



WALLENSTAM

Delårsrapport

1 JANUARI–31 MARS 2023

1 januari–31 mars 2023

- » Soliditeten uppgår till 47 % och belåningsgraden till 45 %.
- » Investering i byggnation av fastigheter uppgår till 653 Mkr (684).
- » På bokslutsdagen är 1 622 lägenheter under produktion.
- » Hyresintäkterna uppgår till 660 Mkr (616).
- » Förvaltningsresultat fastigheter uppgår till 265 Mkr (322).
- » Värdeförändringar förvaltningsfastigheter uppgår till 0 Mkr (187).
- » Substansvärde per aktie uppgår till 57,60 kr (57,40).
- » Värdeförändring finansiella instrument uppgår till -247 Mkr (749).
- » Resultat före skatt uppgår till 69 Mkr (1 285) och resultat efter skatt uppgår till 48 Mkr (1 207), motsvarande 0,1 kr per aktie (1,8).

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

HANS WALLENSTAM, VD

God position även i osäkrare tider

”Vi är nu mitt uppe i en inflationskris, vilket avspeglas i höjda finansieringskostnader, höjda driftkostnader, ökade byggkostnader, med mera. Wallenstam står starkt även i denna kris, med stark balansräkning, goda finansieringsmöjligheter och väldigt bra fastigheter.”

”Som jag har konstaterat tidigare så kommer vi att mötas av många utmaningar de kommande åren. Men med våra långsiktiga strategier och den stabilitet som Wallenstam har känner jag mig både trygg och full av tillförsikt inför framtiden. Kom ihåg att konjunkturer är som årstiderna – efter vinter kommer vår!”

Kort om Wallenstam

Antal förvaltningsfastigheter: 204 st
Förvaltningsfastigheternas värde: 63 Mdr
Börsvärde: 26 Mdr
Uthyrningsgrad, yta: 96 %
Uthyrningsbar yta: 1,4 miljoner kvm
Antal lägenheter i produktion: 1 622 st
Antal vindkraftverk: 53 st

47 procent

I SOLIDITET

Läs mer om Wallenstam på sidan 20.

Händelser kvartal 1

Wallenstam har färdigställt 108 hyresrätter i Kv. 8 i Kallebäcks Terrasser i Göteborg, samt 14 hyresrätter i ett ombyggnationsprojekt där lokaler har byggts om till lägenheter på Djurgårdsgatan i Göteborg.

I januari enades Wallenstam och Hyresgästföreningen Region Västra Sverige om en hyresöverenskommelse för Göteborg. Hyresöverenskommelsen avser cirka 2 800 lägenheter i Göteborgs kommun och innebär hyreshöjningar för nyproduktion med presumtionshyra upp till 2,5 % och för övriga upp till 4,5 % från 1 februari 2023.

Wallenstams återköp av egna aktier som startade 25 oktober 2022 avslutades den 31 mars. Under kvartal 1 har Wallenstam återköpt totalt 500 000 aktier om cirka 19 Mkr. Efter ovanstående förvärv uppgår Wallenstams innehav av egna aktier till 1 500 000 B-aktier.

Wallenstam har tecknat avtal om försäljning av den kommersiella fastigheten Dragarbrunn 20:6 i Uppsala till ett överenskommet fastighetsvärde om 140,5 Mkr. Köparen, Bonnier Fastigheter AB, tillträdde fastigheten den 3 april 2023.

Affärsplan 2030 – Mål: Uppnå substansvärde om 100 kr/aktie

Under affärsplan 2030 har Wallenstam som mål att öka substansvärdet genom en fortsatt produktiv, kostnadseffektiv och serviceinriktad verksamhet i tillväxtregionerna Göteborg, Stockholm och Uppsala. Framgångsrik uthyrning, effektiv förvaltning, värdeskapande investeringar, lönsam

nyproduktion och lönsamma affärer bidrar till denna substansvärdesökning. Under affärsplanen ska soliditeten inte understiga 35 %.

Per den 31 mars 2023 uppgick substansvärdet till 57,60 kr (57,40).



Vi är nu mitt uppe i en inflationskris, vilket avspeglas i höjda finansieringskostnader, höjda driftkostnader, ökade byggkostnader, med mera. Wallenstam står starkt även i denna kris, med stark balansräkning, goda finansieringsmöjligheter och väldigt bra fastigheter.

1990-talets fastighetskris, IT-krisen vid millennieskiftet, finanskrisen 2008–2009 och covid 19-pandemin, detta är kriserna som gjort starkast intryck på mig under min aktiva tid. Jag har under mina 32 år som vd försökt dra lärdomar och erfarenheter ur det som hänt under sämre såväl som bättre tider. Sverige har nu haft en unik tid med låg – ja, till och med negativ – ränta, extremt god tillgång på kapital och tvåsiffrig tillväxt på börsen. Ur mitt perspektiv finns det fem strategier som gjort att Wallenstams position är god även i en osäkrare tid som den vi nu befinner oss i.

Attraktiva lägen. Min erfarenhet är att de tillgångar vi som fastighetsbolag äger ska ligga i sådana lägen och innefatta sådana kunder som är attraktiva i alla konjunkturcykler. Kommersiella lokaler ska vara generella, det vill säga inte specialfastigheter, och ligga i de mest attraktiva lägena i storstäder. Sådana tillgångar är uthyrningsbara även i sämre tider och dessutom möjliga att sälja till en god avkastning. Wallenstams kommersiella lokaler finns främst i centrala Göteborg. Våra bostadsfastigheter finns i attraktiva bostadsområden i Göteborg, Stockholm och Uppsala där människor vill bo.

Diversifierad portfölj. Ur ett riskperspektiv är det också en fördel att ha en fördelning med både bostäder och kommersiellt – i Wallenstams fall ungefär hälften bostäder och hälften kommersiellt. I vissa konjunkturfaser är det kommersiella beståndet draglok, i andra tider är det bostäderna som driver. Bostäder har generellt en lägre riskprofil och en lägre avkastning, då dessa är uthyrda så gott som 100 % av tiden. Det kan vara så att man inte fullt ut kan kompensera kostnadsökningar år 1 i inflationstider som nu, men min erfarenhet är att detta alltid sker över tid. För ett fastighetsbolag är det fantastiskt med denna mix av bostäder och kommersiellt!

Avstått rating. Rating innebär att som bolag släppa kontrollen över vad som är bäst för bolaget, och i stället

behöva utgå från ratinginstitutens mallar. Till exempel skulle en rating för Wallenstam innebära att vi inte får välja i vilken kreditform vi belånar våra hus, då man inte får lämna pantbrev i vilken omfattning man vill. Vi skulle heller inte få bedriva nyproduktion i den omfattning som vi gjort de senaste åren och vår koncentration till våra två svenska storstadsregioner passar inte in i ratingmodellerna. Bland annat av dessa skäl har Wallenstam valt att avstå rating, då vi vill göra det som vi tror är bäst för bolagets utveckling.

Huvudsakligen banklån. Wallenstam har inte låtit sig lockas att bygga finansieringen på billiga obligationslån, utan vi har hållit fast vid säkra krediter genom bank under alla år. Vi har haft en mindre andel lån på kapitalmarknaden, men aldrig mer än att vi känt oss trygga med att vid behov kunna ersätta dessa med banklån.

Kontrollerad tillväxt. Att växa och skapa värde utan att riskera bolagets soliditet är en annan central faktor. Wallenstam har haft en kraftfull tillväxt där vi skapat övervärde bland annat genom vår nyproduktionsverksamhet. Nu, när det är tuffare i vår nyproduktion och vi inte startar projekt i den takt som vi gjort tidigare, kommer vi att fokusera bland annat på energiprojekt i våra fastigheter. Vi investerar för att göra fastigheterna energieffektiva, byter ut teknisk utrustning och installerar solceller, en investering som inte bara är positiv för klimat och miljö, utan också bidrar till sänkta driftkostnader. Under kvartalet har vi miljöcertifierat vår fastighet på Östra Hamngatan i Centrala Göteborg som vi förvärvade förra året. Fastigheten är certifierad enligt Miljöbyggnad iDrift till nivå guld. Dessutom är vi nu på gång med ett energieffektiviseringspaket som kommer att ge fastigheten en bättre energiklassning.

I kombination med dessa strategier har Wallenstam en affärsmodell och en verksamhet som fungerar väldigt bra. Det blir också allt tydligare hur vår hållbarhetsatsning på att vara självförsörjande på el genom våra vindkraftverk även skyddar oss mot ökade elkostnader, då vi kan kompensera för merkostnaderna genom vår elproduktion. Balansräkningen är fortsatt stark, med en soliditet om 47 %, vilket ger ett gott utgångsläge. Lägg till detta de räntesäkringar som vi gjorde i början av 2022 för en verkligt trygg och långsiktig finansiering!

Vår fastighetsvärdering är oförändrad sedan årsskiftet, då vi gjorde en större nedskrivning. Just nu råder en stiltje och viss osäkerhet på transaktionsmarknaden vilket gör att värderingen inte förändrats detta kvartal och det känner vi oss komfortabla med.

Som jag har konstaterat tidigare så kommer vi att mötas av många utmaningar de kommande åren. Men med våra långsiktiga strategier och den stabilitet som Wallenstam har känner jag mig både trygg och full av tillförsikt inför framtiden. Kom ihåg att konjunkturer är som årstiderna – efter vinter kommer vår!

Hans Wallenstam, vd

Resultaträkning, koncernen

Mkr	2023 jan-mar	2022 jan-mar	2022/2023 apr-mar	2022 jan-dec
Hysesintäkter	660	616	2 534	2 490
Driftkostnader	-197	-157	-642	-602
Driftnetto fastigheter	462	459	1 891	1 888
Förvaltnings- och administrationskostnader	-71	-70	-273	-272
Finansiella intäkter	1	1	6	6
Finansiella kostnader	-128	-67	-431	-370
Förvaltningsresultat fastigheter	265	322	1 195	1 252
Resultatandel intresseföretag	-1	-1	-3	-3
Intäkter försäljning exploateringsfastigheter	8	8	79	79
Kostnader försäljning exploateringsfastigheter	-7	-2	-54	-49
Övriga intäkter	105	67	321	283
Övriga kostnader	-45	-42	-159	-156
Finansiella kostnader, övrigt	-9	-4	-19	-14
Resultat före värdeförändringar och nedskrivningar	316	349	1 359	1 392
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	0	187	-2 814	-2 627
Värdeförändring finansiella instrument	-247	749	650	1 646
Återläggning nedskrivning vindkraftverk	-	-	300	300
Resultat före skatt	69	1 285	-505	711
Aktuell skatt	0	-1	-3	-4
Uppskjuten skatt	-21	-76	452	397
Resultat efter skatt	48	1 207	-56	1 103
FÖRDELNING AV RESULTAT EFTER SKATT				
Resultat hänförligt till innehavare av aktier i moderbolaget	48	1 207	-56	1 103
Genomsnittligt antal utestående aktier, tusental	658 875	660 000	659 623	659 904
Resultat efter skatt per aktie (kr), utspädning förekommer ej	0,1	1,8	-0,1	1,7

Övrigt totalresultat i sammandrag

Mkr	2023 jan-mar	2022 jan-mar	2022/2023 apr-mar	2022 jan-dec
Poster som kan omföras till periodens resultat	-	0	0	0
Skatt hänförlig till övrigt totalresultat	-	0	0	0
Totalresultat	48	1 207	-56	1 103

Kommentar till koncernens resultaträkning

1 JANUARI–31 MARS

Förvaltningsresultatet för fastigheterna uppgår till 265 Mkr (322). Resultat efter skatt för perioden uppgår till 48 Mkr (1 207) vilket motsvarar ett resultat per aktie om 0,1 kr (1,8).

Hyresintäkter

Periodens hyresintäkter ökar med 44 Mkr och uppgår till 660 Mkr (616). Rensat för transaktioner är ökningen 57 Mkr där drygt 40 % kommer från tillförd nyproduktion och resterande del från befintligt bestånd, varav en del utgörs av högre tilläggsdebitering till följd av höjd fastighetsskatt och högre elpris.

Årets hyresförhandlingar för bostadsbeståndet har slutförts och gäller från och med första kvartalet 2023. För Stockholmsregionen omfattas cirka 4 000 lägenheter och innebär hyreshöjningar för nyproduktion med presumtionshyra upp till 2,6 % och för övriga upp till 3,8 %. Utöver det tillkommer en månadsavgift på 110 kronor som är ett inflationstillägg för att kompensera för en del av kostnadsökningarna. För Göteborgsregionen omfattas cirka 2 800 lägenheter i Göteborgs kommun och innebär hyreshöjningar för nyproduktion med presumtionshyra upp till 2,5 % och för övriga upp till 4,5 %. Hyresöverenskommelserna ligger utanför trepartsöverenskommelsen mellan Fastighetsägarna, Hyresgästföreningen och Sveriges Allmännyttan.

I jämförbart bestånd har bashyran för bostäder ökat 3,1 % jämfört med föregående år. Bashyran för kommersiellt har i jämförbart bestånd ökat med 8,3 %. Hyrorna för det kommersiella beståndet påverkas av indexuppräknningar samt nyuthyrningar.

Wallenstams intäkter är jämnt fördelade mellan bostäder och kommersiella lokaler. Bostadsbeståndet är i princip fullt uthyrt med vakans endast i samband med omflyttningar. Våra kommersiella fastigheter är belägna framför allt i centrala lägen i Göteborg, med kontor som största kommersiella lokaltyp. Återköpsgraden, vilken speglar hur stor andel av uppsägningsbara kontrakt som förlängs, uppgår till 92 % (88).

Vår uthyrningsgrad för kommersiella fastigheter avseende yta uppgår på bokslutsdagen till 91 % jämfört med 92 % vid årsskiftet.

Under kvartalet har en rabatt om 2,1 Mkr motsvarande beslutat elstöd för november och december 2022 redovisats för bostadshyresgäster med undermätning.

Driftkostnader & Driftnetto

Säsongeffekter för Wallenstam utgörs främst av varierande driftkostnader vilka vanligtvis är som högst kvartal ett och fyra då kostnaderna för uppvärmning samt fastighets-skötsel oftast blir högre.

Driftkostnaderna för perioden uppgår till 197 Mkr (157). Ökningen förklaras främst av väsentligt högre elpris från och med januari 2023. Väderrelaterade kostnader är 1 Mkr högre under perioden jämfört med samma period föregående år.

Driftnettot ökar med 4 Mkr. Överskottsgraden uppgår till 70,1 % (74,5).

Förvaltnings- och administrationskostnader

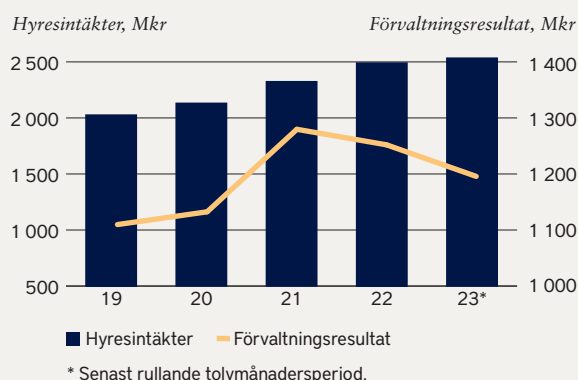
Förvaltnings- och administrationskostnader uppgår till totalt 78 Mkr (78) och fördelas på fastighetsförvaltning 71 Mkr (70), energiförvaltning 2 Mkr (1) samt fastighets-transaktioner 5 Mkr (6).

Finansiella intäkter & kostnader

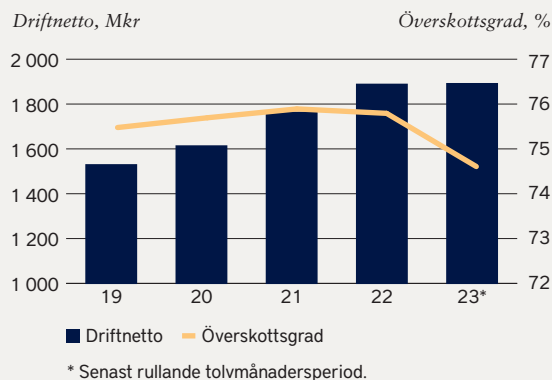
Finansiella intäkter uppgår till 1 Mkr (1) och finansiella kostnader till totalt 137 Mkr (71) och fördelas på fastighetsrörelsen respektive övrigt vilket utgörs av naturenergi. Aktiverad ränta uppgår till 36 Mkr (18).

Genomsnittlig skuld är 0,6 Mdr högre jämfört med samma tidpunkt föregående år. Jämfört med årsskiftet är skulden oförändrad. Den genomsnittliga räntan för perioden är väsentligt högre jämfört med motsvarande period föregående år som en följd av stigande marknadsräntor. Den uppgår till 2,41 % att jämföra med 1,21 % föregående år vid samma tidpunkt.

HYRESINTÄKTER OCH FÖRVALTNINGSRESULTAT



DRIFTNETTO OCH ÖVERSKOTTSGRAD



Övriga intäkter & Övriga kostnader

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

Priset på el är väsentligt högre jämfört med samma period föregående år medan produktionen av el minskat. Producerad el uppgår till 91 GWh (128). Produktionsminskningen beror främst på avyttringen av 13 vindkraftverk i maj 2022 (27 GWh). I jämförbart bestånd minskar produktionen med 10 GWh till följd av mindre vind då 2022 var vindrikt under första kvartalet.

Värdeförändring förvaltningsfastigheter

Periodens värdeförändring uppgår till 0 Mkr (187).

De genomsnittliga direktavkastningskraven uppgår på bokslutsdagen till 4,6 % för det kommersiella beståndet och till 3,5 % för bostäder i drift och är oförändrade jämfört med närmast föregående kvartal. Motsvarande uppgifter för första kvartalet 2022 var 4,4 % för kommersiellt respektive 3,0 % för bostäder. Se vidare sid. 8.

Värdeförändring finansiella instrument

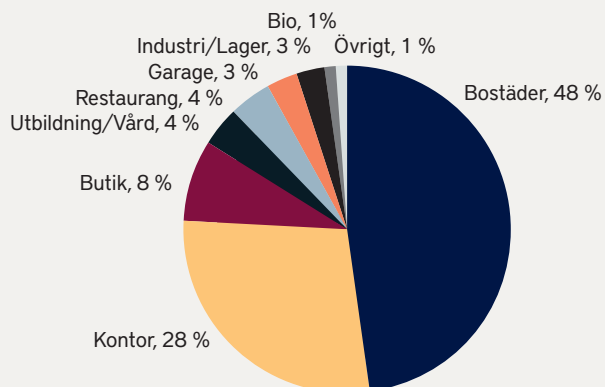
I värdeförändring finansiella instrument ingår värdeförändringar på ränte- och elderivat samt innehav i noterade och onoterade aktier som utgör finansiella placeringar.

Räntederivatens värde har utvecklats negativt under perioden, -263 Mkr (858), till följd av sjunkande räntenivåer. På bokslutsdagen uppgick den 10-åriga swapräntan till 2,86 % att jämföra med 3,12 % vid årets början.

Skatt

Periodens redovisade skatt uppgår netto till -21 Mkr (-77), varav uppskjuten skatt utgör -21 Mkr (-76) och aktuell skatt 0 Mkr (-1).

FÖRDELNING HYRESVÄRDE



10 STÖRSTA LOKALHYRESGÄSTERNA, YTA

Hyresgäst	Yta, kvm
Göteborgs Stad	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 525 000 kvm.

Balansräkning i sammandrag, koncernen

Mkr	Not	2023-03-31	2022-03-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR				
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR				
Förvaltningsfastigheter	1	62 712	63 392	62 092
Tomträtter		504	472	500
Vindkraftverk		995	924	1 017
Markarrenden		9	14	9
Andelar i intresseföretag		255	258	255
Finansiella anläggningstillgångar		300	587	287
Finansiella derivatinstrument		1 635	867	1 900
Övriga anläggningstillgångar		101	89	100
Summa anläggningstillgångar		66 511	66 603	66 161
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR				
Exploateringsfastigheter		251	147	217
Övriga omsättningstillgångar		352	227	489
Likvida medel		42	638	181
Summa omsättningstillgångar		646	1 013	887
Summa tillgångar		67 157	67 616	67 049
EGET KAPITAL OCH SKULDER				
EGET KAPITAL				
Eget kapital		31 461	31 975	31 432
Summa eget kapital		31 461	31 975	31 432
LÅNGFRISTIGA SKULDER				
Uppskjuten skatteskuld		5 984	6 433	5 963
Övriga avsättningar		71	148	77
Räntebärande skulder		4 557	6 306	5 131
Finansiella derivatinstrument		23	42	23
Leasingskuld		513	487	510
Övriga långfristiga skulder		15	18	16
Summa långfristiga skulder		11 162	13 434	11 720
KORTFRISTIGA SKULDER				
Räntebärande skulder		23 729	21 472	23 151
Finansiella derivatinstrument		1	8	3
Leasingskuld		1	1	1
Aktuell skatteskuld		-	-	4
Övriga kortfristiga skulder		804	726	738
Summa kortfristiga skulder		24 534	22 207	23 897
Summa eget kapital och skulder		67 157	67 616	67 049

Not 1. Förvaltningsfastigheter

Mkr	2023-03-31	2022-03-31	2022-12-31
Förvaltningsfastigheter i drift	56 338	58 264	55 862
Pågående projekt hyresrätter	3 056	3 244	2 965
Mark och projekt för framtida nyproduktion	3 318	1 885	3 265
Summa förvaltningsfastigheter	62 712	63 392	62 092

Kommentar till koncernens balansräkning

VÅRA FASTIGHETER

Periodens utveckling

Under perioden har vi investerat totalt 653 Mkr (1 727), varav 620 Mkr (1 703) i förvaltningsfastigheter och 33 Mkr (24) i exploateringsfastigheter. Pågående nybyggnationsprojekt omfattar 1 622 lägenheter. Totalt värde av pågående hyresrätts- och exploateringsprojekt, inklusive mark och projekt för framtida nyproduktion, uppgår på balansdagen till 6,6 Mdr (6,4).

Nyttjanderättsvärdet för mark upplåten med tomträtt har beräknats till 504 Mkr (500).

Förvaltningsfastigheter

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 under första kvartalet.

De genomsnittliga direktavkastningskraven uppgår på bokslutsdagen till 4,6 % för det kommersiella beståndet och till 3,5 % för bostäder i drift och är oförändrade jämfört med närmast föregående kvartal. Motsvarande uppgifter för första kvartalet 2022 var 4,4 % för kommersiellt respektive 3,0 % för bostäder.

Som framgick av pressrelease den 6 april 2023 har uppgifterna för genomsnittligt direktavkastningskrav per den 31 december 2022 justerats i relation till tidigare rapportering till följd av ett hanteringsfel som dock inte påverkade värderingen. Tidigare rapporterat direktavkastningskrav per den 31 december 2022 var 4,8 % för kommersiellt bestånd, korrekt uppgift är 4,6 %, samt 3,4 % för bostäder, korrekt uppgift är 3,5 %.

Förvaltningsfastigheternas värde uppgår till 62 712 Mkr (62 092) vid periodens utgång.

Exploateringsfastigheter

Exploateringsfastigheter omfattar framför allt projekten Bersån i Uppsala vilket enligt avtal ska överlåtas till ASPER vid färdigställande 2023, Pixbo Sjöterrass i Mölnlycke, byggnation av åtta brf-radhus, samt Söra radhus i Österåker, byggnation av elva brf-radhus som säljstartades under första kvartalet 2022. Per 31 mars har sex av

radhusen tillträtts. Bokfört värde Exploateringsfastigheter uppgår till 251 Mkr (217) 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 240 000 personer i vår bostadskö för nyproduktion.

Vi bygger i huvudsak hyresrätter men även bostadsrätter 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. I samband med årsbokslutet 2022 inhämtades även extern värdering avseende projekt i tidiga skeden. Vi har god marknads- och fastighetskännedom genom en aktiv bevakning, och har därmed en god grund för att genomföra interna värderingar av fastighetsbeståndet. Det bör dock understrykas att fastigheters faktiska värden är en realitet först då de 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 (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 kal-

ÅRETS FÖRÄNDRING FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

	Bokfört värde, Mkr
Förvaltningsfastigheter 1 januari 2023	62 092
+ Förvärv	0
+ Byggnationer	620
- Försäljningar	0
+ Orealiserad värdeförändring fastigheter	0
Förvaltningsfastigheter 31 mars 2023	62 712

kylerat 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.

PÅGÅENDE NYPRODUKTION 2023-03-31

Projekt	Antal lgh	Inflyttning*	Kvm**	varav inflyttade lgh hittills
STOCKHOLM				
Nacka Grace	169	2024	13 000	
Älta Torg Kv. 1, Nacka	191	2024	21 000	
UPPSALA				
Bersån, Kvarngärdet (exploateringsfastighet)	98	Q2 2023	6 000	
Kompositören, Rosendal	185	Q2 2023	9 000	
GÖTEBORG				
Kallebäcks Terrasser Kv. 8	266	Q1 2023	15 000	108
Kallebäcks Terrasser Kv. 7	189	Q2 2023	11 000	
Kv. Skogsvaktaren, Mölnlycke Fabriker, Härryda	128	Q2 2023	7 500	
Ombyggnation lokal till bostad, Lantmätaregatan	18	Q3 2023	1 000	
Pixbo Sjöterrass (exploateringsfastighet, radhus, brf)	8	Q4 2023	1 500	
Kallebäcks Terrasser Kv. 5	182	2024	12 000	
Kallebäcks Terrasser Kv. 6	296	2025	17 000	
Kommersiellt				
Kallebäcks Terrasser, förskola		Q2 2023	1 500	
Kallebäcks Terrasser Kv. 4, skola		Q2 2023	5 500	
Stampgatan, om- och påbyggnation		2024	2 000	
Summa lgh i projekten	1 730		123 000	
varav pågående per 31 mars	1 622			

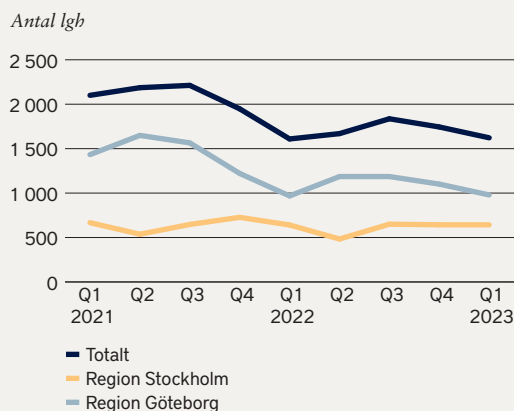
* Avser beräknad start av inflyttning. Inflyttningen sker successivt, ofta över flera kvartal.

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

FÖRÄNDRING PÅGÅENDE NYPRODUKTION, LÄGENHETER

	Antal lgh
Pågående nyproduktion	
1 januari 2023	1 744
- Färdigställda	-122
Ombyggnation Djurgårdsgatan (14)	
Kallebäcks Terrasser Kv. 8 (108)	
+ Påbörjade	0
Pågående nyproduktion	
31 mars 2023	1 622

LÄGENHETER I PÅGÅENDE PRODUKTION



FASTIGHETSINNEHAVETS STRUKTUR PER 2023-03-31

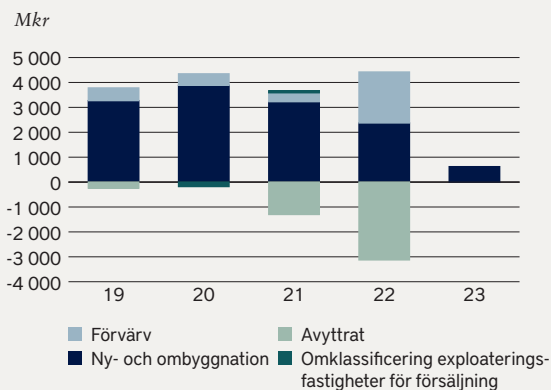
Uthyrningsbar yta, kvm	Bostad	Kontor	Butik/Restaurang/Bio	Industri/Lager	Utbildning/Vård	Garage	Övrigt	Totalt	Fördelning, ort	Antal lgh
Stockholm	346 877	28 653	13 155	8 228	5 466	61 149	2 494	466 022	34 %	5 853
Uppsala	21 941	1 909	1 091	80	532	2 584	-	28 137	2 %	445
Göteborg	301 963	228 392	94 238	93 184	39 433	96 818	7 640	861 668	64 %	5 008
Totalt	670 781	258 954	108 484	101 492	45 431	160 551	10 134	1 355 827	100 %	11 306
Fördelning, lokaltyp	49 %	19 %	8 %	8 %	3 %	12 %	1 %	100 %		

FULLT FÄRDIGSTÄLLD NYPRODUKTION

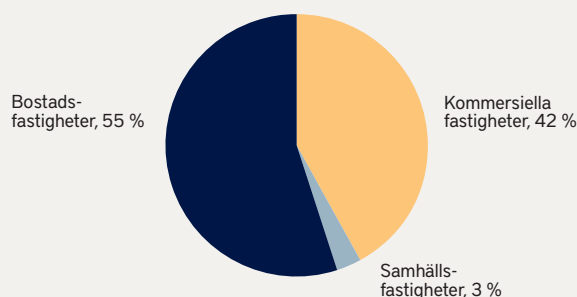
Fastighetsbeteckning	Adress	Byggår	Bostadkvm	Kontorkvm	Butik/Restaurang/Bio	Industri/Lagerkvm	Utbildning/Vårdkvm	Garagekvm	Övrigtkvm	Summakvm	Antallgh
GÖTEBORG											
Majorna 303:29* (Projekt: Djurgårdsgatan)	Amiralitetsg. 2A-2B, 4-8 / Bang. 21-39 / Djurgårdsg. 26-40	2023	371	-537	-	-	-	-	-	-166	14
Totalt			371	-537	-	-	-	-	-	-166	14

* Ombyggnation lokal till bostad

FÖRVARV, 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.

Koncernens bokförda värde för vindkraftverk uppgick på bokslutsdagen till 995 Mkr (1 017). Beräknat nyttjandevärde markarrende, baserat på minimiarrendeavgifter, uppgår på balansdagen till 9 Mkr (9). Periodens avskrivningar uppgår till 22 Mkr (19). Ökningen beror på den

återläggning av tidigare nedskrivningar som gjordes under föregående år.

UPPSKJUTEN SKATT

I balansräkningen redovisas uppskjuten skatteskuld netto om 5 984 Mkr (5 963), vilken består av en uppskjuten skattefordran om 885 Mkr (907) samt av en uppskjuten skatteskuld om 6 869 Mkr (6 870) där 6 447 Mkr (6 393) är fastighetsrelaterat och 422 Mkr (477) avser derivatinstrument och återläggning nedskrivning vindkraftverk.

FINANSIERING

Eget kapital

Det egna kapitalet uppgår till 31 461 Mkr (31 432), vilket motsvarar 47,80 kr per aktie (47,70). Soliditeten uppgår till 47 % (47).

Räntebärande skulder

Wallenstam har 95 % av sin finansiering i form av traditionella lån hos svenska banker och Europeiska Investeringsbanken. Resterande finansiering består av företagscertifikat och obligationslån. Under kvartalet har Wallenstam minskat obligationsvolymen genom återköp.

På balansdagen uppgår totala räntebärande skulder till 28 285 Mkr (28 283). Av skulden uppgår utestående obligationslån till 794 Mkr (890), samt bokförd volym företagscertifikat, med en ram om 4 000 Mkr, till 522 Mkr (1 034). Totala räntebärande skulder utgörs av 8,8 Mdr (8,8) grön finansiering, varav 8,0 Mdr (7,9) är gröna lån samt 0,8 Mdr (0,9) är gröna obligationer.

Samtliga obligationslån om 794 Mkr (890) ryms inom ramen för vårt MTN-program (Medium Term Notes) som har en total låneram om 5 Mdr. Villkoren för de gröna obligationerna är desamma 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 41 månader (44). Av låneportföljen har 58 % (59) en räntebindningstid överstigande ett år. På bokslutsdagen uppgår genomsnittlig ränta på våra krediter till 2,61 % jämfört med 2,21 % vid årsskiftet.

Finansieringen av låneportföljen säkerställs huvudsakligen med pantbrev i fastigheter. Obligationslånen, företagscertifikaten samt lånet hos EIB är inte säkerställda.

Företagscertifikatprogrammet har bakomliggande lånelöften i form av checkräkningskrediter. För lånet hos EIB finns utställda kovenanter.

Leasingskuld

Redovisad leasingskuld motsvarar nyttjanderätterna för markarrende och tomträtt. Skulden uppgår på bokslutsdagen till totalt 514 Mkr (511).

Derivatinstrument

Wallenstams finansiella derivatinstrument utgörs av räntederivat. På bokslutsdagen har Wallenstam en nettofordran avseende derivatinstrument om 1 611 Mkr att jämföra med 1 874 Mkr per 31 december 2022.

Totala volymen utestående räntederivat, där Wallenstam betalar fast ränta, uppgår till 16,0 Mdr (16,3).

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. Uppkomna under- eller övervärden för räntederivat, som återspeglar hur koncernens säkrade räntor förhåller sig till marknadsräntan på balansdagen, redovisas i balansräkningen respektive som värdeförändring finansiella instrument i resultaträkningen.

Disponibel likviditet

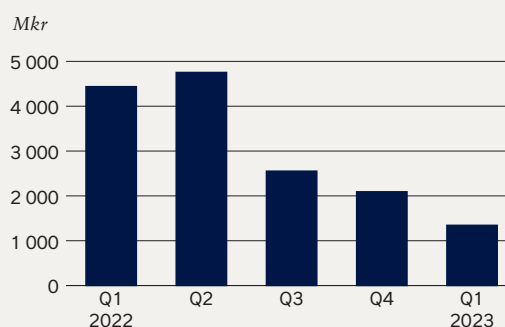
Den disponibla likviditeten inklusive tillgängliga checkräkningskrediter uppgår till 1 345 Mkr (2 093). Beviljade checkräkningskrediter uppgår till 1 912 Mkr (1 912), där 609 Mkr (-) har utnyttjats på bokslutsdagen.

Per 31 mars 2023 uppgår tillgänglig likviditet till totalt 1 345 Mkr (2 093), varav 530 Mkr är avsatta som back up för emitterade utestående företagscertifikat.

BINDNINGSTID MEDEL RÄNTOR 2023-03-31

År	Belopp, Mkr	Snittränta, %	Andel, %
2023	11 786	4,89	41,7
2024	-	-	-
2025	2 000	0,72	7,1
2026	2 000	0,78	7,1
2027	2 000	1,05	7,1
2028	2 000	1,16	7,1
2029	2 000	0,93	7,1
2030	2 000	0,95	7,1
2031	2 000	0,67	7,1
2032	2 000	1,31	7,1
2033	500	1,91	1,8
Summa	28 285	2,61	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 2022-01-01	165	359	-3	30 246	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	31 975
Ingående eget kapital 2023-01-01	165	359	-3	30 911	31 432
Resultat efter skatt	-	-	-	48	48
TRANSAKTIONER MED BOLAGETS ÄGARE					
Utdelning	-	-	-	-	-
Återköp egna aktier	-	-	-	-19	-19
Utgående eget kapital 2023-03-31	165	359	-3	30 940	31 461

Rapport över kassaflöde i sammandrag, koncernen

Mkr	2023 jan-mar	2022 jan-mar	2022/2023 apr-mar	2022 jan-dec
Resultat före värdeförändringar och nedskrivningar*	316	349	1 359	1 392
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	14	15	-17	-16
Förändring avsättningar	-	-104	60	-44
Betald skatt	0	-1	-3	-4
Kassaflöde före förändring av rörelsekapital	330	259	1 399	1 328
Förändring av rörelsekapital	198	164	-94	-129
Kassaflöde från den löpande verksamheten	528	423	1 305	1 199
INVESTERINGAR/FÖRSÄLJNINGAR				
Investering i fastigheter och enskilda br-lägenheter	-653	-1 727	-3 488	-4 562
Investering i immateriella och materiella anläggningstillgångar och vindkraftverk	-4	-5	-26	-27
Investering i finansiella anläggningstillgångar	-	-	-5	-5
Försäljning av finansiella anläggningstillgångar	-	-	137	137
Investering i intresseföretag	-	-41	-	-41
Försäljning av fastigheter, exploateringsfastigheter och materiella anläggningstillgångar	8	1 753	1 434	3 179
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-649	-20	-1 947	-1 318
FINANSIERING				
Upptagna räntebärande skulder	5 647	4 479	24 327	23 159
Amortering av räntebärande skulder	-6 255	-4 533	-24 431	-22 709
Nettoförändring checkräkningskredit	609	-	609	-
Nettoförändring reverser	-	58	-	58
Utbetald utdelning	-	-	-396	-396
Återköp egna aktier	-19	-	-62	-43
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-18	4	47	69
Förändring av likvida medel	-139	406	-596	-51
Likvida medel vid periodens början	181	232	638	232
Periodens kassaflöde	-139	406	-596	-51
Likvida medel vid periodens slut	42	638	42	181
Outnyttjad checkkredit vid periodens slut	1 303	800	1 303	1 912
Disponibel likviditet	1 345	1 438	1 345	2 093

*Erlagd respektive erhållen ränta, inklusive bruttoflöden från ränteswapkontrakt, ingår med -108 Mkr (-87) respektive 1 Mkr (1) varav 36 Mkr (18) aktiverats på anläggningstillgång.

Segmentsrapport

2023-03-31 Mkr	Göteborg jan-mar	Stockholm jan-mar	Övrigt jan-mar	Eliminering jan-mar	Totalt jan-mar
RESULTATRÄKNING					
Hysesintäkter	444	223	0	-7	660
Driftkostnader	-132	-66	-	-	-197
Driftnetto	312	157	0	-7	462
Förvaltnings- och administrationskostnader	-46	-25	-7	7	-71
Finansnetto	-101	-48	23	-	-127
Förvaltningsresultat	165	83	16	-	265
<i>Ofördelade poster</i>					
Resultatandel intresseföretag					-1
Försäljningsresultat exploateringsfastigheter					1
Övriga intäkter och kostnader					60
Finansiella kostnader, övrigt					-9
Resultat före värdeförändringar och nedskrivningar					316
Värdeförändringar					-247
Resultat före skatt					69
BALANSRÄKNING					
Förvaltningsfastigheter	40 223	22 489	-	-	62 712
Tomträtter	52	452	-	-	504
Vindkraftverk	-	-	995	-	995
Markarrenden	-	-	9	-	9
Exploateringsfastigheter	46	205	-	-	251
Ofördelade tillgångar	-	-	-	-	2 686
Summa tillgångar					67 157
Eget kapital	-	-	-	-	31 461
Räntebärande skulder och leasingskulder	17 332	10 196	1 271	-	28 799
Ofördelade skulder	-	-	-	-	6 897
Summa eget kapital och skulder					67 157
<i>Pågående investeringar fastigheter inkl. mark</i>	<i>3 311</i>	<i>3 314</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>6 625</i>
2022-03-31 Mkr	Göteborg jan-mar	Stockholm jan-mar	Övrigt jan-mar	Eliminering jan-mar	Totalt jan-mar
RESULTATRÄKNING					
Hysesintäkter	414	209	0	-7	616
Driftnetto fastigheter	316	149	0	-7	459
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	40 232	23 159	-	-	63 392
Tomträtter	52	420	-	-	472
Vindkraftverk	-	-	924	-	924
Markarrenden	-	-	14	-	14
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>

Wallenstams hållbarhetsarbete

Klimatmål 2023–2030

Bygg- och fastighetssektorn står för en stor del av den totala koldioxidbelastningen i samhället. Detta gör att arbetet för minskade utsläpp är ett prioriterat område för Wallenstam. Wallenstam går in i det första kvartalet med nya klimatmål, validerade av Science Based Targets initiative (SBTi). Målen antogs i december 2022 och innebär att Wallenstam förbinder sig att minska sina utsläpp med 50 % inom scope 1 och 2 till och med år 2030, med 2018 som basår. Utöver SBTi:s validerade mål har även ett frivilligt mål definierats inom scope 3 enligt SBTi:s metodik, där utsläppen från byggverksamheten ska minska med 55 % till och med 2030, med basår 2019.

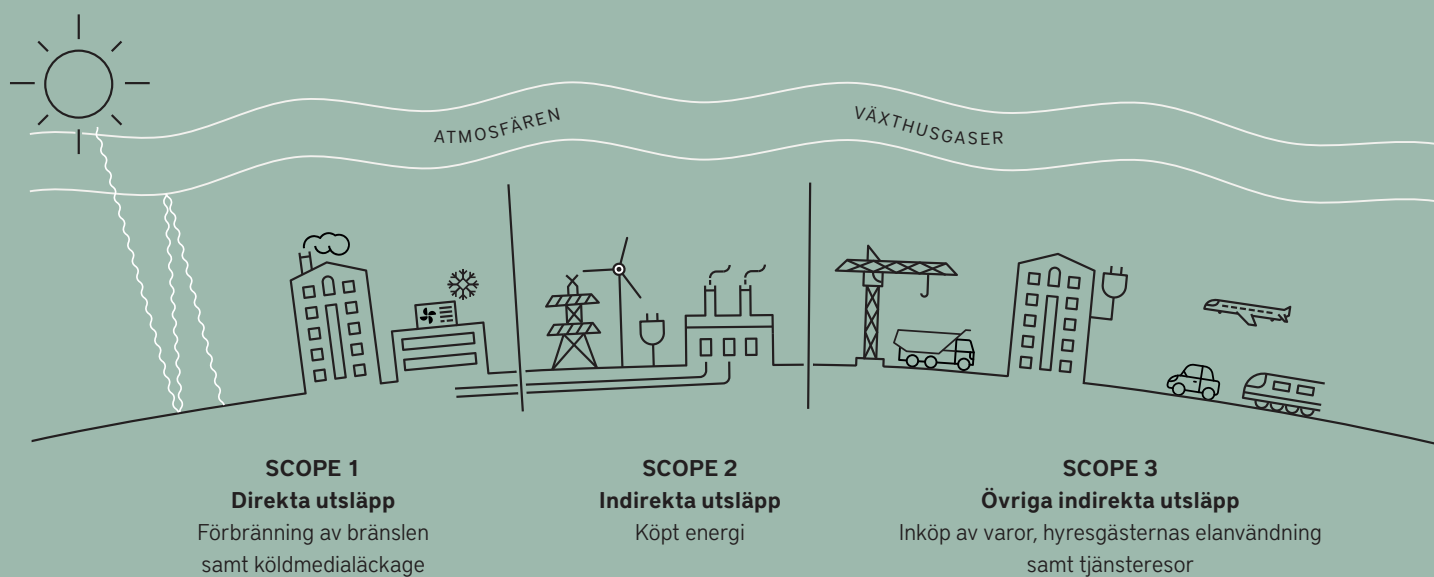
Miljöcertifierade fastigheter

Under det första kvartalet certifierades Wallenstams fastighet på Östra Hamngatan 23-27 enligt Miljöbyggnad iDrift, till nivå guld. Därutöver har två fastigheter certifierats enligt Miljöbyggnad Silver, nyproduktionen Kvarteret Väven i Mölnlycke samt nyproduktionen Kompositören i Uppsala.

Ambition att öka återvinningsgrad

Wallenstam fortsätter att arbeta aktivt för att minska restavfallet och förbättra möjligheterna till källsortering i fastigheternas miljörum. Under det första kvartalet har nya skyltar, vilka utgår från Avfall Sveriges skyltsystem, börjat sättas upp i miljörummen. Ambitionen med det nya skyltprogrammet är att tillsammans med hyresgästerna ytterligare minska mängden restavfall och öka graden återvinning.

VAR UPPSTÅR WALLENSTAMS UTSLÄPP?



Wallenstamaktien

Wallenstams B-aktie är noterad på Nasdaq Stockholm, Large Cap. Under 2023 har Wallenstams aktiekurs minskat med 10,6 %. Fastighetsindex OMX Stockholm Real Estate PI minskade med 5,5 % och OMX Stockholm PI ökade med 7,8 % under samma period.

Vid periodens slut var Wallenstams aktiekurs 39,26 kr att jämföra med 43,90 kr vid utgången av 2022. Börsvärdet uppgick till 25 912 Mkr (28 974) beräknat på totalt antal registrerade A- och B-aktier. Eget kapital per aktie uppgick till 47,80 kr (47,70).

Återköp

Wallenstam har mandat från stämman att genomföra återköp. Under första kvartalet 2023 har 500 000 aktier återköpts. Totalt antal återköpta aktier uppgår på bokslutsdagen till 1 500 000, köpta till en genomsnittskurs om 41,31 kr per aktie inklusive courtage.

Utdelning

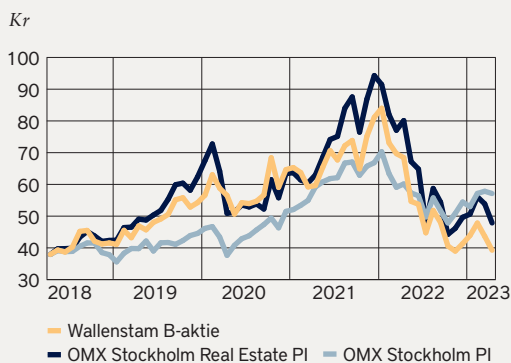
Styrelsen föreslår stämman en utdelning på 0,60 kr per aktie (0,60) för verksamhetsåret 2022, uppdelat på två utbetalningstillfällen om vardera 0,30 kr per aktie. Avstämningsdagen för den första utbetalningen föreslås vara den 5 maj 2023 och för den andra utbetalningen den 1 november 2023.

Den föreslagna utdelningen motsvarar en direktavkastning om 1,4 % (0,7) räknat på aktiekursen per 31 december 2022. Aktiens totalavkastning för 2022, beräknad på verkställd utdelning, är negativ till följd av aktiens värdenedgång.

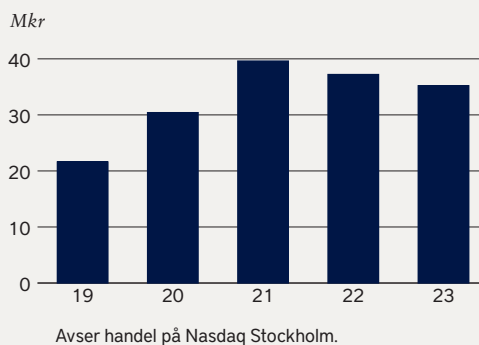
Omsättning

Under perioden har Wallenstamaktien haft en daglig genomsnittlig omsättning på Nasdaq Stockholm om cirka 35,2 Mkr (37,2).

KURSUUTVECKLING Q2 2018-Q1 2023



GENOMSNIITTLIG AKTIELIKVIDITET PER DAG



AKTIEÄGARINNEHAV 2023-03-31

	A-aktier	B-aktier	Kapital, %	Röster, %
Hans Wallenstam med bolag och familj	69 000 000	100 899 200	25,74	61,81
AMF - Försäkring och fonder		88 162 972	13,36	6,89
Henric och Ulrika Wiman		24 090 504	3,65	1,88
Agneta Wallenstam		23 368 000	3,54	1,83
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
Monica och Jonas Brandström		13 468 604	2,04	1,05
Bengt Norman		12 500 000	1,89	0,98
Elin Wallenstam Sjögren		12 259 480	1,86	0,96
Övriga ägare		260 310 964	39,44	20,34
Totalt antal aktier	69 000 000	589 500 000		
Återköpta egna aktier*		1 500 000	0,23	
Totalt registrerade aktier	660 000 000		100,00	100,00
Summa utestående aktier	658 500 000			

Andelen institutionellt ägande uppgår till cirka 19 procent av kapitalet och cirka 10 procent av rösterna.

Utlandsägandet uppgår till cirka 11 procent av kapitalet och cirka 6 procent av rösterna.

*Avser återköpta aktier till och med balansdagen. Återköpta egna aktier saknar rösträtt.

Källa: Euroclear Sweden AB

Moderbolaget

Moderbolagets verksamhet är att förvalta koncernens samtliga bolag. Därutöver äger moderbolaget ett mindre antal fastigheter.

De totala intäkterna för perioden uppgår till 136 Mkr (130) varav hyresintäkter uppgår till 36 Mkr (33).

Resultatet påverkas av posten värdeförändringar finansiella derivatinstrument, -263 Mkr (858). Förändringen är en följd av lägre swapräntnivåer på bokslutsdagen än räntnivåerna i föregående bokslut. Resultat efter skatt uppgår till -167 Mkr (835).

Investeringar i immateriella och materiella anläggningstillgångar under perioden uppgår till 14 Mkr (36). Moderbolagets externa lån uppgår på bokslutsdagen till 11 445 Mkr (11 406).

Sedan slutet av 2022 ingår moderbolaget i så kallad inkomstskatterättslig kommission med ett flertal dotterbolag och från och med januari 2023 även i en mervärdesskattegrupp.

RESULTATRÄKNING, MODERBOLAGET

Mkr	2023 jan-mar	2022 jan-mar	2022 jan-dec
Förvaltningsintäkter	95	92	336
Hyresintäkter	36	33	132
Intäkter försäljning elcertifikat	4	2	5
Övriga intäkter	0	3	6
Summa intäkter	136	130	479
Förvaltnings- & administrationskostnader	-105	-106	-396
Driftkostnader	-13	-7	-38
Av- och nedskrivningar fastigheter	-9	-7	-29
Kostnader försäljning elcertifikat	-6	-2	-11
Övriga kostnader	0	-3	-7
Summa kostnader	-133	-126	-481
Rörelseresultat	3	4	-2
Resultat från andelar i koncernföretag	2	148	224
Ränteintäkter och liknande resultatposter	267	139	550
Räntekostnader och liknande resultatposter	-212	-97	-338
Värdeförändring derivatinstrument	-263	858	1 908
Finansnetto	-206	1 048	2 343
Resultat efter finansiella poster	-203	1 052	2 341
Bokslutsdispositioner	-	-	-194
Skatt på periodens resultat	35	-216	-40
Resultat efter skatt	-167	835	2 107
ÖVRIGT TOTALRESULTAT			
Värdeförändring valutaderivat	-	0	0
Skatt hänförligt till övrigt totalresultat	-	0	0
Totalresultat	-167	835	2 107

BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG, MODERBOLAGET

Mkr	2023- 03-31	2022- 03-31	2022- 12-31
Tillgångar			
Fastigheter	1 384	1 369	1 383
Andelar i koncernföretag	6 079	6 010	5 692
Finansiella derivatinstrument	1 635	867	1 900
Fordringar på koncernbolag	29 288	27 146	25 631
Övriga tillgångar	154	103	113
Likvida medel	42	631	181
Summa tillgångar	38 582	36 127	34 901
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	14 264	13 618	14 451
Avsättningar	28	200	28
Räntebärande externa skulder	11 445	13 660	11 406
Skulder till koncernföretag	12 692	8 459	8 870
Finansiella derivatinstrument	24	42	26
Övriga skulder	129	148	119
Summa eget kapital och skulder	38 582	36 127	34 901

Övriga upplysningar

MÖJLIGHETER & RISKER

Wallenstams möjligheter, risker och hur vi hanterar dessa, presenteras i årsredovisningen 2022 på sidorna 25–28. Inga väsentliga förändringar i hanteringen har skett under 2023.

KÄNSLIGHETSANALYS

Per 31 mars 2023 uppgår fastigheternas bedömda marknadsvärde till cirka 63 Mdr. En värdeförändring på +/- 10 % motsvarar därmed cirka +/- 6,3 Mdr. En generell förändring av fastigheternas direktavkastningskrav med 0,25 procentenheter motsvarar cirka -3,6 Mdr eller +4,2 Mdr, medan en generell förändring av intäkterna med 5 % motsvarar cirka +/- 3,5 Mdr.

En förändring av räntan med +/- 50 punkter motsvarar cirka +/- 60 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.

Wallenstams engagemang i miljö- och samhällsansvarsfrågor beskrivs närmare i årsredovisningen 2022 på sidorna 17–24. 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 2,1 Mkr, och Barn i Nöd har erhållit 0,1 Mkr i stöd. Räddningsmissionen och Barn i Nöd hyr lokaler av Wallenstam motsvarande 5,2 Mkr respektive 0,1 Mkr i årliga hyresintäkter.

Samtliga transaktioner sker på 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 2022. Moderbolagets redovisningsprinciper följer årsredovisningslagen och RFR2.

Nya och ändrade standarder och principer som trätt i kraft per 1 januari 2023 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
Brygga förändringar resultaträkningen, Mkr					
Realiserad värdeförändring finansiella instrument	-	-19	-	-	19
Orealiserad värdeförändring finansiella instrument	749	111	105	14	253
Värdeförändring finansiella instrument	749	92	105	14	272
Realiserad värdeförändring syntetiska optioner	-	-	-	-103	-
Orealiserad värdeförändring syntetiska optioner	-	0	-	-2	15
Värdeförändring syntetiska optioner	-	0	-	-105	15
Brygga påverkan räntetäckningsgrad vid förändringar resultaträkningen, ggr					
Räntetäckningsgrad före förändringar resultaträkning	5,7	5,7	5,8	5,5	5,7
Räntetäckningsgrad efter förändringar resultaträkning	6,1	6,1	6,1	5,8	5,7

Nyckeltal – flerårsöversikt

Akkumulerat perioden	2023 31 mar	2022 31 dec	2022 30 sep	2022 30 jun	2022 31 mar	2021 31 dec	2021 30 sep	2021 30 jun	2021 31 mar
FASTIGHETSRELATERADE NYCKELTAL									
Driftnetto fastigheter, Mkr	462	1 888	1 440	942	459	1 763	1 322	860	414
Överskottsgrad fastighetsdrift, %	70,1	75,8	77,3	76,2	74,5	75,9	76,8	75,7	73,8
Förvaltningsresultat fastigheter, Mkr	265	1 252	993	650	322	1 280	968	609	291
Värdeförändring förvaltningsfastigheter, Mkr	0	-2 627	374	374	187	3 674	1 496	1 019	311
Förvaltningsfastigheternas värde, Mkr	62 712	62 092	64 997	64 441	63 392	63 480	60 485	59 982	58 803
Antal kvm (tusental)	1 356	1 356	1 342	1 342	1 314	1 330	1 306	1 307	1 312
Uthyrningsgrad – yta, %	96	97	97	97	97	98	97	98	97
Exploateringfastigheter, netto, Mkr	251	217	194	169	147	123	88	155	128
FINANSIELLA NYCKELTAL									
Resultat efter skatt, Mkr	48	1 103	2 904	2 150	1 207	4 717	2 650	1 822	723
Räntabilitet på eget kapital, %	-0,2	3,4	15,7	16,5	17,8	16,9	13,4	12,0	9,3
Räntabilitet på totalt kapital, %	-0,1	1,6	9,5	9,6	9,3	8,9	6,8	6,1	5,4
Räntetäckningsgrad, ggr (rullande 12 mån)	4,1	4,7	5,5	6,1	6,1	6,1	6,1	5,8	5,7
Belåningsgrad, %	45	45	42	43	43	43	44	45	46
Snittränta per bokslutsdatum, %	2,61	2,21	1,84	1,43	1,34	1,17	1,22	1,20	1,21
Genomsnittlig räntebindningstid, månader	41	44	46	47	50	40	41	40	40
Soliditet, %	47	47	48	47	47	46	46	45	43
Eget kapital, Mkr	31 461	31 432	33 474	32 720	31 975	30 767	28 899	28 069	26 281
Substansvärde, Mkr	37 936	37 854	40 557	39 697	38 864	37 795	35 388	34 497	32 577
Börsvärde, Mkr	25 912	28 974	26 783	29 535	45 177	55 440	42 834	44 682	39 369
DATA PER AKTIE									
Resultat efter skatt, kr	0,1	1,7	4,4	3,3	1,8	7,2	4,1	2,8	1,1
P/E-tal, ggr	Neg.	26,3	5,4	5,9	8,7	11,7	11,8	14,2	16,6
Kassaflöde från den löpande verksamheten, kr	0,8	1,8	1,7	1,2	0,6	1,5	1,1	0,6	0,4
Eget kapital, kr	47,80	47,70	50,70	49,60	48,40	46,60	44,20	43,10	40,70
Substansvärde per aktie, kr	57,60	57,40	61,50	60,10	58,90	57,30	53,60	52,30	50,40
Börskurs, kr	39,26	43,90	40,58	44,75	68,45	84,00	64,90	67,70	59,65
Återköpta aktier, tusental vid periodens utgång	1 500	1 000	-	-	-	-	-	-	-
Utestående aktier i tusental, genomsnitt	658 875	659 904	660 000	660 000	660 000	655 334	653 778	650 666	646 000
Utestående aktier, tusental vid periodens utgång	658 500	659 000	660 000	660 000	660 000	660 000	660 000	660 000	646 000

Kvartalsöversikt

	2023 jan-mar	2022 okt-dec	2022 jul-sep	2022 apr-jun	2022 jan-mar	2021 okt-dec	2021 jul-sep	2021 apr-jun	2021 jan-mar
Hysesintäkter, Mkr	660	627	626	620	616	603	585	574	561
Driftnetto fastigheter, Mkr	462	448	498	483	459	441	462	445	414
Överskottsgrad fastighetsdrift, %	70,1	71,4	79,5	77,9	74,5	73,1	79,0	77,5	73,8
Förvaltningsresultat fastigheter, Mkr	265	259	343	328	322	312	358	319	291
Räntabilitet på eget kapital, %	-0,2	3,4	15,7	16,5	17,8	16,9	13,4	12,0	9,3
Resultat efter skatt per aktie, kr	0,1	-2,7	1,1	1,4	1,8	3,1	1,3	1,7	1,1
Kassaflöde per aktie från löpande verksamhet, kr	0,8	0,1	0,5	0,6	0,6	0,4	0,5	0,3	0,4
Eget kapital per aktie, kr	47,80	47,70	50,70	49,60	48,40	46,60	44,20	43,10	40,70
Substansvärde per aktie, kr	57,60	57,40	61,50	60,10	58,90	57,30	53,60	52,30	50,40
Börskurs, kr	39,26	43,90	40,58	44,75	68,45	84,00	64,90	67,70	59,65

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.

Belåningsgrad

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

Bostadsfastighet

Fastighet som till övervägande del består av bostadsyta.

Börsvärde

Aktiekurs multiplicerat med registrerat antal aktier per balansdagen.

Driftnetto

Hysesintäkter 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*

Hysesintäkter samt bedömd marknadshyra för vakanta ytor.

Kassaflöde per aktie

Periodens kassaflöde i förhållande till genomsnittligt antal utestående aktier.

Kassaflöde från den löpande verksamheten per aktie

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

Kommersiell fastighet

Fastighet som till övervägande del består av kommersiell yta.

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.

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.

**

Brygga alternativa nyckeltal

	2023 31 mar	2022 31 dec	2022 30 sep	2022 30 jun	2022 31 mar	2021 31 dec	2021 30 sep	2021 30 jun	2021 31 mar
Eget kapital, Mkr	31 461	31 432	33 474	32 720	31 975	30 767	28 899	28 069	26 281
Genomsnittligt eget kapital, Mkr	32 212	32 074	31 567	30 486	29 198	27 915	26 714	25 819	25 026
Balansomslutning, Mkr	67 157	67 049	69 636	69 397	67 616	66 698	63 504	62 927	61 666
Genomsnittlig balansomslutning, Mkr	68 171	68 079	67 370	66 028	64 482	63 075	61 531	60 497	59 104

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

Det här är Wallenstam

AFFÄRSPLAN 2030

Mål

Substansvärdet ska uppgå till 100 kr per aktie.

Fokusområden

- » Vi ska med attraktiva lägenheter och lokaler samt god service årligen förbättra kundens helhetsintryck av Wallenstam.
- » Vi ska verka för en ökad trygghet för våra kunder som bor och arbetar i våra fastigheter.
- » Genom vår goda företagskultur ska vi vara en attraktiv arbetsgivare och årligen förbättra vårt engagemangsindex.

Definierat nyckeltal

- » Soliditeten ska inte understiga 35 %.

VISION

Wallenstam ska vara det självklara valet för boende och lokaler.

AFFÄRSIDÉ

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

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 bygger även hyresrätter för egen förvaltning.

Wallenstam producerar förnybar elenergi genom 53 egna vindkraftverk i drift. Då vi producerar minst lika mycket elenergi som våra fastigheter använder är vi självförsörjande på förnybar el.

Verksamheten bedrivs i affärsområdena Region Stockholm och Region Göteborg.

Stockholm

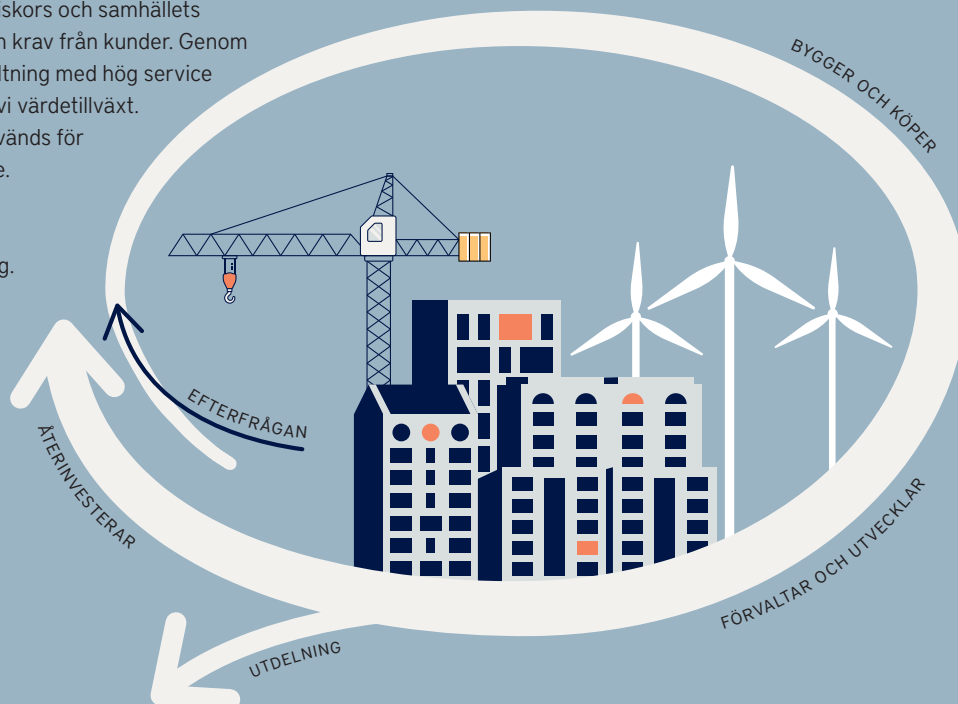
Majoriteten av våra bostäder, cirka 6 300 stycken, finns i Region Stockholm. Cirka 450 av dessa lägenheter finns i Uppsala. På bokslutsdagen hade Region Stockholm cirka 650 lägenheter i produktion.

Göteborg

Vårt fastighetsbestånd i Region Göteborg omfattar cirka 5 000 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 används för att utveckla verksamheten vidare. Aktieägarna får del av värdetillväxten genom denna återinvestering samt genom utdelning.



Kalender

Delårsrapport Q2, 2023
Delårsrapport Q3, 2023

14 juli 2023
20 oktober 2023

Denna information är sådan som Wallenstam är skyldigt att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning. Informationen lämnades, genom nedanstående kontaktpersons försorg, för offentliggörande den 3 maj 2023 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