum och parkeringshus att rivas. Under kvartalet inledde Wallenstam ett samarbete med arkitektbyrån Lendager group från Danmark. Med deras hjälp har en fullständig återbruksinventering utförts av de ytor som ska rivas i Älta Centrum. Genom inventeringen får Wallenstam en överblick över vilka av byggnadernas material som är möjliga att återbruka, och som kan tas tillvara under rivningsarbetet.

Anslutit till Hållbart Stockholm 2030

Wallenstam har under kvartalet även anslutit sig till HS30, Hållbart Stockholm 2030, ett initiativ som samlar aktörer från bygg- och fastighetsbranschen för att tillsammans arbeta för att kraftfullt minska det ekologiska avtrycket från branschen och även fokusera på social hållbarhet.

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 planeringskedan i flera av våra projekt. Med dessa beräkningar som grund kan sedan mer klimatvänliga 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 51,7 %. Fastighetsindex OMX Stockholm Real Estate PI minskade med 51,6 % och OMX Stockholm PI minskade med 31,9 % under samma period.

Aktiesplit

I maj genomfördes den aktiesplit 2:1 som stämman beslutade om den 26 april 2022. Det totala antalet aktier uppgår efter spliten till 660 000 000, varav 69 000 000 A-aktier och 591 000 000 B-aktier.

Aktiekurs

Vid periodens slut var Wallenstams aktiekurs 40,58 kr att jämföra med 84,00 kr vid årsskiftet 2021/2022. Börsvärdet uppgick till 26 783 Mkr (55 440) beräknat på totalt antal registrerade A- och B-aktier. Eget kapital per aktie uppgick till 50,70 kr per aktie (46,90).

Utdelning

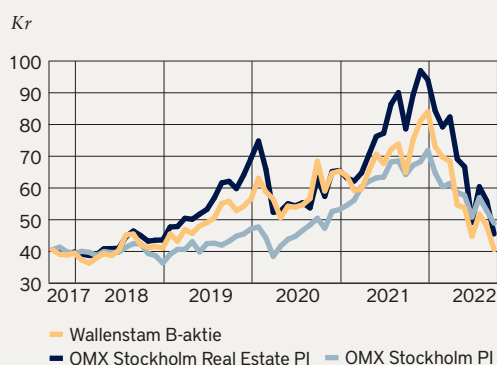
Stämman beslutade om en utdelning på 1,20 kronor per aktie för verksamhetsåret 2021. Utdelningen är uppdelad på 0,60 kronor per aktie vid det första tillfället och 0,30 kronor per aktie vid det andra tillfället efter genomförandet av den aktiesplit 2:1 som årsstämman beslutade om.

I maj utbetalades totalt 198 Mkr till aktieägarna. Nästa utbetalning, som efter den genomförda aktiespliten alltså uppgår till 0,30 kronor per aktie, sker i november. 2021 utbetalades totalt 392 Mkr.

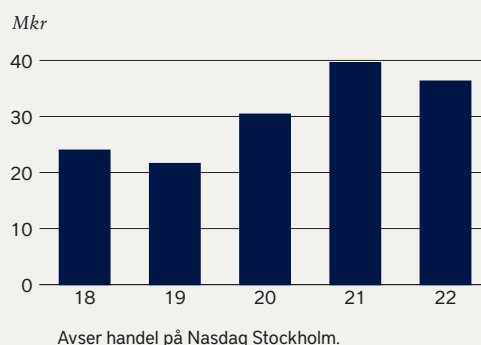
Omsättning

Under perioden har Wallenstamaktien haft en daglig genomsnittlig omsättning på Nasdaq Stockholm om cirka 36,3 Mkr (39,6).

KURSUUTVECKLING Q4 2017-Q3 2022



GENOMSNIITTLIG AKTIELIKVIDITET PER DAG



Avser handel på Nasdaq Stockholm.

AKTIEÄGARINNEHAV 2022-09-30

	A-aktier	B-aktier	Kapital, %	Röster, %
Hans Wallenstam med bolag och familj	69 000 000	99 867 000	25,59	61,66
AMF - Försäkring och fonder		89 220 972	13,52	6,96
Agneta Wallenstam		36 408 000	5,52	2,84
Henric och Ulrika Wiman		23 955 504	3,63	1,87
Anna-Carin B Wallenstam och Anders Berntsson		21 400 000	3,24	1,67
David Wallenstam		17 040 276	2,58	1,33
Christian Wallenstam		16 000 000	2,42	1,25
Bengt Norman		12 500 000	1,89	0,98
Monica och Jonas Brandström		12 371 069	1,87	0,97
Elin Wallenstam Sjögren		8 654 480	1,31	0,68
Övriga ägare		253 582 699	38,43	19,79
Totalt antal aktier	69 000 000	591 000 000		
Totalt registrerade och utestående aktier	660 000 000		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 399 Mkr (352) varav hyresintäkter uppgår till 99 Mkr (96).

Resultatet påverkas av värdeförändringar finansiella derivatinstrument, 1 957 Mkr (368). Förändringen är en följd av väsentligt högre swapräntenivåer på bokslutsdagen än räntenivåerna i bolagets ingångna derivatavtal. Resultat efter skatt uppgår till 1 917 Mkr (463).

Investeringar i immateriella och materiella anläggningstillgångar under perioden uppgår till 82 Mkr (24). Moderbolagets externa lån uppgår på bokslutsdagen till 12 533 Mkr (14 228).

RESULTATRÄKNING, MODERBOLAGET

Mkr	2022 jan-sep	2021 jan-sep	2021 jan-dec
Förvaltningsintäkter	291	251	302
Hyresintäkter	99	96	129
Intäkter försäljning elcertifikat	3	5	7
Övriga intäkter	6	1	2
Summa intäkter	399	352	439
Förvaltning- och administrationskostnader	-294	-278	-381
Driftkostnader	-24	-22	-30
Av- och nedskrivningar fastigheter	-22	-20	-27
Kostnader försäljning elcertifikat	-4	-3	-4
Värdeförändring syntetiskt optionsprogram	-	-89	-89
Övriga kostnader	-6	-1	-2
Summa kostnader	-348	-414	-533
Rörelseresultat	50	-62	-94
Resultat från andelar i koncernföretag	227	88	970
Ränteintäkter och liknande resultatposter	457	474	538
Räntekostnader och liknande resultatposter	-333	-271	-262
Värdeförändring derivatinstrument	1 957	368	478
Finansnetto	2 308	660	1 724
Resultat efter finansiella poster	2 359	598	1 630
Bokslutsdispositioner	-	-	-19
Skatt på periodens resultat	-442	-135	-100
Resultat efter skatt	1 917	463	1 511
ÖVRIGT TOTALRESULTAT			
Värdeförändring valutaderivat	0	3	3
Skatt hänförligt till övrigt totalresultat	0	-1	-1
Totalresultat	1 917	465	1 513

BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG, MODERBOLAGET

Mkr	2022- 09-30	2021- 09-30	2021- 12-31
Tillgångar			
Fastigheter	1 392	1 317	1 344
Andelar i koncernföretag	6 231	7 305	6 026
Finansiella derivatinstrument	1 963	111	137
Fordringar på koncernbolag	26 602	23 402	26 474
Övriga tillgångar	108	97	146
Likvida medel	34	403	228
Summa tillgångar	36 329	32 635	34 355
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	14 501	11 933	12 782
Avsättning skatt	393	-	-
Avsättningar	31	31	32
Räntebärande externa skulder	12 533	13 851	14 228
Skulder till koncernföretag	8 708	6 442	7 004
Finansiella derivatinstrument	39	254	170
Övriga skulder	124	124	139
Summa eget kapital och skulder	36 329	32 635	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 30 september 2022 uppgår fastigheternas bedömda marknadsvärde till cirka 65 Mdr. En värdeförändring på +/- 10 % motsvarar därmed cirka +/- 6,5 Mdr. En generell förändring av fastigheternas direktavkastningskrav med 0,25 procentenheter motsvarar cirka -4,2 Mdr eller +4,9 Mdr, medan en generell förändring av intäkterna med 5 % motsvarar cirka +/- 3,6 Mdr.

En förändring av räntan med +/- 50 punkter motsvarar cirka +/- 53 Mkr.

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 1,9 Mkr.

Wallenstams engagemang i miljö- och samhällsansvarsfrågor beskrivs närmare i årsredovisningen 2021

på sidorna 25–32. 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 3,2 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
Brygga förändringar resultaträkningen, Mkr							
Realiserad värdeförändring finansiella instrument	-	-19	-	-	19	-	-
Orealiserad värdeförändring finansiella instrument	749	111	105	14	253	77	12
Värdeförändring finansiella instrument	749	92	105	14	272	77	12
Realiserad värdeförändring syntetiska optioner	-	-	-	-103	-	-	-
Orealiserad värdeförändring syntetiska optioner	-	0	-	-2	15	7	-51
Värdeförändring syntetiska optioner	-	0	-	-105	15	7	-51
Brygga påverkan räntetäckningsgrad vid förändringar resultaträkningen, ggr							
Räntetäckningsgrad före förändringar resultaträkning	5,7	5,7	5,8	5,5	5,7	5,8	5,7
Räntetäckningsgrad efter förändringar resultaträkning	6,1	6,1	6,1	5,8	5,7	5,8	5,7

Nyckeltal – flerårsöversikt

Akkumulerat perioden	2022 30 sep	2022 30 jun	2022 31 mar	2021 31 dec	2021 30 sep	2021 30 jun	2021 31 mar	2020 31 dec	2020 30 sep
FASTIGHETSRELATERADE NYCKELTAL									
Driftnetto fastigheter, Mkr	1 440	942	459	1 763	1 322	860	414	1 613	1 205
Överskottsgrad fastighetsdrift, %	77,3	76,2	74,5	75,9	76,8	75,7	73,8	75,7	76,4
Förvaltningsresultat fastigheter, Mkr	993	650	322	1 280	968	609	291	1 131	860
Värdeförändring förvaltningsfastigheter, Mkr	374	374	187	3 674	1 496	1 019	311	1 339	616
Förvaltningsfastigheternas värde, Mkr	65 470	64 913	63 864	63 949	60 949	60 441	59 262	57 933	56 226
Antal kvm (tusental)	1 342	1 342	1 314	1 330	1 306	1 307	1 312	1 235	1 231
Uthyrningsgrad – yta, %	97	97	97	98	97	98	97	98	97
Exploateringfastigheter, netto, Mkr	194	169	147	123	88	155	128	126	291
FINANSIELLA NYCKELTAL									
Resultat efter skatt, Mkr	2 904	2 150	1 207	4 717	2 650	1 822	723	1 908	974
Räntabilitet på eget kapital, %	15,7	16,5	17,8	16,9	13,4	12,0	9,3	7,8	11,2
Räntabilitet på totalt kapital, %	9,5	9,6	9,3	8,9	6,8	6,1	5,4	4,6	6,6
Räntetäckningsgrad, ggr	5,5	6,1	6,1	6,1	6,1	5,8	5,7	5,8	5,7
Belåningsgrad, %	42	43	43	43	44	45	46	46	46
Snittränta per bokslutsdatum, %	1,84	1,43	1,34	1,17	1,22	1,20	1,21	1,21	1,27
Genomsnittlig räntebindningstid, månader	46	47	50	40	41	40	40	41	38
Soliditet, %	48	47	47	46	46	45	43	42	42
Eget kapital, Mkr	33 474	32 720	31 975	30 767	28 899	28 069	26 281	25 558	24 766
Substansvärde, Mkr	40 557	39 697	38 864	37 795	35 388	34 497	32 577	31 746	30 715
Börsvärde, Mkr	26 783	29 535	45 177	55 440	42 834	44 682	39 369	43 098	45 144
DATA PER AKTIE									
Resultat efter skatt, kr	4,4	3,3	1,8	7,2	4,1	2,8	1,1	3,0	1,5
P/E-tal, ggr	5,4	5,9	8,7	11,7	11,8	14,2	16,6	22,1	16,5
Kassaflöde från den löpande verksamheten, kr	1,7	1,2	0,6	1,5	1,1	0,6	0,4	1,9	1,6
Eget kapital, kr	50,70	49,60	48,40	46,90	44,20	43,10	40,70	39,60	38,30
Substansvärde per aktie, kr	61,50	60,10	58,90	57,30	53,60	52,30	50,40	49,10	47,60
Börskurs, kr	40,58	44,75	68,45	84,00	64,90	67,70	59,65	65,30	68,40
Utestående aktier i tusental, genomsnitt	660 000	660 000	660 000	655 334	653 778	650 666	646 000	646 000	646 000
Utestående aktier, tusental vid periodens utgång	660 000	660 000	660 000	660 000	660 000	660 000	646 000	646 000	646 000

Kvartalsöversikt

	2022 jul-sep	2022 apr-jun	2022 jan-mar	2021 okt-dec	2021 jul-sep	2021 apr-jun	2021 jan-mar	2020 okt-dec	2020 jul-sep
Hysesintäkter, Mkr	626	620	616	603	585	574	561	555	536
Driftnetto fastigheter, Mkr	498	483	459	441	462	445	414	408	424
Överskottsgrad fastighetsdrift, %	79,5	77,9	74,5	73,1	79,0	77,5	73,8	73,5	79,1
Förvaltningsresultat fastigheter, Mkr	343	328	322	312	358	319	291	271	310
Räntabilitet på eget kapital, %	15,7	16,5	17,8	16,9	13,4	12,0	9,3	7,8	11,2
Resultat efter skatt per aktie, kr	1,1	1,4	1,8	3,1	1,3	1,7	1,1	1,5	0,5
Kassaflöde per aktie från löpande verksamhet, kr	0,5	0,6	0,6	0,4	0,5	0,3	0,4	0,3	0,5
Eget kapital per aktie, kr	50,70	49,60	48,40	46,90	44,20	43,10	40,70	39,60	38,30
Substansvärde per aktie, kr	61,50	60,10	58,90	57,30	53,60	52,30	50,40	49,10	47,60
Börskurs, kr	40,58	44,75	68,45	84,00	64,90	67,70	59,65	65,30	68,40

Resultatbaserade nyckeltal beräknas på genomsnittligt antal utestående aktier, avkastningstal beräknas utifrån rullande tolv månaders resultat. Nyckeltal per aktie har räknats om efter split 2:1 genomförd i maj 2022.

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 25 oktober 2022

Lars-Åke Bokenberger
Ordförande

Karin Mattsson
Vice ordförande

Anders Berntsson
Styrelseledamot

Agneta Wallenstam
Styrelseledamot

Mikael Söderlund
Styrelseledamot

Hans Wallenstam
Verkställande direktör

Granskningsrapport

Till styrelsen i Wallenstam AB (publ)

Org. nr 556072-1523

Inledning

Vi har utfört en översiktlig granskning av den bifogade finansiella delårsinformationen (delårsrapporten) för Wallenstam AB (publ) per den 30 september 2022 och den niomånadersperiod som slutade per detta datum. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta och presentera denna finansiella delårsinformation (delårsrapport) i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen. Vårt ansvar är att uttala en slutsats om denna finansiella delårsinformation (delårsrapport) grundad på vår översiktliga granskning.

Den översiktliga granskningens inriktning och omfattning

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

Slutsats

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

Göteborg den 25 oktober 2022

KPMG AB

Mathias Arvidsson

Auktoriserad revisor

Huvudansvarig revisor

Definitioner

Aktiens direktavkastning

Föreslagen utdelning i procent av börskursen vid periodens slut.

Aktiens totalavkastning

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

Alternativa nyckeltal (APM)

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

Antalet aktier

Antalet registrerade aktier vid viss tidpunkt.

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

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

Bostadsfastighet

Fastighet som till övervägande del består av bostadsyta.

Belåningsgrad

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

Börsvärde

Aktiekurs multiplicerat med registrerat antal aktier per balansdagen.

Driftnetto

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.

Exploateringsfastighet

Exploateringsfastighet avser fastighet som innehas för förädling med avsikt att avyttras, antingen i sin helhet eller per andel, vid färdigställandet.

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 30 sep	2022 30 jun	2022 31 mar	2021 31 dec	2021 30 sep	2021 30 jun	2021 31 mar	2020 31 dec	2020 30 sep
Brygga alternativa nyckeltal									
Eget kapital, Mkr	33 474	32 720	31 975	30 767	28 899	28 069	26 281	25 557	24 766
Genomsnittligt eget kapital, Mkr	31 567	30 486	29 198	27 915	26 714	25 819	25 026	24 528	23 896
Balansomslutning, Mkr	69 636	69 397	67 616	66 698	63 504	62 927	61 666	60 581	58 977
Genomsnittlig balansomslutning, Mkr	67 370	66 028	64 482	63 075	61 531	60 497	59 104	57 708	56 084

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

Det här är Wallenstam

AFFÄRSPLAN 2023

Mål

Att uppnå en substansvärdesökning om 20 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 11 800 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 elenergi genom 53 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 6 300 stycken, finns i Region Stockholm. Cirka 450 av dessa lägenheter finns i Uppsala. På bokslutsdagen hade Region Stockholm cirka 650 lägenheter i produktion.

Göteborg

Vårt fastighetsbestånd i Region Göteborg omfattar cirka 5 500 lägenheter och cirka 900 företagskunder som hyr kontors- och butikslokaler främst i Göteborgs innerstadslägen. På bokslutsdagen hade Region Göteborg cirka 1 200 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

Avstämningsdag utdelning nr 2	31 oktober 2022
Förväntad utbetalning av utdelning nr 2	3 november 2022
Bokslutskommuniké 2022	8 februari 2023
Delårsrapport Q1, 2023	3 maj 2023
Årsstämma 2023	3 maj 2023

Denna information är sådan som Wallenstam är skyldigt att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning. Informationen lämnades, genom nedanstående kontaktpersons försorg, för offentliggörande den 25 oktober 2022 kl 08:00 CEST.

Kontakt

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



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