



WALLENSTAM

Delårsrapport

1 JANUARI–30 SEPTEMBER 2023

1 januari–30 september 2023

- » Soliditeten uppgår till 46 % och belåningsgraden till 46 %.
- » Investering i byggnation av fastigheter uppgår till 1 861 Mkr (1 991).
- » På bokslutsdagen är 1 163 lägenheter under produktion.
- » Hyresintäkterna uppgår till 2 036 Mkr (1 863).
- » Förvaltningsresultat fastigheter uppgår till 828 Mkr (993).
- » Värdeförändring förvaltningsfastigheter uppgår till -810 Mkr (374).
- » Värdeförändring finansiella instrument uppgår till -12 Mkr (1 723).
- » Resultat före skatt uppgår till 95 Mkr (3 497) och resultat efter skatt uppgår till 42 Mkr (2 904), motsvarande 0,1 kr per aktie (4,4).
- » Substansvärde per aktie uppgår till 57,20 kr (61,50).

1 juli–30 september 2023

- » Hyresintäkterna uppgår till 697 Mkr (626).
- » Förvaltningsresultat fastigheter uppgår till 297 Mkr (343).
- » Värdeförändring förvaltningsfastigheter uppgår till -199 Mkr (0).
- » Resultat efter skatt uppgår till 212 Mkr (754), motsvarande 0,3 kr per aktie (1,1).

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

HANS WALLENSTAM, VD

God position i oroligt omvärldsklimat

”Långsiktighet och lågt risktagande kännetecknar Wallenstam och det ser jag att vi verkligen har nytta av nu i ett sämre omvärldsklimat. Vi har rustat oss väl, finansiellt och organisatoriskt såväl som gällande sammansättningen av vårt fastighetsbestånd.”

Kort om Wallenstam

Antal förvaltningsfastigheter: 207 st
Förvaltningsfastigheternas värde: 63 Mdr
Börsvärde: 24 Mdr
Uthyrningsgrad, yta: 96 %
Uthyrningsbar yta: 1,4 miljoner kvm
Antal lägenheter i produktion: 1 163 st
Antal vindkraftverk: 53 st

46 procent

I SOLIDITET

Läs mer om Wallenstam på sidan 22.

Händelser kvartal 3

Under kvartalet färdigställdes 75 lägenheter i fyra olika projekt i Göteborg, Härryda och Uppsala. I ett ombyggnationsprojekt i fastigheten Kvillebäcken 5:6 på Lantmätaregatan i Göteborg färdigställdes 18 nya hyresrätter. Fastigheten som omfattar totalt 37 lägenheter, ingick i den affär som Wallenstam gjorde med Ikano Bostad 2022, och frånträdde den 29 september 2023 enligt avtal. I Uppsala färdigställdes 33 hyresrätter i exploateringsprojektet Bersån, som nu är helt färdigställt, samt 16 hyresrätter i projektet Kompositören. Därutöver har åtta brf-radhus i projektet Pixbo Sjöterrass i Härryda kommun färdigställts, och försäljning har startat.

Även två samhällsfastigheter, en förskola och en skola om totalt cirka 7 000 kvm, i stadsutvecklingsprojektet Kallebäcks Terrasser färdigställdes under kvartalet.

En sporthall i Mölnlycke Fabriker har sålts till Härryda kommun för 37 Mkr. Fastigheten frånträdde den 4 september 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 30 september 2023 uppgick substansvärdet per aktie till 57,20 kr (61,50).



Vår drivkraft

Att skapa fungerande, trygga mötesplatser, tillföra nya bostäder, tillhandahålla lokaler för företag att bedriva sin verksamhet i – det är vår uppgift i samhället och vår drivkraft som bolag. Vi vill dra vårt strå till stacken för att bidra till lösningar på de samhällsutmaningar som finns inom vår verksamhetssektor. Vi ägnar oss således inte åt att enbart äga. Vi skapar nya byggnader, nya områden, nya stadssiluetter. Stadsutvecklingsprojekt blir nya stadsdelar, som Mölnlycke Fabriker, Kallebäcks Terrasser, Umami Park och Älta Torg. När vi bygger en eller ett par huskroppar i ett befintligt område vidareutvecklar och kompletterar vi det som redan finns på plats. Allt det vi bygger och utvecklar är samhällsnytta, och det är vi stolta över! Och det vi gör, ska vi göra på ett lönsamt och hållbart sätt.

Flera färdigställda projekt

I Kallebäcks Terrasser har vi precis lagom till terminsstart färdigställt en skola och en förskola. Med både skola och förskola för 700 barn så skapas det mycket liv och rörelse, vilket känns väldigt roligt! Hittills har också hyresgäster flyttat in i 1 000 lägenheter som vi har byggt i den nya stadsdelen. En rad andra verksamheter som närbutik, vårdcentral, restauranger och bageri är på plats eller öppnar inom kort. Snart är ytterligare 500 lägenheter färdiga för inflytt, och i framtiden kommer ytterligare 500 lägenheter byggas innan detta fantastiska område står helt klart.

Många uppmärksammar vår förädling av fastigheten på Birger Jarlsgatan i Stockholm och jag kan nu berätta att i november öppnar restaurang Noema i entréväningen! Vi är precis i sluttampen av ombyggnationen och renoveringen. Restaurangen kommer att bli en härlig mötesplats och, hoppas jag, ett uppskattat inslag!

Hans prövade våra tillgångar

Vi har väldigt bra tillgångar i oerhört attraktiva områden i de två storstadsregionerna Göteborg och Stockholm. När min namne, ovädret Hans, drog fram med blåst och extrema regnmängder över Sverige i augusti blev det ett verkligt stresstest för våra fastigheter. Vi fick ett kvitto på att husen stod stadigt och utan skador. Trots det ser vi naturligtvis utmaningar med klimatomställningen och arbetar med klimatsäkringar i både nyproduktion och befintligt bestånd för att kunna möta framtida extremväder. På hållbarhetsidan är det även fokus på energieffektivisering där vi gör investeringar för att förbättra energiklassningen av våra fastigheter.

Stabil finansiering

Wallenstam har en stabil finansiell situation, med stark soliditet och låg belåningsgrad. Att upprätthålla och stärka vår balansräkning är något vi jobbat länge med och fokuserade på även under de så kallade ”goda tiderna”. Redan innan räntorna började stiga valde vi att säkra våra lån med räntederivat vilket resulterat i att cirka 60 procent av våra lån nu är räntesäkrade till en snittid på cirka 5 år. I kombination med en mikroskopiskt liten andel obligationslån och det faktum att vi valt att inte ha någon rating kan jag konstatera att vi har skapat oss en sådan stabilitet och ett sådant lugn gällande den finansiella situationen att vi helhjärtat kan koncentrera oss på vår verksamhet – våra fastigheter och våra kunder.

Stor efterfrågan

Efterfrågan på bostäder är enorm och även på våra lokaler finns en god efterfrågan. Vi kan se att beslutstiden hos våra potentiella kommersiella kunder har blivit längre, vilket är helt normalt i tider som dessa, men näringslivet i Göteborgsregionen har en väldigt positiv utveckling med både nyetableringar och företag som växer. Besöksflödena i city är också på väg tillbaka till samma nivåer som före pandemin. Det känns positivt!

God position i oroligt omvärldsklimat

Långsiktighet och lågt risktagande kännetecknar Wallenstam och det ser jag att vi verkligen har nytta av nu i ett sämre omvärldsklimat. Vi har rustat oss väl, finansiellt och organisatoriskt såväl som gällande sammansättningen av vårt fastighetsbestånd. Nu befinner vi oss i en konsolideringsfas tills förutsättningarna förändras och under tiden jobbar vi på med att hitta möjligheter och förbereda för nya produktionsstarter så snart tillfälle ges, förhoppningsvis redan under nästkommande år. Vi skapar värde, både för samhället i stort och för den enskilde individen, och det är vår verkliga drivkraft!

Hans Wallenstam, vd

Resultaträkning, koncernen

Mkr	2023 jan-sep	2022 jan-sep	2023 jul-sep	2022 jul-sep	2022/2023 okt-sep	2022 jan-dec
Hysesintäkter	2 036	1 863	697	626	2 663	2 490
Driftkostnader	-518	-423	-151	-129	-697	-602
Driftnetto fastigheter	1 519	1 440	547	498	1 967	1 888
Förvaltnings- och administrationskostnader	-218	-204	-67	-60	-286	-272
Finansiella intäkter	3	4	2	1	5	6
Finansiella kostnader	-475	-247	-184	-97	-598	-370
Förvaltningsresultat fastigheter	828	993	297	343	1 087	1 252
Resultatandel intresseföretag	-2	-1	-1	0	-4	-3
Intäkter försäljning exploateringsfastigheter	24	62	2	25	41	79
Kostnader försäljning exploateringsfastigheter	-13	-28	0	-10	-34	-49
Övriga intäkter	205	199	49	35	289	283
Övriga kostnader	-128	-113	-36	-30	-171	-156
Finansiella kostnader, övrigt	-28	-11	-10	-3	-31	-14
Resultat före värdeförändringar och nedskrivningar	886	1 100	300	360	1 178	1 392
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	-810	374	-199	0	-3 811	-2 627
Värdeförändring finansiella instrument	-12	1 723	112	311	-89	1 646
Värdeförändring syntetiska optioner	-29	-	0	-	-29	-
Återläggning nedskrivning vindkraftverk	59	300	-	300	59	300
Resultat före skatt	95	3 497	214	970	-2 691	711
Aktuell skatt	0	-3	0	-1	-1	-4
Uppskjuten skatt	-53	-589	-2	-215	933	397
Resultat efter skatt	42	2 904	212	754	-1 759	1 103
FÖRDELNING AV RESULTAT EFTER SKATT						
Resultat hänförligt till innehavare av aktier i moderbolaget	42	2 904	212	754	-1 759	1 103
Genomsnittligt antal utestående aktier, tusental	658 645	660 000	658 500	660 000	658 893	659 904
Resultat efter skatt per aktie (kr), utspädning förekommer ej	0,1	4,4	0,3	1,1	-2,7	1,7

Övrigt totalresultat i sammandrag

Mkr	2023 jan-sep	2022 jan-sep	2023 jul-sep	2022 jul-sep	2022/2023 okt-sep	2022 jan-dec
Poster som kan omföras till periodens resultat	-	0	-	-	-	0
Skatt hänförlig till övrigt totalresultat	-	0	-	-	-	0
Totalresultat	42	2 904	212	754	-1 759	1 103

Kommentar till koncernens resultaträkning

1 JULI–30 SEPTEMBER

Tredje kvartalets hyresintäkter uppgår till 697 Mkr (626), en ökning med 11 % eller 71 Mkr, varav merparten kommer från jämförbart bestånd, 51 Mkr. Nyproducerade fastigheter och större projekt tillför ytterligare 33 Mkr. Under slutet av 2022 avyttrades ett flertal fastigheter, vilket ger jämförelsevis 14 Mkr lägre intäkter under tredje kvartalet 2023.

Driftkostnaderna uppgår till 151 Mkr (129), en ökning med 22 Mkr jämfört med samma kvartal föregående år. Drygt hälften är en följd av högre elpris 2023 och resterande del är en följd av allmänna prisuppgångar. Eftersom koncernen är nettoproducent av el innebär de ökade utgifterna för el inom fastighetsdriften dock inte en kostnadsökning för koncernen som helhet då motsvarande intäktsökning återfinns under övriga intäkter. Driftnettot ökar knappt 10 % och uppgår till 547 Mkr (498) vilket motsvarar en överskottsgrad i kvartalet om 78,4 % (79,5).

Finansnetto förvaltningsfastigheter uppgår till -183 Mkr (-95) och ökar till följd av högre Stibor. Aktiverad ränta uppgår till 35 Mkr (22).

Förvaltningsresultat för fastigheterna uppgår till 297 Mkr (343).

Under september erhöles 20 Mkr i statligt elstöd. Stödet avser koncernens verksamhet men sedan tidigare har drygt 9 Mkr lämnats vidare som rabatter till hyresgäster med undermätning. Denna del av stödet redovisas mot förvaltningsresultatet och resterande del som Övrig intäkt.

Värdeförändring fastigheter uppgår till -199 Mkr (0) främst till följd av nedskrivningar i framtida projekt. Fastigheternas direktavkastningskrav är oförändrade jämfört med närmast föregående kvartal.

Swapräntorna har stigit under kvartalet, vilket ger en positiv värdeutveckling på våra räntederivat om 116 Mkr (310).

Resultat efter skatt för tredje kvartalet 2023 uppgår till 212 Mkr (754), vilket motsvarar ett resultat per aktie om 0,3 kr (1,1).

1 JANUARI–30 SEPTEMBER

Förvaltningsresultatet för fastigheterna uppgår till 828 Mkr (993). Resultat efter skatt för perioden uppgår till 42 Mkr (2 904) vilket motsvarar ett resultat per aktie om 0,1 kr (4,4).

Hyresintäkter

Periodens hyresintäkter ökar med 174 Mkr och uppgår till 2 036 Mkr (1 863). Justerat för transaktioner är ökningen 213 Mkr där drygt 40 % kommer från tillförda fastigheter och större projekt och resterande från jämförbara fastigheter. Ökningen inom jämförbart bestånd utgörs framför allt av hyreshöjningar från indexuppräknningar och hyresförhandlingar samt högre tilläggsdebiteringar till följd av höjd fastighetsskatt och högre elpris.

Årets hyresförhandlingar för bostadsbeståndet gäller i huvudsak från och med första kvartalet 2023. I snitt innebär årets överenskommelser en hyresökning för bostäder om totalt 3,3 %.

Hyrorna för det kommersiella beståndet påverkas av indexuppräknningar samt nyuthyrningar. I jämförbart bestånd har bashyran för kommersiellt ökat 9,1 % jämfört med föregående år.

Wallenstams intäkter är jämnt fördelade mellan bostäder och kommersiella lokaler. Bostadsbeståndet är fullt uthyrt. 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 89 % (90). Vår uthyrningsgrad kommersiellt avseende yta uppgår på bokslutsdagen till 91 % vilket är oförändrat mot närmast föregående kvartal. I Göteborg, där majoriteten av våra kommersiella ytor finns, uppgår uthyrningsgraden till 93 %.

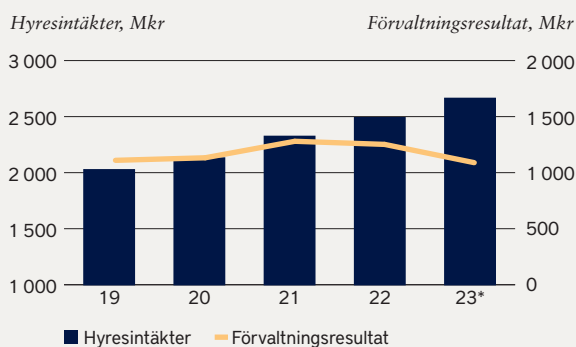
Under september erhöles koncernen statligt stöd om 20 Mkr för el varav den del som motsvarar lämnade rabatter redovisas mot fastigheternas intäkter, totalt drygt 9 Mkr, och resterande del mot Övrig intäkt.

Driftkostnader & Driftnetto

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

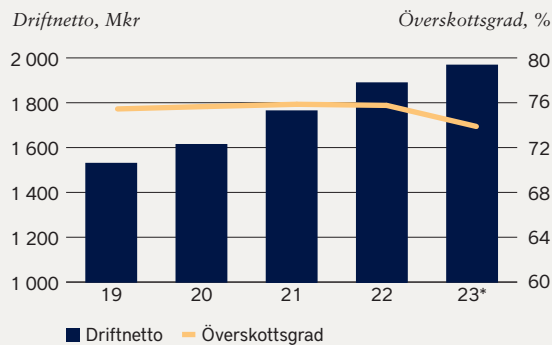
Driftkostnaderna för perioden uppgår till 518 Mkr (423). Ökningen förklaras till drygt två tredjedelar av högre elkostnader till följd av högre elpris vilket också leder

HYRESINTÄKTER OCH FÖRVALTNINGSRESULTAT



* Senast rullande tolv månadersperiod.

DRIFTNETTO OCH ÖVERSKOTTSGRAD



* Senast rullande tolv månadersperiod.

till ökade kostnader för ej avdragsgill moms. Då koncernen är nettoproducent av el möts de ökade elkostnaderna inom fastighetsdriften av en motsvarande intäktsökning inom elintäkter under Övriga intäkter varför de högre elkostnaderna inte innebär en kostnadsökning för koncernen som helhet. Väderrelaterade kostnader är 4 Mkr högre under perioden jämfört med samma period föregående år.

Driftnettot ökar med 79 Mkr. Överskottsgraden uppgår till 74,6 % (77,3).

Förvaltnings- och administrationskostnader

Förvaltnings- och administrationskostnader uppgår till totalt 237 Mkr (221) och fördelas på fastighetsförvaltning 218 Mkr (204), energiförvaltning 9 Mkr (4) samt fastighetstransaktioner 10 Mkr (12).

Finansiella intäkter & kostnader

Finansiella intäkter uppgår till 3 Mkr (4) och finansiella kostnader till totalt 510 Mkr (258) och fördelas på förvaltningsfastigheter i drift, kostnadsförd projektränta respektive övrigt som främst utgörs av vindkraft och finansiella investeringar. Aktiverad ränta uppgår till 104 Mkr (56).

Genomsnittlig skuld är 0,7 Mdr högre jämfört med samma tidpunkt föregående år och 0,6 Mdr högre jämfört med årsskiftet. Genomsnittlig ränta uppgår till 2,76 % att jämföra med 1,40 % föregående år vid samma tidpunkt, till följd av stigande marknadsräntor.

Övriga intäkter & Övriga kostnader

Övriga intäkter uppgår till 205 Mkr (199) och övriga kostnader till -128 Mkr (-113). Som övriga intäkter och övriga kostnader redovisas koncernens elproduktion jämte andra övriga intäkter och kostnader. För 2023 ingår statligt stöd för el med närmare 11 Mkr medan föregående år inkluderade engångsintäkter om 69 Mkr från försäljning av vindkraftverk.

Priset på el är högre jämfört med samma period föregående år, och en andel av denna försäljning sker till koncernens egna fastigheter. Producerad el uppgår till 200 GWh (252). Produktionsminskningen beror främst på avyttringen av 13 vindkraftverk i maj 2022 (39 GWh). I jämförbart bestånd minskar produktionen med 13 GWh till följd av mindre vind 2023.

Värdeförändring förvaltningsfastigheter

Periodens värdeförändring uppgår till -810 Mkr (374).

Bokslutsdagens genomsnittliga direktavkastningskrav uppgår till 4,5 % (4,5) för det kommersiella beståndet och till 3,5 % (3,0) för bostäder i drift. Jämfört med närmast föregående kvartal är fastigheternas direktavkastningskrav oförändrade. Tillförda fastigheter påverkar genomsnittligt direktavkastningskrav på marginalen. Se vidare på sidan 8.

Värdeförändring finansiella instrument

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

Räntederivatens värde har utvecklats positivt under perioden, 29 Mkr (1 957), till följd av stigande räntenivåer. På bokslutsdagen uppgick den 10-åriga swapräntan till 3,44 % att jämföra med 3,12 % vid årets början.

Värdeförändring syntetiska optioner

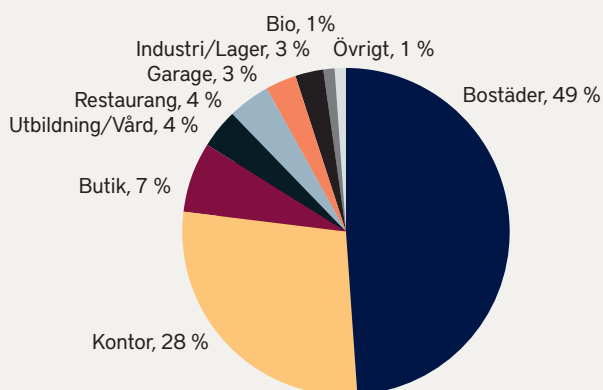
Vid årsstämman den 3 maj 2023 beslutades om införandet av ett syntetiskt optionsprogram om max 10 000 000 optioner riktat till hela personalen. Löptiden är till och med 2027-03-01 och beräknad kostnad vid maximalt utfall är 350 Mkr. Vid programmets start i maj 2023 fick personalen erbjudande om att vardera erhålla 20 000–100 000 optioner. Värdet på de syntetiska optionerna varierar med Wallenstams aktiekurs. Optionstaket uppgår till 75 kr per aktie, vilket ger ett värde om 30 kr per option vid maxutfall.

Per bokslutsdagen uppgår antal utestående optioner till 5 989 000 st vilka är värderade till 21 Mkr. Kostnader för sociala avgifter förknippade med programmet uppgår till 7 Mkr, vilket ger en total kostnad för programmet om 29 Mkr (-).

Skatt

Periodens redovisade skatt uppgår netto till -53 Mkr (-592), varav uppskjuten skatt utgör -53 Mkr (-589) och aktuell skatt 0 Mkr (-3).

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	10 832
Convendum AB	10 497
Frida Utbildning AB	8 088
Academedia AB	7 501
Ica Fastigheter AB	6 906
Svenska Handelsbanken AB	6 369
Summa	111 186

Vår totala kommersiella yta är cirka 530 000 kvm.

Balansräkning i sammandrag, koncernen

Mkr	Not	2023-09-30	2022-09-30	2022-12-31
TILLGÅNGAR				
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR				
Förvaltningsfastigheter	1	62 777	64 997	62 092
Tomträtter		505	472	500
Vindkraftverk		1 008	1 038	1 017
Markarrenden		9	10	9
Andelar i intresseföretag		281	257	255
Finansiella anläggningstillgångar		257	347	287
Finansiella derivatinstrument		1 919	1 963	1 900
Övriga anläggningstillgångar		95	93	100
Summa anläggningstillgångar		66 852	69 176	66 161
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR				
Exploateringsfastigheter		282	194	217
Övriga omsättningstillgångar		335	231	489
Likvida medel		275	34	181
Summa omsättningstillgångar		891	460	887
Summa tillgångar		67 743	69 636	67 049
EGET KAPITAL OCH SKULDER				
EGET KAPITAL				
Eget kapital		31 257	33 474	31 432
Summa eget kapital		31 257	33 474	31 432
LÅNGFRISTIGA SKULDER				
Uppskjuten skatteskuld		6 009	6 948	5 963
Avsättningar		80	86	77
Räntebärande skulder		4 603	4 716	5 131
Finansiella derivatinstrument		16	36	23
Leasingskuld		514	482	510
Övriga långfristiga skulder		14	17	16
Summa långfristiga skulder		11 236	12 285	11 720
KORTFRISTIGA SKULDER				
Räntebärande skulder		24 582	23 171	23 151
Finansiella derivatinstrument		-	3	3
Leasingskuld		1	1	1
Aktuell skatteskuld		-	-	4
Övriga kortfristiga skulder		668	703	738
Summa kortfristiga skulder		25 250	23 878	23 897
Summa eget kapital och skulder		67 743	69 636	67 049

Not 1. Förvaltningsfastigheter

Mkr	2023-09-30	2022-09-30	2022-12-31
Förvaltningsfastigheter i drift	57 886	59 681	55 862
Pågående projekt hyresrätter	1 945	1 875	2 965
Mark och projekt för framtida nyproduktion	2 946	3 441	3 265
Summa förvaltningsfastigheter	62 777	64 997	62 092

Kommentar till koncernens balansräkning

VÅRA FASTIGHETER

Periodens utveckling

Under perioden har vi investerat totalt 1 880 Mkr (3 289), varav 1 813 Mkr (3 192) i förvaltningsfastigheter och 67 Mkr (97) i exploateringsfastigheter. Pågående nybyggnationsprojekt omfattar 1 163 lägenheter. Totalt värde av pågående hyresrätts- och exploateringsprojekt, inklusive mark och projekt för framtida nyproduktion, uppgår på balansdagen till 5,2 Mdr (6,4).

Nyttjanderättsvärdet för mark upplåten med tomträtt har beräknats till 505 Mkr (500).

Förvaltningsfastigheter

Med beaktande av ökade risker till följd av osäkerhet kring leveranser, inflation och ökade byggkostnader redovisas ingen successiv värdetillväxt på nyproduktion under årets första nio månader.

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

Förvaltningsfastigheternas värde uppgår till 62 777 Mkr (62 092) vid periodens utgång.

Exploateringsfastigheter

Exploateringsfastigheter omfattar framför allt projekten Bersån i Uppsala vilket enligt avtal ska överlätas till ASPER vid färdigställande 2023, Pixbo Sjöterrass i Mölnlycke, byggnation av åtta brf-radhus som säljstartades under tredje kvartalet 2023, samt Söra radhus i Österåker, byggnation av elva brf-radhus som säljstartades under första kvartalet 2022. Per den 30 september har sju av radhusen i Österåker tillträtts. Bokfört värde Exploateringsfastigheter uppgår till 282 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 cirka 270 000 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. 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 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 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 kalkylerat övervärde vid färdigställandetidpunkten i relation till byggnationens färdigställandegrad. Denna baseras i sin tur på nedlagda kostnader. Övervärdet på nyproduktion redovisas successivt under 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.

ÅRETS FÖRÄNDRING FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

	Bokfört värde, Mkr
Förvaltningsfastigheter 1 januari 2023	62 092
+ Förvärv	20
+ Byggnationer	1 793
- Försäljningar	-308
- Orealiserad värdeförändring fastigheter	-820
Förvaltningsfastigheter 30 september 2023	62 777

PÅGÅENDE NYPRODUKTION 2023-09-30

Projekt	Antal lgh	Inflyttning*	Kvm**	varav inflyttade lgh hittills
STOCKHOLM				
Ålta Torg Kv. 1, Nacka	191	2024	21 000	
Nacka Grace	169	2024	13 000	
Ädellövet, Farsta	172	2025	8 500	
UPPSALA				
Kompositören, Rosendal	185	Q2 2023	9 000	34
GÖTEBORG				
Kallebäckss Terrasser Kv. 5	182	2024	12 000	
Kallebäckss Terrasser Kv. 6	298	2025	17 000	
Kommersiellt				
Stampgatan, om- och påbyggnation		2024	2 000	
Summa lgh i projekten	1 197		82 500	
varav pågående per 30 september	1 163			

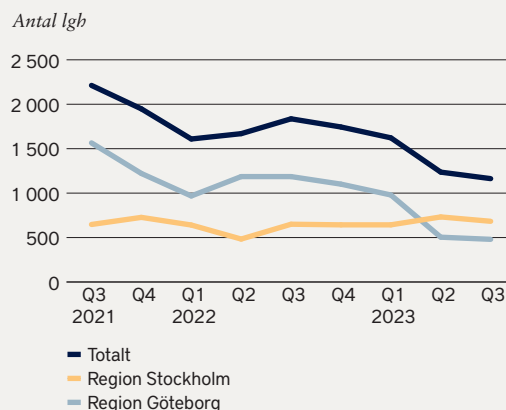
* Avser beräknad start av inflyttning. Inflyttningen sker successivt, ofta över flera kvartal.

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

FÖRÄNDRING PÅGÅENDE NYPRODUKTION, LÄGENHETER

	Antal lgh
Pågående nyproduktion 1 juli 2023	1 238
- Färdigställda	-75
<i>Pixbo Sjöterrass (radhus, brf) (8)</i>	
<i>Ombyggn. lokal till bostad, Lantmätaregatan (18)</i>	
<i>Bersån, Uppsala (33)</i>	
<i>Kompositören, Uppsala (16)</i>	
Pågående nyproduktion 30 september 2023	1 163

LÄGENHETER I PÅGÅENDE PRODUKTION



FASTIGHETSINNEHAVETS STRUKTUR PER 2023-09-30

Uthyrningsbar yta, kvm	Bostad	Kontor	Butik/Res- taurang/Bio	Industri/ Lager	Utbild- ning/Vård	Garage	Övrigt	Totalt	Fördelning, ort	Antal lgh
Stockholm	346 876	28 653	13 155	8 283	5 466	61 149	2 496	466 078	33 %	5 853
Uppsala	26 512	145	462	12	532	3 454	-	31 117	2 %	540
Göteborg	330 652	228 298	94 602	91 266	47 504	98 940	7 640	898 902	65 %	5 554
Totalt	704 040	257 096	108 219	99 561	53 502	163 543	10 136	1 396 097	100 %	11 947
Fördelning, lokaltyp	50 %	18 %	8 %	7 %	4 %	12 %	1 %	100 %		

FASTIGHETSFÖRSÄLJNINGAR

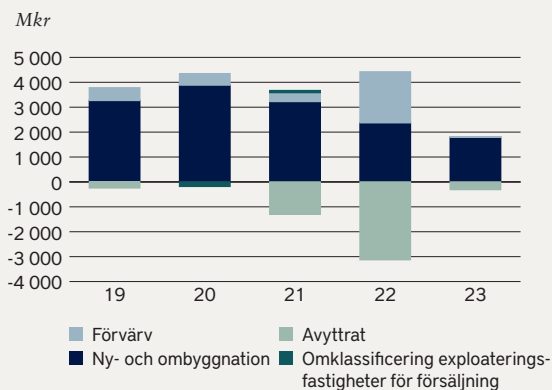
Fastighetsbeteckning	Adress	Byggår/ ombyggnadsår	Bostad kvm	Kontor kvm	Butik/Restau- rang/Bio kvm	Industri/ Lager kvm	Utbildning/ Vård kvm	Garage kvm	Övrigt kvm	Summa kvm	Antal lgh
GÖTEBORG											
Kvillebacken 5:6	Lantmätaregatan 12A-D, 14A-C / Långängen 19	1954	2 089	114	559	-	-	-	-	2 762	37
UPPSALA											
Dragarbrunn 20:6	Kungsgatan 47 A-E / Vaksalagatan 14	1938/2017	372	1 846	707	80	-	-	-	3 005	3
Totalt			2 461	1 960	1 266	80	-	-	-	5 767	40

FULLT FÄRDIGSTÄLLD NYPRODUKTION

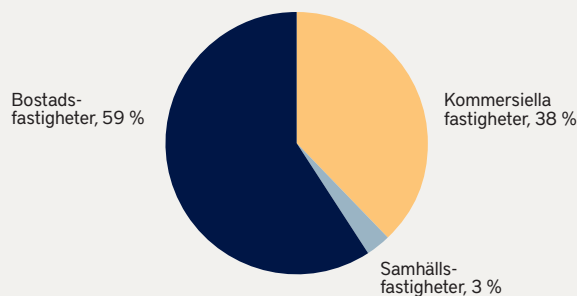
Fastighetsbeteckning	Adress	Bygg- år	Bostad kvm	Kontor kvm	Butik/Restau- rang/Bio kvm	Industri/ Lager kvm	Utbildning/ Vård kvm	Garage kvm	Övrigt kvm	Summa kvm	Antal lgh
GÖTEBORG											
Majorna 303:29* (Projekt: Djurgårdsgatan)	Amiralitetsg. 2A-2B, 4-8 / Bang. 21-39 / Djurgårdsg. 26-40	2023	371	-537	-	-	-	-	-	-166	14
Kallebäck 18:6 (Projekt: Kallebäckss Terrasser Kv.7, Kedjan)	Separatorgatan 10, 12, 14, 16 / Skummjolksgatan 2, 4A, 4B, 4C, 6, 8	2022	9 291	-	381	-	-	-	-	9 672	189
Kallebäck 18:7 (Projekt: Kallebäckss Terrasser Kv.8, Utsikten)	Filmjolksgatan 1, 3, 5 / Skum- mjolksgatan 10,12,14,16 / Separatorgatan 6, 8	2021	14 259	-	153	-	-	705	-	15 117	266
Mölnlycke 1:164 (Projekt: Kv. Skogsvaktaren)	Disponentvägen 1-11	2023	7 228	-	-	-	-	322	-	7 550	128
Kallebäck 18:12 (Projekt: Skola, Kallebäckss Terrasser)	Smörkärnegatan 17-19	2023	-	-	-	-	1 260	-	-	1 260	0
Kallebäck 18:11 (Projekt: Förskola, Kallebäckss Terrasser)	Kallebäckss Torggata 32-36	2023	-	-	-	-	5 319	-	-	5 319	0
Kvillebäcken 5:6* (Projekt: Lantmätaregatan)	Lantmätaregatan 12A-D, 14A-C / Långängen 19	2023	839	-	-	-	-	-	-	839	18
Pixbo 1:294 (Projekt: Pixbo Sjöterrass, brf)	Rådavägen 2	2023	1 276	-	-	-	-	-	-	1 276	8
UPPSALA											
Kvarngärdet 71:1 (Projekt: Bersån, exploateringsfastighet)	Gamla Uppsalag 61A-E, Kantorsgatan 11-17	2023	4 943	82	78	12	-	870	-	5 985	98
Totalt			38 207	-455	612	12	6 579	1 897	-	46 852	721

* Ombyggnation lokal till bostad

FÖRVÄRV, BYGGNATION OCH FÖRSÄLJNING AV FÖRVALTNINGSFASTIGHETER



FÖRDELNING MARKNADSVÄRDE FÖRVALTNINGSFASTIGHETER I DRIFT



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 1 008 Mkr (1 017). Under andra kvartalet 2023 skedde en återläggning av en tidigare nedskrivning inom elområde 2 om 59 Mkr (-) då nedskrivningsbehovet inte längre föreligger. Under 2023 har vår rutin för att identifiera förväntat elpris uppdaterats. Som input till elpris används ett medelpris grundat på

förväntningar på framtida elpris baserat på styrelsens och ledningens bästa bedömning utifrån extern, oberoende marknadsdatabaserad rapport. Elpriset från marknadsdatabaserad rapporten ligger till grund för beräkningen av kassaflödet för perioden 2023–2030 och därefter har en genomsnittlig tillväxttakt om 1,5 % (1,5) antagits. Direktavkastningskravet är 6 % (6).

Beräknat nyttjandevärde markarrender, baserat på miniarrenderavgifter, uppgår på balansdagen till 9 Mkr (9). Periodens avskrivningar uppgår till 68 Mkr (52). Ökningen beror på återläggning av tidigare nedskrivningar.

UPPSKJUTEN SKATT

I balansräkningen redovisas uppskjuten skatteskuld netto om 6 009 Mkr (5 963), vilken består av en uppskjuten skattefordran om 963 Mkr (907) samt av en uppskjuten skatteskuld om 6 973 Mkr (6 870) där 6 402 Mkr (6 393) avser temporära skillnader på fastighetsinvesteringar och 571 Mkr (477) avser derivatinstrument, tomträtter och vindkraftverk.

FINANSIERING

Eget kapital

Det egna kapitalet uppgår till 31 257 Mkr (31 432), vilket motsvarar 47,50 kr per aktie (47,70). Soliditeten uppgår till 46 % (47).

Räntebärande skulder

Wallenstam har 97 % av sin finansiering i form av traditionella lån hos svenska banker och Europeiska Investeringsbanken. Resterande finansiering består av företagscertifikat och obligationslån.

På balansdagen uppgår totala räntebärande skulder till 29 184 Mkr (28 283). Av skulden uppgår utestående obligationslån till 334 Mkr (890), samt bokförd volym företagscertifikat, med en ram om 4 000 Mkr, till 430 Mkr (1 034). Totala räntebärande skulder utgörs av 10,9 Mdr (8,8) grön finansiering, varav 10,6 Mdr (7,9) är gröna lån och 0,3 Mdr (0,9) är gröna obligationer, emitterade enligt villkoren i Wallenstams gröna ramverk och inom Wallenstams dåvarande MTN-program (Medium Term Notes). Obligationslånen är noterade vid Nasdaq Stockholm.

Den genomsnittliga återstående räntebindningstiden uppgår till 37 månader (44). För att erhålla önskad ränteförfallstruktur använder Wallenstam räntederivat. Första räntederivatförfall sker under 2025, se tabell nedan. Av låneportföljen har 57 % (59) en räntebindningstid överstigande ett år. På bokslutsdagen uppgår genomsnittlig ränta på våra krediter till 3,14 % 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 515 Mkr (511).

Derivatinstrument

Wallenstams finansiella derivatinstrument utgörs av räntederivat. På bokslutsdagen har Wallenstam en nettofordran avseende derivatinstrument om 1 903 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 värderas genom diskontering av framtida kassaflöden till nuvärdet. 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.

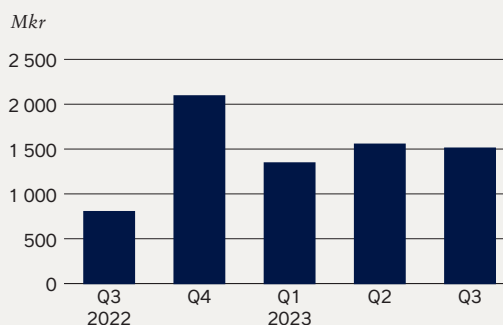
Disponibel likviditet

Den disponibla likviditeten inklusive tillgängliga checkräkningskrediter uppgår till 1 510 Mkr (2 093), varav 435 Mkr är avsatta som back up för emitterade utestående företagscertifikat. Under kvartalet har Wallenstam valt att minska checkräkningskrediterna. Beviljade checkräkningskrediter uppgår till 1 325 Mkr (1 912), där 90 Mkr (-) har nyttjats på bokslutsdagen.

BINDNINGSTID MEDELKRÄNTOR 2023-09-30

År	Belopp, Mkr	Snittränta, %	Andel, %
2023	12 685	5,96	43,5
2024	-	-	-
2025	2 000	0,72	6,9
2026	2 000	0,78	6,9
2027	2 000	1,05	6,9
2028	2 000	1,16	6,9
2029	2 000	0,93	6,9
2030	2 000	0,95	6,9
2031	2 000	0,67	6,9
2032	2 000	1,31	6,9
2033	500	1,91	1,7
Summa	29 184	3,14	100,0

DISPONIBEL 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	-	-	-	2 904	2 904
TRANSAKTIONER MED BOLAGETS ÄGARE					
Utdelning	-	-	-	-198	-198
Utgående eget kapital 2022-09-30	165	359	-3	32 953	33 474
Ingående eget kapital 2023-01-01	165	359	-3	30 911	31 432
Resultat efter skatt	-	-	-	42	42
TRANSAKTIONER MED BOLAGETS ÄGARE					
Utdelning	-	-	-	-198	-198
Återköp egna aktier	-	-	-	-19	-19
Utgående eget kapital 2023-09-30	165	359	-3	30 736	31 257

Rapport över kassaflöde i sammandrag, koncernen

Mkr	2023 jan-sep	2022 jan-sep	2023 jul-sep	2022 jul-sep	2022/2023 okt-sep	2022 jan-dec
Resultat före värdeförändringar och nedskrivningar*	886	1 100	300	360	1 178	1 392
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	28	-48	21	-2	60	-16
Förändring avsättningar	-	-43	-	8	-1	-44
Betald skatt	-5	-3	-	-1	-6	-4
Kassaflöde före förändring av rörelsekapital	910	1 007	321	365	1 230	1 328
Förändring av rörelsekapital	108	114	-81	-53	-134	-129
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 018	1 120	240	312	1 097	1 199
INVESTERINGAR/FÖRSÄLJNINGAR						
Investering i fastigheter och enskilda br-lägenheter	-1 882	-3 288	-488	-588	-3 156	-4 562
Investering i immateriella och materiella anläggningstillgångar	-7	-14	-1	-2	-19	-27
Investering i finansiella anläggningstillgångar	-16	-5	-	-	-16	-5
Försäljning av finansiella anläggningstillgångar	-	111	-	-	27	137
Investering i intresseföretag	-28	-41	-	-	-28	-41
Försäljning av fastigheter, exploateringsfastigheter och materiella anläggningstillgångar	324	2 005	171	21	1 498	3 179
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 608	-1 232	-318	-569	-1 695	-1 318
FINANSIERING						
Upptagna räntebärande skulder	20 025	14 349	6 302	2 589	28 835	23 159
Amortering av räntebärande skulder	-19 214	-14 327	-5 682	-3 286	-27 596	-22 709
Nettoförändring checkräkningskredit	90	32	-694	32	58	-
Nettoförändring reverser	-	58	-	-	0	58
Utbetald utdelning	-198	-198	-	-	-396	-396
Återköp egna aktier	-19	-	-	-	-62	-43
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	684	-86	-73	-664	839	69
Förändring av likvida medel	94	-198	-150	-922	241	-51
Likvida medel vid periodens början	181	232	425	955	34	232
Periodens kassaflöde	94	-198	-150	-922	241	-51
Likvida medel vid periodens slut	275	34	275	34	275	181
Outnyttjad checkkredit vid periodens slut	1 235	768	1 235	768	1 235	1 912
Disponibel likviditet	1 510	802	1 510	802	1 510	2 093

*Erlagd respektive erhållen ränta, inklusive bruttoflöden från ränteswapkontrakt, ingår med -564 Mkr (-299) respektive 3 Mkr (2) varav 104 Mkr (56) aktiverats på anläggningstillgång.

Segmentsrapport

2023-09-30 Mkr	Göteborg jan-sep	Stockholm jan-sep	Övrigt jan-sep	Eliminering jan-sep	Totalt jan-sep
RESULTATRÄKNING					
Hysesintäkter	1 380	676	0	-20	2 036
Driftkostnader	-340	-178	-	-	-518
Driftnetto	1 040	498	0	-20	1 519
Förvaltnings- och administrationskostnader	-133	-81	-24	20	-218
Finansnetto	-339	-155	22	-	-472
Förvaltningsresultat	568	262	-2	-	828
<i>Ofördelade poster</i>					
Resultatandel intresseföretag					-2
Försäljningsresultat exploateringsfastigheter					11
Övriga intäkter och kostnader					77
Finansiella kostnader, övrigt					-28
Resultat före värdeförändringar och nedskrivningar					886
Värdeförändringar					-791
Resultat före skatt					95
BALANSRÄKNING					
Förvaltningsfastigheter	40 609	22 147	21	-	62 777
Tomträtter	52	453	-	-	505
Vindkraftverk	-	-	1 008	-	1 008
Markarrenden	-	-	9	-	9
Exploateringsfastigheter	60	222	-	-	282
Ofördelade tillgångar	-	-	-	-	3 162
Summa tillgångar					67 743
Eget kapital	-	-	-	-	31 257
Räntebärande skulder och leasingskulder	17 566	10 360	1 773	-	29 700
Ofördelade skulder	-	-	-	-	6 786
Summa eget kapital och skulder					67 743
<i>Pågående investeringar fastigheter inkl. mark</i>	<i>2 048</i>	<i>3 125</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>5 173</i>
2022-09-30 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
Driftnetto fastigheter	981	479	0	-20	1 440
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	41 265	23 732	-	-	64 997
Tomträtter	52	420	-	-	472
Vindkraftverk	-	-	1 038	-	1 038
Markarrenden	-	-	10	-	10
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>

Wallenstams hållbarhetsarbete

Klimatmål 2023–2030

Under hösten 2022 blev Wallenstams nya klimatmål validerade av Science Based Targets Initiative. Klimatmålen innebär att Wallenstam förbinder sig att minska de direkta utsläppen från förbränning av bränslen samt köldmedialäckage i scope 1 samt minska de indirekta utsläppen i scope 2 från inköpt energi. Målen innefattar även att minska utsläppen i scope 3 från byggverksamheten.

Miljöcertifierade fastigheter

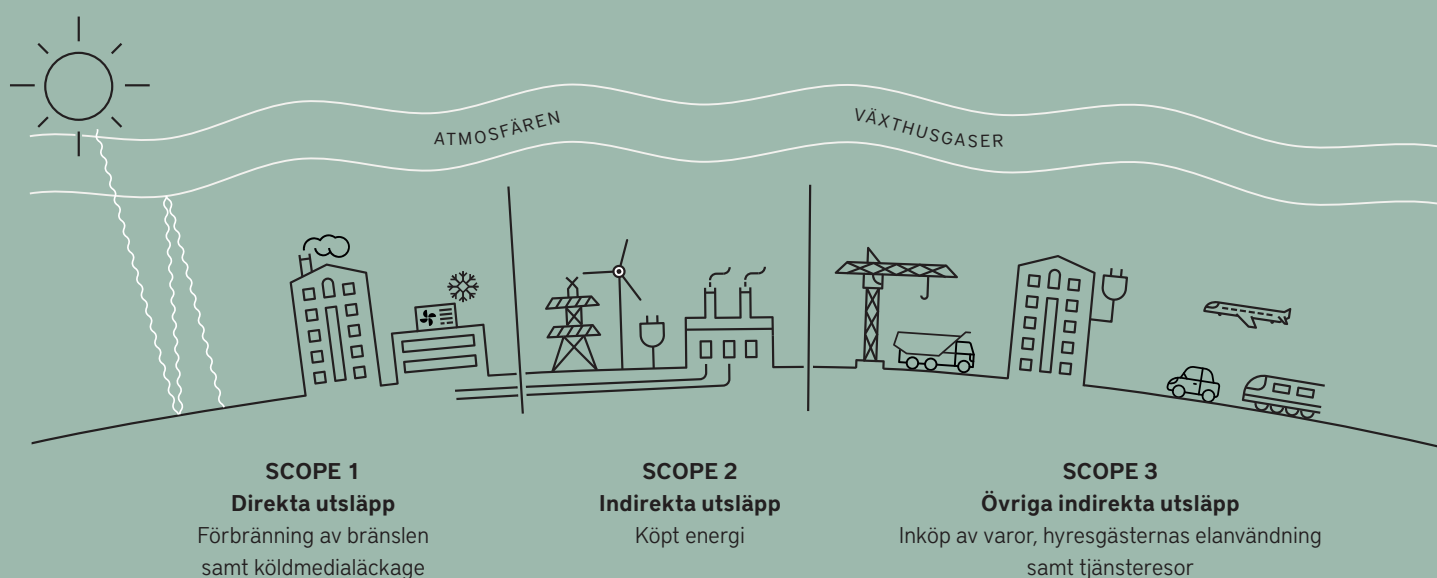
Under det tredje kvartalet har den nyproducerade fastigheten Kv. 10 Hållbarheten i Kallebäcks Terrasser certifierats

enligt Miljöbyggnad Silver. I slutet av det tredje kvartalet 2023 har Wallenstam nu totalt 15 certifierade fastigheter enligt Miljöbyggnad nivå Silver och tre certifierade fastigheter enligt Miljöbyggnad iDrift nivå Guld.

CSRD

Vi förbereder verksamheten och våra processer för anpassning till standarderna i ESRS enligt lagkravet CSRD. Under kvartalet har vi bland annat genomfört utbildningar för styrelse, ledning och nyckelpersoner i organisationen samt påbörjat arbetet med dubbel väsentlighetsanalys enligt CSRD.

VAR UPPSTÅR WALLENSTAMS UTSLÄPP?



Wallenstamaktien

Wallenstams B-aktie är noterad på Nasdaq Stockholm, Large Cap. Under 2023 har Wallenstams aktiekurs minskat med 16,6 %. Fastighetsindex OMX Stockholm Real Estate PI minskade med 12,0 % och OMX Stockholm PI ökade med 1,7 % under samma period.

Vid periodens slut var Wallenstams aktiekurs 36,62 kr att jämföra med 43,90 kr vid utgången av 2022. Börsvärdet uppgick till 24 169 Mkr (28 974) beräknat på totalt antal registrerade A- och B-aktier. Eget kapital per aktie uppgick till 47,50 kr (47,70).

Återköp

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

Utdelning

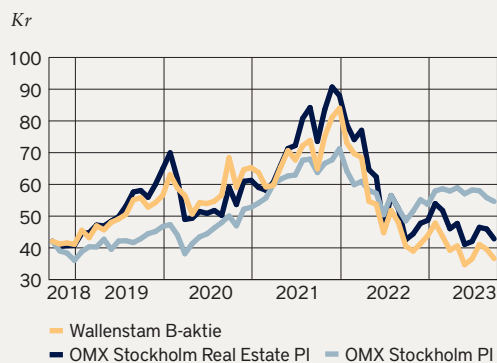
Stämman beslutade om en utdelning på 0,60 kr per aktie (0,60) för verksamhetsåret 2022, uppdelat på två utbetalningstillfällen om vardera 0,30 kr per aktie.

I maj utbetalades 198 Mkr till aktieägarna. Nästa utbetalning sker i november. 2022 utbetalades totalt 396 Mkr.

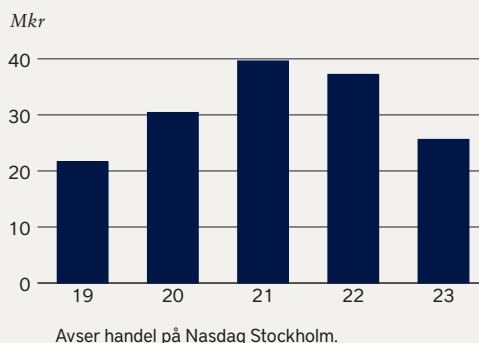
Omsättning

Under perioden har Wallenstamaktien haft en daglig genomsnittlig omsättning på Nasdaq Stockholm om cirka 25,6 Mkr (37,2).

KURSUUTVECKLING Q4 2018–Q3 2023



GENOMSNTTLIG AKTIELIKVIDITET PER DAG



AKTIEÄGARINNEHAV 2023-09-30

	A-aktier	B-aktier	Kapital, %	Röster, %
Hans Wallenstam med bolag och familj	69 000 000	98 779 600	25,42	61,65
AMF - Försäkring och fonder		88 162 972	13,36	6,89
Henric och Ulrika Wiman		23 990 504	3,63	1,87
Agneta Wallenstam		23 368 000	3,54	1,83
Anna-Carin B Wallenstam och Anders Berntsson		21 529 200	3,26	1,68
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		12 261 480	1,86	0,96
Övriga ägare		262 399 364	39,77	20,51
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 5 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 426 Mkr (399) varav hyresintäkter uppgår till 110 Mkr (99).

Resultatet påverkas av posten värdeförändring derivatinstrument, 29 Mkr (1 957). Resultat efter skatt uppgår till 146 Mkr (1 917).

Investeringar i immateriella och materiella anläggningstillgångar under perioden uppgår till 27 Mkr (82). Moderbolagets externa lån uppgår på bokslutsdagen till 11 277 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-sep	2022 jan-sep	2022 jan-dec
Förvaltningsintäkter	306	291	336
Hyresintäkter	110	99	132
Intäkter försäljning elcertifikat	7	3	5
Övriga intäkter	3	6	6
Summa intäkter	426	399	479
Förvaltnings- & administrationskostnader	-307	-294	-396
Driftkostnader	-32	-24	-38
Av- och nedskrivningar fastigheter	-27	-22	-29
Kostnader försäljning elcertifikat	-7	-4	-11
Kostnad syntetiskt optionsprogram	-29	-	-
Övriga kostnader	-3	-6	-7
Summa kostnader	-405	-348	-481
Rörelseresultat	21	50	-2
Resultat från andelar i koncernföretag	5	227	224
Ränteintäkter och liknande resultatposter	857	457	550
Räntekostnader och liknande resultatposter	-713	-333	-338
Värdeförändring derivatinstrument	29	1 957	1 908
Finansnetto	178	2 308	2 343
Resultat efter finansiella poster	199	2 359	2 341
Bokslutsdispositioner	-	-	-194
Skatt på periodens resultat	-53	-442	-40
Resultat efter skatt	146	1 917	2 107
ÖVRIGT TOTALRESULTAT			
Värdeförändring valutaderivat	-	0	0
Skatt hänförligt till övrigt totalresultat	-	0	0
Totalresultat	146	1 917	2 107

BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG, MODERBOLAGET

Mkr	2023- 09-30	2022- 09-30	2022- 12-31
Tillgångar			
Fastigheter	1 377	1 392	1 383
Andelar i koncernföretag	4 076	6 231	5 692
Finansiella derivatinstrument	1 919	1 963	1 900
Fordringar på koncernbolag	29 275	26 602	25 631
Övriga tillgångar	162	108	113
Likvida medel	274	34	181
Summa tillgångar	37 083	36 329	34 901
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	14 380	14 501	14 451
Avsättningar	80	424	28
Räntebärande externa skulder	11 277	12 533	11 406
Skulder till koncernföretag	11 207	8 708	8 870
Finansiella derivatinstrument	16	39	26
Övriga skulder	124	124	119
Summa eget kapital och skulder	37 083	36 329	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 30 september 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 +/- 4,0 Mdr, medan en generell förändring av intäkterna med 5 % motsvarar cirka +/- 3,6 Mdr.

En förändring av räntan med +/- 50 punkter motsvarar cirka +/- 63 Mkr i räntekostnader.

NÄRSTÅENDETRANSAKTIONER

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

Ledamot i Wallenstams styrelse har genom eget konsultbolag sålt konsulttimmar till Wallenstam om 0,1 Mkr.

Wallenstams engagemang i miljö- och samhällsansvarsfrågor beskrivs närmare i årsredovisningen 2022 på sidorna 17–24. 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 3,3 Mkr, och Barn i Nöd har erhållit 0,1 Mkr i stöd. Räddningsmissionen och Barn i Nöd hyr lokaler och lägenheter av Wallenstam motsvarande 6,4 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.

Nyckeltal – flerårsöversikt

Akkumulerat perioden	2023 30 sep	2023 30 jun	2023 31 mar	2022 31 dec	2022 30 sep	2022 30 jun	2022 31 mar	2021 31 dec	2021 30 sep
FASTIGHETSRELATERADE NYCKELTAL									
Driftnetto fastigheter, Mkr	1 519	972	462	1 888	1 440	942	459	1 763	1 322
Överskottsgrad fastighetsdrift, %	74,6	72,6	70,1	75,8	77,3	76,2	74,5	75,9	76,8
Förvaltningsresultat fastigheter, Mkr	828	532	265	1 252	993	650	322	1 280	968
Värdetförändring förvaltningsfastigheter, Mkr	-810	-611	0	-2 627	374	374	187	3 674	1 496
Förvaltningsfastigheternas värde, Mkr	62 777	62 671	62 712	62 092	64 997	64 441	63 392	63 480	60 485
Antal kvm (tusental)	1 396	1 386	1 356	1 356	1 342	1 342	1 314	1 330	1 306
Uthyrningsgrad – yta, %	96	96	96	97	97	97	97	98	97
Exploateringfastigheter, netto, Mkr	282	269	251	217	194	169	147	123	88
FINANSIELLA NYCKELTAL									
Resultat efter skatt, Mkr	42	-170	48	1 103	2 904	2 150	1 207	4 717	2 650
Avkastning eget kapital, %	-5,5	-3,8	-0,2	3,4	15,7	16,5	17,8	16,9	13,4
Avkastning totalt kapital, %	-3,0	-2,1	-0,1	1,6	9,5	9,6	9,3	8,9	6,8
Räntetäckningsgrad, ggr (rullande 12 mån)	2,9	3,3	4,1	4,7	5,5	6,1	6,1	6,1	6,1
Belåningsgrad, %	46	46	45	45	42	43	43	43	44
Genomsnittlig ränta per bokslutsdatum, %	3,14	2,98	2,61	2,21	1,84	1,43	1,34	1,17	1,22
Genomsnittlig räntebindningstid, månader	37	38	41	44	46	47	50	40	41
Soliditet, %	46	46	47	47	48	47	47	46	46
Eget kapital, Mkr	31 257	31 045	31 461	31 432	33 474	32 720	31 975	30 767	28 899
Substansvärde, Mkr	37 660	37 473	37 908	37 825	40 557	39 697	38 864	37 795	35 388
Börsvärde, Mkr	24 169	24 103	25 912	28 974	26 783	29 535	45 177	55 440	42 834
DATA PER AKTIE									
Resultat efter skatt, kr	0,1	-0,3	0,1	1,7	4,4	3,3	1,8	7,2	4,1
P/E-tal, ggr	Neg.	Neg.	Neg.	26,3	5,4	5,9	8,7	11,7	11,8
Kassaflöde från den löpande verksamheten, kr	1,5	1,2	0,8	1,8	1,7	1,2	0,6	1,5	1,1
Eget kapital, kr	47,50	47,10	47,80	47,70	50,70	49,60	48,40	46,60	44,20
Substansvärde per aktie, kr	57,20	56,90	57,60	57,40	61,50	60,10	58,90	57,30	53,60
Börskurs, kr	36,62	36,52	39,26	43,90	40,58	44,75	68,45	84,00	64,90
Återköpta aktier, tusental vid periodens utgång	1 500	1 500	1 500	1 000	-	-	-	-	-
Utestående aktier i tusental, genomsnitt	658 645	658 719	658 875	659 904	660 000	660 000	660 000	655 334	653 778
Utestående aktier, tusental vid periodens utgång	658 500	658 500	658 500	659 000	660 000	660 000	660 000	660 000	660 000

Kvartalsöversikt

	2023 jul-sep	2023 apr-jun	2023 jan-mar	2022 okt-dec	2022 jul-sep	2022 apr-jun	2022 jan-mar	2021 okt-dec	2021 jul-sep
Hysesintäkter, Mkr	697	679	660	627	626	620	616	603	585
Driftnetto fastigheter, Mkr	547	510	462	448	498	483	459	441	462
Överskottsgrad fastighetsdrift, %	78,4	75,0	70,1	71,4	79,5	77,9	74,5	73,1	79,0
Förvaltningsresultat fastigheter, Mkr	297	267	265	259	343	328	322	312	358
Avkastning eget kapital, %	-5,5	-3,8	-0,2	3,4	15,7	16,5	17,8	16,9	13,4
Räntetäckningsgrad, ggr	2,5	2,6	3,3	3,3	4,6	5,6	6,0	6,2	6,8
Resultat efter skatt per aktie, kr	0,3	-0,3	0,1	-2,7	1,1	1,4	1,8	3,1	1,3
Kassaflöde per aktie från löpande verksamhet, kr	0,4	0,4	0,8	0,1	0,5	0,6	0,6	0,4	0,5
Eget kapital per aktie, kr	47,50	47,10	47,80	47,70	50,70	49,60	48,40	46,60	44,20
Substansvärde per aktie, kr	57,20	56,90	57,60	57,40	61,50	60,10	58,90	57,30	53,60
Börskurs, kr	36,62	36,52	39,26	43,90	40,58	44,75	68,45	84,00	64,90

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

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 20 oktober 2023

Lars-Åke Bokenberger
Ordförande

Karin Mattsson
Vice ordförande

Agneta Wallenstam
Styrelseledamot

Mikael Söderlund
Styrelseledamot

Rebecka Wallenstam
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 finansiella delårsinformationen i sammandrag (delårsrapporten) för Wallenstam AB (publ) per den 30 september 2023 och den niomånadersperiod som slutade per detta datum. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta och presentera denna delårsrapport i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen. Vårt ansvar är att uttala en slutsats om denna delårsrapport grundad på vår översiktliga granskning.

Den översiktliga granskningens inriktning och omfattning

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

Slutsats

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

Göteborg

KPMG AB

Mathias Arvidsson

Auktoriserad revisor

Definitioner

Aktiens direktavkastning

Föreslagen utdelning i procent av börskursen vid periodens slut.

Aktiens totalavkastning

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

Alternativa nyckeltal (APM)

Wallenstam presenterar en rad finansiella mått som ligger utanför IFRS definitioner (så kallade alternativa nyckeltal, Alternative performance measures, enligt ESMA:s riktlinjer) i syfte att, för investerare och bolagets ledning, möjliggöra en effektiv utvärdering av bolagets finansiella ställning och prestation. Detta innebär att dessa mått inte alltid är jämförbara med andra företags använda mått och 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: antal registrerade aktier med avdrag för återköpta egna aktier vid viss tidpunkt.

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

Avkastning eget kapital**

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

Avkastning totalt kapital**

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

Belåningsgrad

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

Bostadsfastighet

Fastighet som till övervägande del består av bostadsyta.

Börsvärde

Aktiekurs multiplicerat med registrerat antal aktier per balansdagen.

Driftnetto

Hyresintäkter minus drift- och underhållskostnader samt fastighetsskatt.

Exploateringsfastighet

Fastighet som uppförs med avsikt att avyttras, antingen i sin helhet eller per andel, vid färdigställandet.

Förvaltningsresultat fastigheter

Hyresintäkter från förvaltningsfastigheter med avdrag för driftkostnader, förvaltnings- och administrationskostnader samt finansnetto hänförligt till förvaltningsfastigheter.

Genomsnittlig ränta

Periodens räntekostnader i relation till räntebärande medelskuld.

Genomsnittligt direktavkastningskrav

Normaliserade driftnetton i enlighet med värderingsmodellen i relation till direktavkastande förvaltningsfastigheters beräknade marknadsvärde.

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 utestående aktier för den senaste rullande tolv månadersperioden.

Resultat efter skatt per aktie

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

Räntetäckningsgrad

Resultat före värdeförändringar och nedskrivningar med återläggning av finansnettot i förhållande till finansnettot.

Samhällsfastighet

Fastighet som brukas till övervägande del av skattefinansierad verksamhet och är specifikt anpassad för samhällsservice.

Soliditet

Eget kapital i förhållande till balansomslutning vid periodens utgång.

Substansvärde

Eget kapital med tillägg av uppskjuten skatteskuld hänförlig till förvaltningsfastigheter.

Substansvärde per aktie

Koncernens substansvärde i relation till antal utestående aktier vid periodens utgång.

Uthyrningsgrad – yta

Uthyrd yta i förhållande till total yta, exklusive garage, projektfastigheter samt frivillig tomställning.

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 kommersiella kontrakt som förlängs i relation till andel uppsägningsbara kommersiella 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.

**	2023 30 sep	2023 30 jun	2023 31 mar	2022 31 dec	2022 30 sep	2022 30 jun	2022 31 mar	2021 31 dec	2021 30 sep
Brygga alternativa nyckeltal									
Eget kapital, Mkr	31 257	31 045	31 461	31 432	33 474	32 720	31 975	30 767	28 899
Genomsnittligt eget kapital, Mkr	31 734	32 026	32 212	32 074	31 567	30 486	29 198	27 915	26 714
Balansomslutning, Mkr	67 743	67 659	67 157	67 049	69 636	69 397	67 616	66 698	63 504
Genomsnittlig balansomslutning, Mkr	67 849	68 180	68 171	68 079	67 370	66 028	64 482	63 075	61 531

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 12 000 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

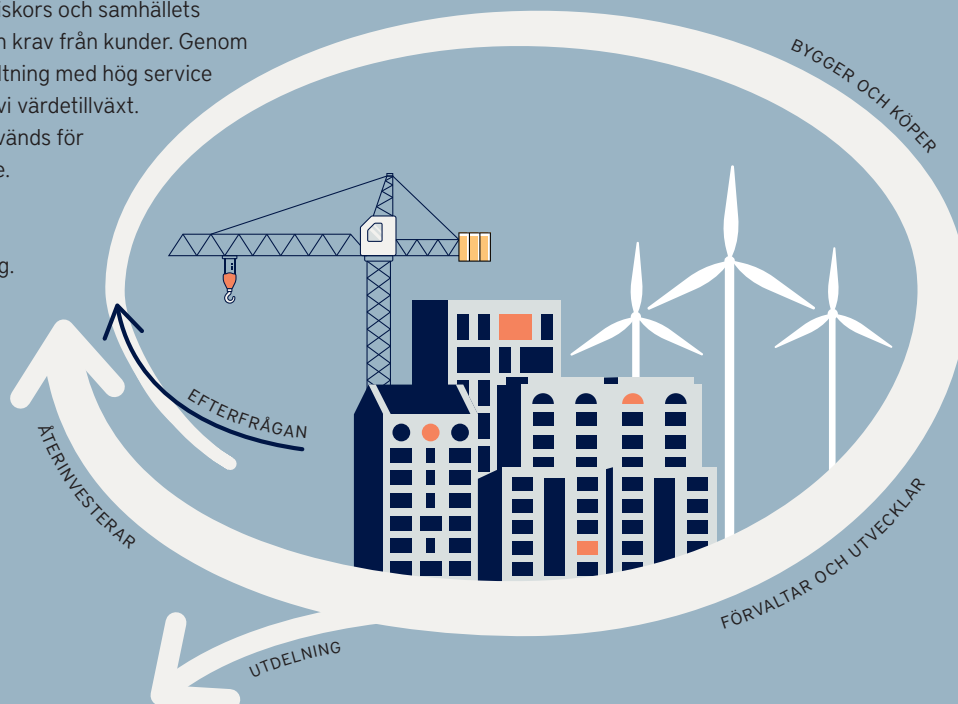
Majoriteten av våra bostäder, cirka 6 400 stycken, finns i Region Stockholm. Cirka 550 av dessa lägenheter finns i Uppsala. På bokslutsdagen hade Region Stockholm cirka 700 lägenheter i produktion.

Göteborg

Vårt fastighetsbestånd i Region Göteborg omfattar cirka 5 600 lägenheter och cirka 900 företagskunder som hyr kontors- och butikslokaler främst i Göteborgs innerstadslägen. På bokslutsdagen hade Region Göteborg cirka 500 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

Avstämningsdag utdelning nr 2	1 november 2023
Förväntad utbetalning av utdelning nr 2	6 november 2023
Bokslutskommuniké 2023	8 februari 2024
Delårsrapport Q1, 2024	24 april 2024
Årsstämma 2024	25 april 2024

Denna information är sådan som Wallenstam är skyldigt att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning. Informationen lämnades, genom nedanstående kontaktpersons försorg, för offentliggörande den 20 oktober 2023 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