

Delårsrapport

1 JANUARI–30 JUNI 2024

”För Wallenstams del ser alla siffror bättre ut, förvaltningsresultatet går upp, driftnettot ökar och överskottsgraden är tillbaka på nivåerna som vi såg innan elpriserna skenade. Finansnettot är lägre, men vi ser en vändning då snitträntan gått ner till 3,17 % på bokslutsdagen jämfört med 3,27 % i Q1. Resultatet visar att Wallenstams verksamhet fungerar väldigt bra!”

HANS WALLENSTAM, VD

”Jag är väldigt glad över att vi byggstartat drygt 400 lägenheter i Årstaberget i Stockholm. Vi hoppas kunna starta fler projekt både i Stockholm och Göteborg under hösten. Efterfrågan på våra lägenheter är väldigt god, vilket speglar den stora bostadsbristen som råder på de orter vi verkar men också är ett kvitto på att vi erbjuder rätt produkter i rätt lägen.”

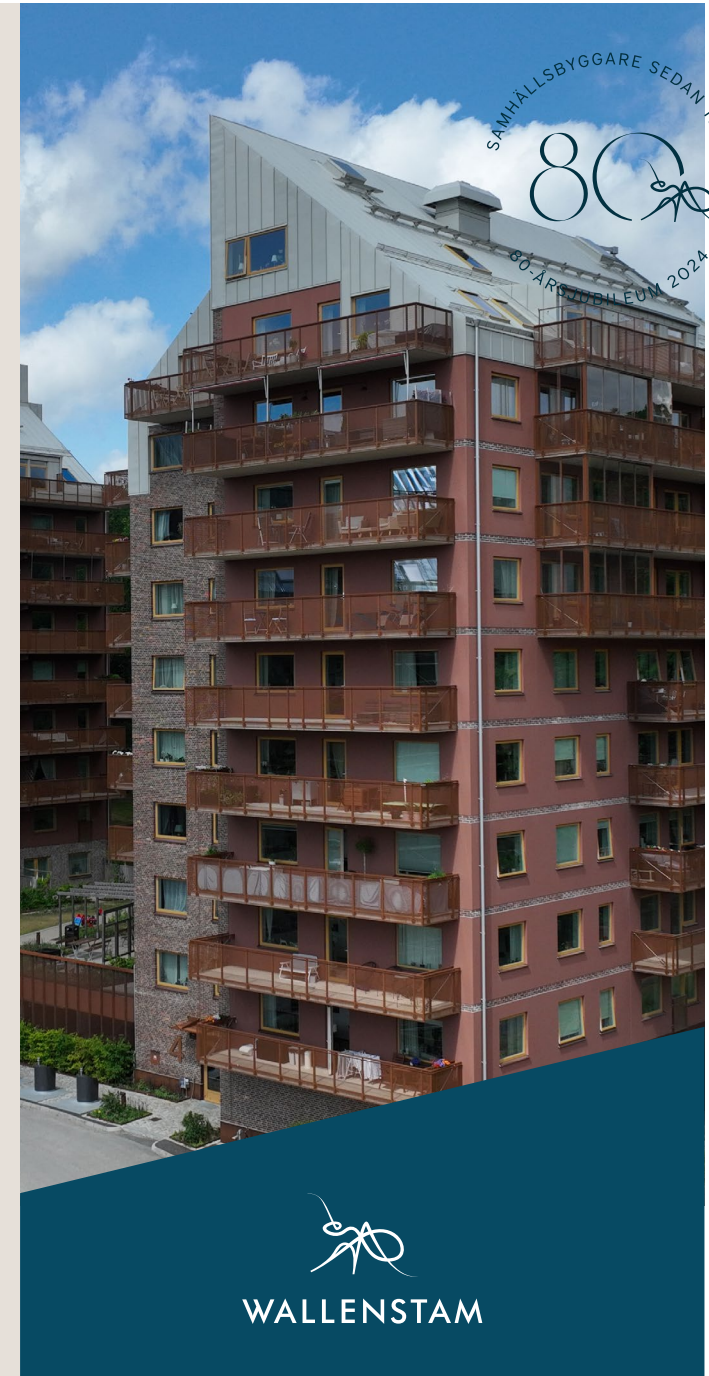
1 JANUARI–30 JUNI 2024

- Soliditeten uppgår till 45 % och belåningsgraden till 46 %.
- Investering i ny- och ombyggnation av fastigheter uppgår till 1 139 Mkr (1 396).
- På bokslutsdagen är 1 238 lägenheter under produktion.
- Hyresintäkterna uppgår till 1 457 Mkr (1 339).
- Förvaltningsresultat fastigheter uppgår till 563 Mkr (532).
- Värdeförändring förvaltningsfastigheter uppgår till -21 Mkr (-606).
- Värdeförändring finansiella instrument uppgår till 92 Mkr (-124).
- Resultat före skatt uppgår till 570 Mkr (-119) och resultat efter skatt uppgår till 408 Mkr (-170), motsvarande 0,6 kr per aktie (-0,3).
- Substansvärde per aktie uppgår till 56,70 kr, att jämföra med 56,20 kr per 31 december 2023.

1 APRIL–30 JUNI 2024

- Hyresintäkterna uppgår till 737 Mkr (679).
- Förvaltningsresultat fastigheter uppgår till 294 Mkr (267).
- Värdeförändring förvaltningsfastigheter uppgår till -6 Mkr (-611).
- Resultat efter skatt uppgår till 74 Mkr (-218), motsvarande 0,1 kr per aktie (-0,3).

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



Kort om Wallenstam

210 st

FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

64 Mdr

FÖRVALTNINGSFASTIGHETERNAS VÄRDE

33 Mdr

BÖRSVÄRDE

96 %

UTHYRNINGSGRAD, YTA

1,4 miljoner kvm

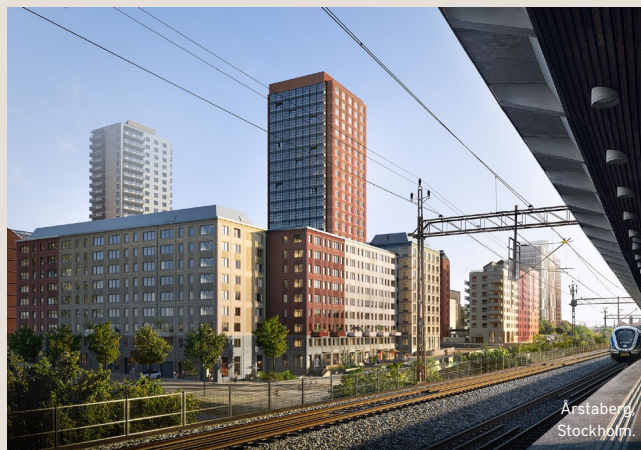
UTHYRINGSBAR YTA

1 238 st

LÄGENHETER I PRODUKTION

53 st

VINDKRAFTVERK



Händelser kvartal 2

Under kvartalet har Wallenstam startat byggnationen av 408 lägenheter i Årstaberget, Stockholm. En startskottsceremoni ägde rum i maj med Magdalena Andersson, partiordförande för Socialdemokraterna, och vd Hans Wallenstam samt inbjudna gäster.

I april förvärvade Wallenstam mark, Nacka Älta 69:4, från Nacka kommun för en köpeskilling om 136 Mkr. En tilläggsköpeskilling om 15 Mkr ska erläggas i april 2026. Wallenstam har dessutom sålt fastigheterna Sundbyberg Freden Större 15, 21 och 22 med färdiga byggrätter. Försäljningen har skett via bolag till Sundbyberg Reider AB, ett JV-bolag ägt av Reliwe Sverige AB och Derome Husproduktion AB, för ett överenskommet fastighetsvärde om 147 Mkr.



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 juni 2024 uppgick substansvärdet per aktie till 56,70 kr (56,20).

45 procent

SOLIDITET

46 procent

BELÄNINGSGRAD

1 110 Mkr

DRIFTNETTO

Vd har ordet

Inflationen i Sverige är på de nivåer som Riksbanken önskar. Den första räntesänkningen har genomförts, och vi förväntar oss ytterligare räntesänkningar under hösten vilket är helt nödvändigt för en positiv ekonomisk utveckling för Sverige framöver. När räntan nu kommer ner kan fler investeringar komma i gång och därmed även bidra till en ökad tillväxt.

Förbättrat resultat

För Wallenstams del ser alla siffror bättre ut, förvaltningsresultatet går upp, driftnettot ökar och överskottsgraden är tillbaka på nivåerna som vi såg innan elpriserna skenade. Finansnettot är lägre, men vi ser en vändning då snitträntan gått ner till 3,17 % på bokslutsdagen jämfört med 3,27 % i Q1. Resultatet visar att Wallenstams verksamhet fungerar väldigt bra!

Vi bygger där människor vill bo

Jag är väldigt glad över att vi byggstartat drygt 400 lägenheter i Årstaberget i Stockholm. Vi hoppas kunna starta fler projekt både i Stockholm och Göteborg under hösten. Vi är oerhört noga med våra nyproduktionsprojekt. Dels när det gäller var vi bygger – det ska vara där människor önskar att bo –, dels när det gäller hur byggnationen går till. Naturligtvis säkrar vi ekonomiska kalkyler, men också vilka samarbetspartners och underleverantörer vi jobbar med. Vi gör bakgrundskontroller på alla som jobbar för oss och dessutom kontroller på våra byggarbetsplatser, som ett led i att förhindra organiserad kriminalitet, och även för att så långt det är möjligt se till att de vi arbetar med är ekonomiskt stabila. Dessa insatser ökar vår administration och förberedelse tiden blir längre, men det lönar sig i längden.

Våra pågående projekt löper på bra och vi har många lägenheter

som blir inflyttningsklara under hösten. Efterfrågan på våra lägenheter är väldigt god, vilket speglar den stora bostadsbristen som råder på de orter vi verkar men också är ett kvitto på att vi erbjuder rätt produkter i rätt lägen. Som exempel kan jag nämna vårt projekt Nacka Grace där vi nyligen startat uthyrningen: under en dag fick vi och Bostadsförmedlingen i Stockholm in tusentals intresseanmälningar till de 23 första lägenheterna.

Stabil uthyrningsgrad kommersiellt

Under kvartalet har vi lanserat inflyttningsklara fullservicekontor på Kaserntorget i centrala Göteborg, där allt finns på plats för hyresgästen redan när kontraktet signeras. När vi utvecklat fastigheten har återbruk varit centralt – allt från bevarade planlösningar till återanvändning av dörrar, glaspartier, pentryn och takplattor. Fyra nya hyresgäster har redan flyttat in i 1 400 kvadratmeter i fastigheten. Annars märks det generellt på den kommersiella marknaden att företagen har det lite tuffare, exempelvis genom att beslutstiderna hos våra kunder och potentiella kunder blivit längre. Vi lyckas ändå hålla vår kommersiella uthyrningsgrad i Göteborg på 94 %, vilket är i nivå med vårt mål. Det är jag väldigt glad för!

Implementeringen av CSRD

Vårt arbete med att förbereda oss för CSRD (Corporate Sustainability Reporting Directive) fortsätter. En extern CSRD-expert har hållit utbildning för både koncernledningen och styrelsen. Vi har också gjort en första dubbel väsentlighetsanalys, som styrelsen har antagit, och påbörjat implementeringen. Arbetet har involverat många medarbetare i bolaget, även större ägare och banker, vilket borgar för en god förankring och en kvalitativ väsentlighetsprocess. Det är



mycket arbete kvar, men vi har kommit en god bit på väg och det känns betryggande då både CSRD och EU:s taxonomiförordning blir obligatoriska för oss räkenskapsåret 2025.

Ljusare tider

Inflationen är på en låg nivå, räntan fortsätter ned, summan är att vi går mot allt bättre tider ifrån de utmaningar som vi har haft med covid och inflation med mera. Jag tror på en ytterligare förbättrad situation under hösten och det ska bli både intressant och roligt att se hur utvecklingen går framåt. Tillsammans med alla engagerade medarbetare ser jag fram emot nya projekt och nya möjligheter!

HANS WALLENSTAM, VD

Resultaträkning, koncernen

Mkr	Not	2024 jan-jun	2023 jan-jun	2024 apr-jun	2023 apr-jun	2023/24 jul-jun	2023 jan-dec
Hyresintäkter	1	1 457	1 339	737	679	2 848	2 730
Övriga intäkter	2	142	179	55	66	584	621
Summa intäkter		1 598	1 518	792	745	3 431	3 351
Driftkostnader förvaltningsfastigheter	1	-347	-367	-163	-170	-711	-730
Central förvaltning och administration	1	-166	-164	-85	-86	-355	-352
Resultatandel intresseföretag		-52	-1	0	-1	-53	-3
Finansiella intäkter	1	4	2	2	1	10	7
Finansiella kostnader	1	-431	-309	-217	-173	-848	-726
Övriga kostnader	3	-117	-97	-53	-47	-436	-416
Resultat före värdeförändringar och nedskrivningar		490	581	276	270	1 038	1 129
Värdeförändring förvaltningsfastigheter		-21	-606	-6	-611	-202	-787
Värdeförändring finansiella instrument		92	-124	-146	123	-700	-916
Värdeförändring syntetiska optioner		9	-29	5	-29	-29	-68
Återläggning nedskrivning vindkraftverk		-	59	-	59	-	59
Resultat före skatt		570	-119	129	-188	107	-582
Aktuell skatt		0	0	0	0	-2	-2
Uppskjuten skatt		-162	-51	-54	-30	23	134
Resultat efter skatt		408	-170	74	-218	128	-450
FÖRDELNING AV RESULTAT EFTER SKATT							
Resultat hänförligt till innehavare av aktier i moderbolaget		408	-170	74	-218	128	-450
Genomsnittligt antal utestående aktier, tusental		657 000	658 719	657 000	658 500	657 595	658 449
Resultat efter skatt per aktie (kr), utspädning förekommer ej		0,6	-0,3	0,1	-0,3	0,2	-0,7

Övrigt totalresultat överensstämmer med Resultat efter skatt.

NOT 1. FÖRVALTNINGSRESULTAT FASTIGHETER

Mkr	2024 jan-jun	2023 jan-jun	2024 apr-jun	2023 apr-jun	2023/24 jul-jun	2023 jan-dec
Hyresintäkter	1 457	1 339	737	679	2 848	2 730
Driftkostnader förvaltningsfastigheter	-347	-367	-163	-170	-711	-730
Driftnetto förvaltningsfastigheter	1 110	972	574	510	2 137	1 999
Förvaltnings- och administrationskostnader förvaltningsfastigheter	-152	-151	-82	-80	-294	-293
Finansnetto förvaltningsfastigheter	-394	-289	-199	-163	-773	-668
Förvaltningsresultat fastigheter	563	532	294	267	1 071	1 039
Överskottsgrad, %	76,2	72,6	77,9	75,0	75,0	73,2
Fördelning fastigheternas driftnetto, Mkr						
	2024 jan-jun	2023 jan-jun	2024 apr-jun	2023 apr-jun		
Jämförbart bestånd	1 014	939	528	493		
Nyproduktion, större tillförda projekt	97	28	47	15		
Transaktioner	-	5	-	2		
Driftnetto förvaltningsfastigheter	1 110	972	574	510		

Kommentar till koncernens resultaträkning

1 APRIL–30 JUNI

Andra kvartalets hyresintäkter uppgår till 737 Mkr (679), en ökning med närmare 9 % eller 58 Mkr, varav 26 Mkr kommer från ökningarna inom jämförbart bestånd. Nyproducerade fastigheter och färdigställda större projekt tillför jämförelsevis 36 Mkr och försäljningar avgår med 3 Mkr.

Driftkostnaderna uppgår till 163 Mkr (170), en minskning med 7 Mkr. Störst skillnad kommer från betydligt lägre elpriser 2024 vilka är 37 % lägre jämfört med 2023. Driftnettet ökar 13 % och uppgår till 574 Mkr (510) vilket motsvarar en överskottsgrad i kvartalet om 77,9 % (75,0).

Finansnetto förvaltningsfastigheter uppgår till -199 Mkr (-163). Kvartalets snittränta uppgår till 3,26 % (2,84). Snitträntan på balansdagen är 3,17 % vilket kan jämföras med 3,27 % på balansdagen i närmast föregående kvartal. Förvaltningsresultat för fastigheterna är 10 % högre jämfört med samma kvartal föregående år och uppgår till 294 Mkr (267).

Inga förändringar avseende direktavkastningskrav har gjorts under kvartalet. Värdeförändring fastigheter uppgår till -6 Mkr (-611).

1 JANUARI–30 JUNI

Förvaltningsresultatet för fastigheterna uppgår till 563 Mkr (532). Resultat efter skatt för perioden uppgår till 408 Mkr (-170) vilket motsvarar ett resultat per aktie om 0,6 kr (-0,3).

Hyresintäkter

Hyresintäkterna har ökat 118 Mkr, 9 %, jämfört med motsvarande period föregående år och uppgår till 1 457 Mkr (1 339). Merparten av ökningen, 77 Mkr, kommer från fastigheter som tillförts främst genom nyproduktion. Försäljningar avgår med 8 Mkr. Jämförbart bestånd har ökat 49 Mkr till följd av framför allt hyreshöjningar från indexuppräknningar och hyresförhandlingar. Wallenstams intäkter är jämnt fördelade mellan bostäder och kommersiella lokaler, med en liten övervikt mot bostäder.

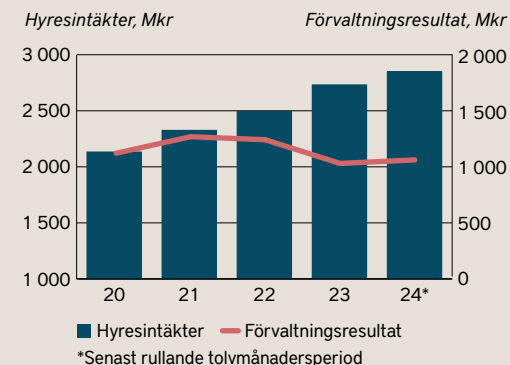
Avtalade uppräknningar för kommersiella lokaler har i snitt inneburit ökningarna om 6 % och gäller från och med 1 januari. Årets hyresförhandlingar för bostäder är klara. För koncernen motsvarar överenskomna hyresförhandlingar en genomsnittlig hyresökning för bostäder om cirka 4,5 %.

Driftkostnader och driftnetto

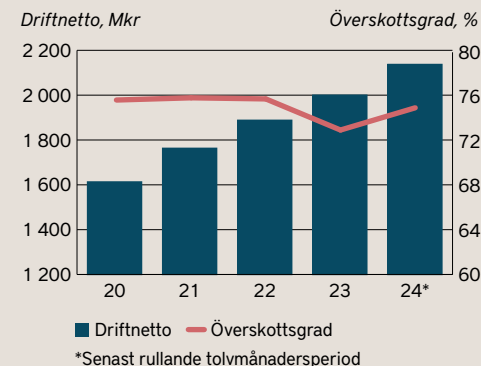
Säsongeffekter för Wallenstam utgörs främst av varierande driftkostnader vilka vanligtvis är som högst kvartal ett och fyra då kostnaderna för uppvärmning samt fastighetsskötsel oftast blir högre.

Driftkostnaderna för perioden uppgår till 347 Mkr (367). Den största skillnaden utgörs av lägre elkostnader, vilka är 44 % eller 44 Mkr lägre i jämförbart bestånd jämfört med samma kvartal föregående år då elpriserna var jämförelsevis väldigt höga under framför

HYRESINTÄKTER OCH FÖRVALTNINGSRESULTAT



DRIFTNETTO OCH ÖVERSKOTTSGRAD



allt inledningen av 2023. Tariffer och taxor för VA och renhållning är däremot högre. Väderrelaterade kostnader är 4 Mkr högre under perioden jämfört med samma period föregående år.

Driftnettot ökar med 138 Mkr. Överskottsgraden uppgår till 76,2 % (72,6).

Central förvaltning och administration

Central förvaltning och administration uppgår till 166 Mkr (164) varav merparten avser fastighetsförvaltning om 152 Mkr (151).

Resultatandel intresseföretag

Resultatandel intresseföretag består av resultatandelar och värdejusteringar och uppgår till totalt -52 Mkr (-1) varav nedskrivningar uppgår till -51 Mkr (-).

Finansiella intäkter och kostnader

Finansiella intäkter uppgår till 4 Mkr (2) och finansiella kostnader till totalt -431 Mkr (-309). Finansnettot fördelas på förvaltningsfastigheter i drift -394 Mkr (-289), kostnadsförd projektränta -13 Mkr (-) respektive övrigt -20 Mkr (-18) som främst avser vindkraft och finansiella investeringar. Aktiverad ränta uppgår till 59 Mkr (69).

Genomsnittlig skuld är 0,8 Mdr högre jämfört med årsskiftet. Genomsnittlig ränta för perioden uppgår till 3,26 % att jämföra med 2,61 % föregående år vid samma tidpunkt. Riksbankens sänkning av styrräntan i maj månad har påverkat snitträntan som vid periodens slut är lägre jämfört med närmast föregående kvartal.

Övriga intäkter och övriga kostnader

Övriga intäkter och övriga kostnader omfattar framför allt koncernens resultat av elproduktion från våra vindkraftverk.

Övriga intäkter uppgår till 142 Mkr (179) och övriga kostnader till -117 Mkr (-97), se not 2 och 3. Intäktsminskningen beror framför allt på betydligt lägre elpris jämfört med samma period föregående år då elpriset var jämförelsevis högt. Eftersom koncernen är nettoproducent av el möts de lägre intäkterna också av lägre elkostnader inom driftkostnader för våra förvaltningsfastigheter. Producerad el har ökat under första halvåret och uppgår till 153 GWh (140).

Värdeförändring förvaltningsfastigheter

Periodens värdeförändring uppgår till -21 Mkr (-606).

Bokslutsdagens genomsnittliga direktavkastningskrav, som avser de fastigheter som ägs på respektive balansdag, är oförändrad jäm-

fört med närmast föregående kvartal och uppgår till 4,6 % för det kommersiella beståndet och till 3,6 % för bostäder i drift.

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, 84 Mkr (-87), till följd av stigande räntenivåer. På bokslutsdagen uppgick den 10-åriga swapräntan till 2,58 % att jämföra med 2,34 % vid årets början.

Värdeförändring syntetiska optioner

Värdeförändring syntetiska optioner uppgår till 9 Mkr (-29). Förändringen är positiv till följd av negativ utveckling av aktiekursen. Antal utestående optioner på bokslutsdagen uppgår till 5 895 000 st.

Skatt

Periodens redovisade skatt uppgår netto till -162 Mkr (-51), varav uppskjuten skatt utgör -162 Mkr (-51) och aktuell skatt 0 Mkr (0).

NOT 2. ÖVRIGA INTÄKTER

Mkr	2024 jan-jun	2023 jan-jun	2024 apr-jun	2023 apr-jun	2023/24 jul-jun	2023 jan-dec
Intäkter försäljning exploateringsfastigheter	47	23	26	14	372	348
Intäkter elproduktion	92	155	29	51	195	258
Övriga intäkter	2	1	0	0	16	15
Övriga intäkter	142	179	55	66	584	621

NOT 3. ÖVRIGA KOSTNADER

Mkr	2024 jan-jun	2023 jan-jun	2024 apr-jun	2023 apr-jun	2023/24 jul-jun	2023 jan-dec
Kostnader försäljning exploateringsfastigheter	-33	-13	-16	-6	-271	-251
Kostnader elproduktion	-36	-38	-15	-18	-70	-72
Avskrivningar vindkraftverk	-47	-44	-23	-22	-93	-91
Övriga kostnader	-1	-1	0	-1	-2	-2
Övriga kostnader	-117	-97	-53	-47	-436	-416

Balansräkning i sammandrag, koncernen

Mkr	Not	2024-06-30	2023-06-30	2023-12-31
TILLGÅNGAR				
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR				
Förvaltningsfastigheter	4	64 208	62 671	63 090
Tomträtter		587	505	534
Vindkraftverk		939	1 032	985
Markarrenden		9	9	9
Andelar i intresseföretag		267	282	285
Finansiella anläggningstillgångar		238	252	276
Finansiella derivatinstrument		1 094	1 809	1 018
Övriga anläggningstillgångar		91	99	96
Summa anläggningstillgångar		67 433	66 658	66 293
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR				
Exploateringsfastigheter		74	269	77
Övriga omsättningstillgångar		467	307	421
Likvida medel		218	425	50
Summa omsättningstillgångar		759	1 001	548
Summa tillgångar		68 192	67 659	66 841

Mkr	2024-06-30	2023-06-30	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL			
Eget kapital	30 743	31 045	30 500
Summa eget kapital	30 743	31 045	30 500
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Uppskjuten skatteskuld	5 992	6 008	5 830
Övriga avsättningar	84	81	94
Räntebärande skulder	8 761	5 298	4 058
Finansiella derivatinstrument	6	22	18
Leasingskuld	596	514	543
Övriga långfristiga skulder	15	14	16
Summa långfristiga skulder	15 454	11 937	10 559
KORTFRISTIGA SKULDER			
Räntebärande skulder	21 262	23 960	25 017
Finansiella derivatinstrument	4	-	0
Leasingskuld	1	1	1
Aktuell skatteskuld	0	-	2
Övriga kortfristiga skulder	728	717	762
Summa kortfristiga skulder	21 995	24 677	25 782
Summa eget kapital och skulder	68 192	67 659	66 841

NOT 4. FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Mkr	2024-06-30	2023-06-30	2023-12-31
Förvaltningsfastigheter i drift	59 303	57 620	58 103
Pågående projekt hyresrätter	2 505	2 058	2 014
Mark och projekt för framtida nyproduktion	2 401	2 993	2 973
Summa förvaltningsfastigheter	64 208	62 671	63 090

Kommentar till koncernens balansräkning

ÅRETS FÖRÄNDRING FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

	Bokfört värde, Mkr
Förvaltningsfastigheter 1 januari 2024	63 090
+ Förvärv	144
+ Byggnationer	1 139
- Försäljning	-121
- Orealiserad värdeförändring	-44
Förvaltningsfastigheter 30 juni 2024	64 208

Vindkraft

Koncernens bokförda värde för vindkraftverk uppgick på bokslutsdagen till 939 Mkr (985). Beräknat nyttjandevärde markarrende, baserat på minimiarrendeavgifter, uppgår på balansdagen till 9 Mkr (9). Periodens avskrivningar uppgår till 47 Mkr (44).

Finansiella derivatinstrument

Finansiella derivatinstrument som utgörs av räntederivat uppgår till en nettofordran om 1 085 Mkr (1 000) på bokslutsdagen.

Uppskjuten skatt

I balansräkningen redovisas uppskjuten skatteskuld netto om 5 992 Mkr (5 830), vilken består av en uppskjuten skattefordran om 1 072 Mkr (1 088) samt av en uppskjuten skatteskuld om 7 064 Mkr (6 918) där 6 541 Mkr (6 430) är fastighetsrelaterat och 523 Mkr (488) avser derivatinstrument, tomträtter och vindkraftverk.

Eget kapital och substansvärde

Det egna kapitalet uppgår till 30 743 Mkr (30 500), vilket motsvarar 46,80 kr per aktie (46,40). Soliditeten uppgår till 45 % (46).

Substansvärdet har ökat 0,50 kr per aktie under första halvåret och uppgår till 56,70 kr (56,20). Under andra kvartalet har utdelning utbetalats om 0,25 kr per aktie.

Räntebärande skulder

På balansdagen uppgår totala räntebärande skulder till 30 023 Mkr (29 075). Den genomsnittliga räntebindningstiden uppgår till 35 månader (40). Av låneportföljen har 53 % (57) en räntebindningstid överstigande ett år.

Södervidinge, Kävlinge
kommun, Skåne.



4,6 procent

DIREKTAVKASTNINGSKRAV
KOMMERSIELLT

3,6 procent

DIREKTAVKASTNINGSKRAV
BOSTÄDER

46 procent

BELÅNINGSGRAD

Förvaltningsfastigheter

Periodens utveckling

Under andra kvartalet har Wallenstam startat byggnation av 408 lägenheter i Årstaberget, Stockholm. Pågående nybyggnationsprojekt omfattar 1 238 lägenheter.

Investering i perioden uppgår till totalt 1 283 Mkr (1 394), varav 1 282 Mkr (1 340) i förvaltningsfastigheter och 1 Mkr (55) i exploateringsfastigheter. Totalt värde av pågående hyresrätts- och exploateringsprojekt, inklusive mark och projekt för framtida nyproduktion, uppgår på balansdagen till 5,0 Mdr (5,1). Nyttjanderättsvärdet för mark upplåten med tomträtt har beräknats till 587 Mkr (534).

Exploateringsfastigheter

Bokfört värde Exploateringsfastigheter uppgår till 74 Mkr (77) vid periodens utgång och omfattar Pixbo Sjöterrass i Mölnlycke samt Söra radhus i Österåker. Per den 30 juni har två av radhusen i Mölnlycke samt åtta av radhusen i Österåker tillträtts.

Värdering

FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Wallenstam värderar kvartalsvis samtliga förvaltningsfastigheter internt till verkligt värde. Som en aktiv aktör på fastighetsmarknaden, med lång erfarenhet, har vi god marknads- och fastighetskännedom vilket ger oss en stabil 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.

I vår bedömning av fastigheternas värde använder vi olika direktavkastningskrav för olika fastigheter. Direktavkastningskraven speglar marknadsförutsättningarna och differentieras utifrån var

fastigheten är belägen och vilken typ av fastighet det är (bostad eller kontor etc).

Beräkningsmässigt utgår värderingen från fastigheternas respektive driftnetto inklusive tomträttsavgäld, vilka sätts i relation till respektive fastighets direktavkastningskrav.

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. Med beaktande av den ökade osäkerhet som råder på marknaden redovisas för närvarande ingen successiv värdetillväxt på nyproduktion.

Mark och byggrätter för framtida nyproduktion 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 2024-06-30

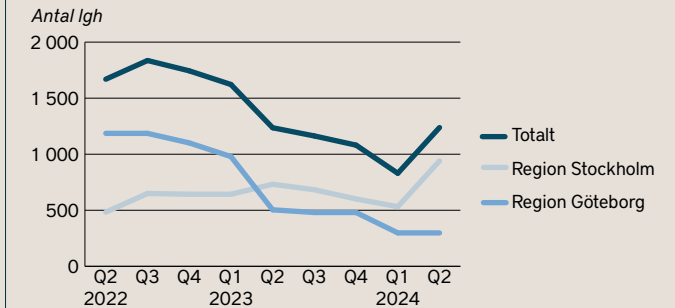
Projekt	Antal lgh	Inflyttning*	Kvm**
STOCKHOLM			
Nacka Grace	169	Q3 2024	13 000
Ålta Torg Kv. 1, Nacka	191	Q4 2024	21 000
Ädellövet, Farsta	172	2025	8 500
Årstaberget	408***	2026	28 500
GÖTEBORG			
Kallebäckers Terrasser Kv. 6	298	2025	17 000
Summa lgh i projekten, pågående	1 238		88 000

- * Avser beräknad start av inflyttning. Inflyttningen sker successivt, ofta över flera kvartal.
- ** Antal kvm inkluderar garage, och är avrundat till närmaste 500-tal.
- *** Startat under kvartal 2.

FÖRÄNDRING PÅGÅENDE NYPRODUKTION, LÄGENHETER

	Antal lgh
1 april 2024	830
+ Påbörjade	+408
30 juni 2024	1 238

LÄGENHETER I PÅGÅENDE PRODUKTION



Ädellövet, Farsta, Stockholm

FASTIGHETSINNEHAVETS STRUKTUR PER 2024-06-30

Uthyrningsbar yta, kvm	Bostad	Kontor	Butik/Res- taurang/Bio	Industri/ Lager	Utbildning/ Vård	Garage	Övrigt	Totalt	Fördelning,	
									ort	Antal lgh
Stockholm	344 628	28 731	12 895	8 362	5 453	60 816	2 496	463 381	33 %	5 813
Uppsala	30 004	63	788	0	724	2 584	0	34 163	2 %	627
Göteborg	340 417	230 347	94 310	92 026	48 636	100 673	7 143	913 552	65 %	5 735
Totalt	715 049	259 141	107 993	100 388	54 813	164 073	9 639	1 411 096	100 %	12 175
Fördelning, lokaltyp	51 %	18 %	8 %	7 %	4 %	11 %	1 %	100 %		

FULLT FÄRDIGSTÄLLD NYPRODUKTION

Fastighetsbeteckning	Adress	Bygg- år	Bostad kvm	Kontor kvm	Butik/Restau- rang/Bio kvm	Industri/ Lager kvm	Utbildning/ Vård kvm	Garage kvm	Övrigt kvm	Summa kvm	Antal lgh
GÖTEBORG											
Kallebäck 18:13 (Projekt: Kallebäcks Terrasser Kv. 5, Närheten)	Kallebäcks torggata 12-30 / Skummjöksgatan 7-11	2023	9 827	-	599	-	-	1 442	-	11 868	182
Stampen 5:6* (Tillbyggnation)	Stampgatan 12-18/Polhems- platsen 1	2023	-	1 559	-	17	-	-	-	1 576	0
UPPSALA											
Kåbo 78:1 (Projekt: Kompositören)	Sidenbigatan 56 / Honungs- gatan 21	2023	8 435	-	404	-	192	-	-	9 031	185
Totalt			18 262	1 559	1 003	17	192	1 442	-	22 475	367

* Tillbyggnation befintlig fastighet

FASTIGHETSFÖRVÄRV

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
STOCKHOLM											
Nacka Älta 69:4*											

Totalt

* Mark

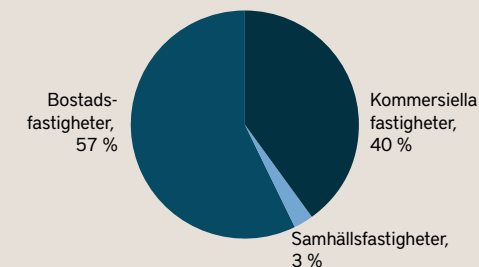
FASTIGHETSFÖRSÄLJNINGAR

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
STOCKHOLM											
Sundbyberg Freden Större 15, 21 och 22*											

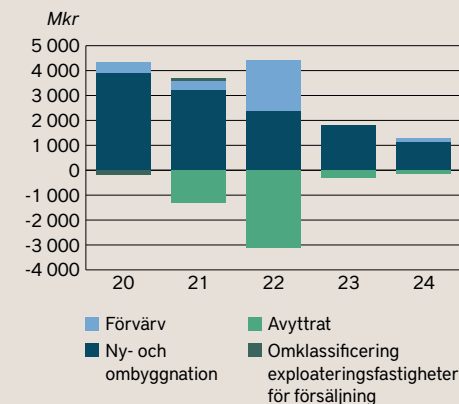
Totalt

* Mark

FÖRDELNING MARKNADSVÄRDE FÖRVALTNINGSFASTIGHETER I DRIFT



FÖRVÄRV, BYGGNATION OCH FÖRSÄLJNING AV FÖRVALTNINGSFASTIGHETER



Finansiering

Eget kapital

Det egna kapitalet uppgår till 30 743 Mkr (30 500), vilket motsvarar 46,80 kr per aktie (46,40). Soliditeten uppgår till 45 % (46).

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.

På balansdagen uppgår totala räntebärande skulder till 30 023 Mkr (29 075). Under första halvåret har nya obligationer emitterats om totalt 1 000 Mkr (-), varav 300 Mkr (-) emitterats i kvartalet. Av skulden uppgår utestående obligationslån till 1 000 Mkr (334), samt bokförd volym företagscertifikat, med en ram om 4 000 Mkr, till 617 Mkr (373). Totala räntebärande skulder utgörs av 12,2 Mdr (10,8) grön finansiering, varav 11,2 Mdr (10,5) är gröna lån och 1,0 Mdr (0,3) är gröna obligationer.

Samtliga obligationslån om 1 000 Mkr (334) är gröna enligt villkoren i Wallenstams gröna ramverk och emitterade inom Wallenstams MTN-program (Medium Term Notes). Obligationslånen är noterade vid Nasdaq Stockholm.

Genomsnittlig räntebindningstid uppgår till 35 månader (40). Av låneportföljen har 53 % (57) en räntebindningstid överstigande ett år. Snitträntan på bokslutsdagen uppgår till 3,17 % vilket för första gången sedan årsskiftet 2021 är lägre jämfört med närmast föregående kvartal då den var 3,27 %.

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 för att lånet ska vara ej säkerställt.

Leasingskuld

Redovisad leasingskuld motsvarar nyttjanderätterna för markarrenden och tomträtt. Skulden uppgår på bokslutsdagen till totalt 596 Mkr (544).

Derivatinstrument

Wallenstams finansiella derivatinstrument utgörs av räntederivat. På bokslutsdagen har Wallenstam en nettofordran avseende derivatinstrument om 1 085 Mkr att jämföra med 1 000 Mkr per 31 december 2023.

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

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

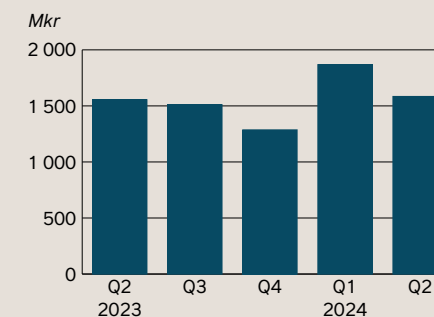
Den disponibla likviditeten inklusive tillgängliga checkräkningskrediter uppgår till 1 583 Mkr (1 285), varav 625 Mkr är reserverade för back up för emitterade utestående företagscertifikat. Beviljade checkräkningskrediter uppgår till 1 365 Mkr (1 325), där ingen del har nyttjats på bokslutsdagen (90).

BINDNINGSTID MEDELRÄNTOR

År	2024-06-30		2023-12-31	
	Belopp, Mkr	Snittränta, %	Belopp, Mkr	Snittränta, %
2024	13 524	5,70 *	12 575	6,06 *
2025	500	0,52	500	0,52
2026	2 000	0,78	2 000	0,78
2027	2 000	1,05	2 000	1,05
2028	2 000	1,16	2 000	1,16
2029	2 000	0,93	2 000	0,93
2030	2 000	0,95	2 000	0,95
2031	2 000	0,67	2 000	0,67
2032	2 000	1,31	2 000	1,31
2033	2 000	2,02	2 000	2,02
Summa	30 023	3,17	29 075	3,24

*Innefattar effekter av swapavtal.

DISPONIBEL LIKVIDITET



Kund och marknad

De orter vi verkar på präglas av tillväxt och en omfattande efterfrågan på bostäder och lokaler. 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.

Bostadsbeståndet är fullt uthyrt. Endast en liten andel av våra hyreslägenheter blir lediga för uthyrning i samband med omflyttning och efterfrågan på färdigställda nyproducerade hyresrätter är hög.

Genomsnittlig överenskommen hyresökning för bostäder för koncernen uppgår totalt till cirka 4,5 % för 2024. Vi har också kommit överens om hyresökningarna för 2025, vilka är i paritet med 2024.

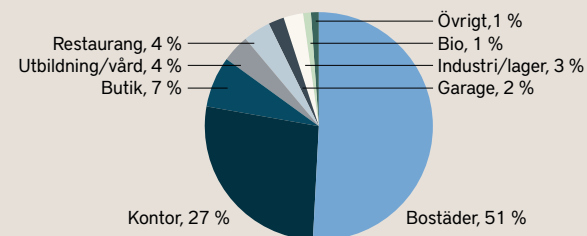
Vi upplever att efterfrågan på kommersiella ytor i centrala Göteborg är fortsatt stabil. En viss tröghet på marknaden kan märkas i form av exempelvis längre beslutstider hos befintliga och potentiella hyresgäster. De kommersiella fastigheterna är belägna framför allt i centrala lägen i Göteborg, med kontor som största kommersiella lokaltyp. Återköpsgraden, vilken speglar hur stor andel av uppsägningsbara kontrakt som förlängs, är oförändrad mot närmast föregående kvartal och uppgår till 90 % (87). Uthyrningsgrad kommersiellt avseende yta uppgår på bokslutsdagen till 92 %. I Göteborg, där majoriteten av de kommersiella ytorna finns, uppgår uthyrningsgraden till 94 %.

10 STÖRSTA LOKALHYRESGÄSTERNA, YTA

Hyresgäst	Yta, kvm
Göteborgs Stad	20 621
Essity Hygiene and Health AB	15 639
Convendum AB	14 757
Filmstaden AB	14 508
Riksarkivet	11 000
Västra Götalandsregionen	10 832
Fridaskolorna AB	8 088
Ica Fastigheter AB	6 906
Dagab Inköp & Logistik AB	6 308
Frisk Service i Göteborg AB	5 874
Summa	114 533

Vår totala kommersiella yta är cirka 530 000 kvm.

FÖRDELNING HYRESVÄRDE FÖRVALTNINGSFASTIGHETER I DRIFT



Södra Larmgatan,
Göteborg.

Rapport över förändring eget kapital, koncernen

Mkr	2024					2023				
	– Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare –					– Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare –				
	Aktiekapital	Övrigt till- skjutet kapital	Andra reserver	Balanserad vinst	Summa eget kapital	Aktiekapital	Övrigt till- skjutet kapital	Andra reserver	Balanserad vinst	Summa eget kapital
Ingående eget kapital 1 januari	165	359	-3	29 979	30 500	165	359	-3	30 911	31 432
Resultat efter skatt	-	-	-	408	408	-	-	-	-170	-170
TRANSAKTIONER MED BOLAGETS ÄGARE										
Utdelning	-	-	-	-164	-164	-	-	-	-198	-198
Återköp egna aktier	-	-	-	-	-	-	-	-	-19	-19
Utgående eget kapital 30 juni	165	359	-3	30 222	30 743	165	359	-3	30 524	31 045

Segmentsrapport

Mkr	2024-06-30					2023-06-30				
	Hysesintäkter	Driftnetto	Förvaltnings- fastigheter	varav årets investering	Antal kvm (tusental)	Hysesintäkter	Driftnetto	Förvaltnings- fastigheter	varav årets investering	Antal kvm (tusental)
Affärsområde Göteborg	989	775	41 873	556	914	907	665	40 594	887	895
Affärsområde Stockholm	481	348	22 312	725	498	445	320	22 076	453	491
Övrigt	0	0	23	1	0	0	0	-	-	-
Eliminiering	-13	-13	-	-	-	-13	-13	-	-	-
Summa	1 457	1 110	64 208	1 282	1 411	1 339	972	62 671	1 340	1 386

Rapport över kassaflöde i sammandrag, koncernen

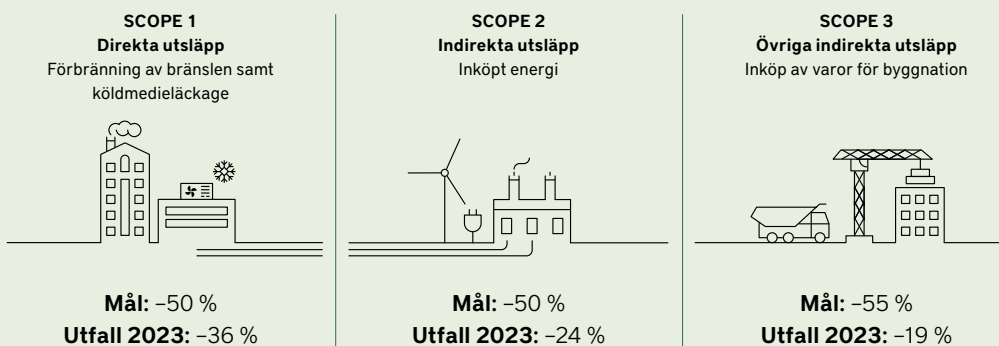
Mkr	2024 jan-jun	2023 jan-jun	2024 apr-jun	2023 apr-jun	2023/24 jul-jun	2023 jan-dec
Resultat före värdeförändringar och nedskrivningar*	490	581	276	270	1 038	1 129
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	89	41	16	17	53	5
Förändring avsättningar	-1	-6	-1	-6	-2	-7
Betald skatt	0	-5	0	-5	0	-5
Kassaflöde före förändring av rörelsekapital	578	611	291	276	1 089	1 122
Förändring av rörelsekapital	18	172	-108	-26	18	172
Kassaflöde från den löpande verksamheten	596	783	183	250	1 107	1 294
INVESTERINGAR/FÖRSÄLJNINGAR						
Investering i fastigheter och enskilda br-lägenheter	-1 240	-1 394	-716	-741	-2 284	-2 438
Investering i immateriella och materiella anläggningstillgångar	-4	-6	-3	-2	-9	-11
Investering i finansiella anläggningstillgångar	-	-16	-	-16	-59	-75
Försäljning av finansiella anläggningstillgångar	-	-	-	-	6	6
Amortering av finansiella anläggningstillgångar	6	-	6	-	6	-
Investering i intresseföretag	-34	-28	-34	-28	-39	-33
Försäljning av fastigheter, exploateringsfastigheter och materiella anläggningstillgångar	60	148	42	145	729	817
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 212	-1 296	-704	-642	-1 650	-1 735
FINANSIERING						
Upptagna räntebärande skulder	15 499	13 723	8 607	8 076	28 896	27 120
Amortering av räntebärande skulder	-14 460	-13 532	-8 245	-7 278	-27 346	-26 418
Nettoförändring checkräkningskredit	-90	784	-	174	-784	90
Utbetald utdelning	-164	-198	-164	-198	-362	-395
Återköp egna aktier	-	-19	-	-	-68	-87
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	784	757	197	775	336	309
Förändring av likvida medel						
Likvida medel vid periodens början	50	181	542	42	425	181
Periodens kassaflöde	168	244	-325	382	-206	-131
Likvida medel vid periodens slut	218	425	218	425	218	50
Outnyttjad checkkredit vid periodens slut	1 365	1 128	1 365	1 128	1 365	1 235
Disponibel likviditet	1 583	1 554	1 583	1 554	1 583	1 285

*Erlagd respektive erhållen ränta, inklusive bruttoflöden från ränteswapkontrakt, ingår med -456 Mkr (-367) respektive 4 Mkr (2) varav 59 Mkr (69) aktiverats på anläggningstillgång.

Wallenstams hållbarhetsarbete

Klimatmål 2023–2030

Wallenstams klimatmål i scope 1 och 2 är antagna och validerade av klimatsamarbetet Science Based Targets initiative. I scope 3 har ett frivilligt mål definierats, enligt Science Based Targets initiatives metodik. Wallenstam redovisar minskade koldioxidutsläpp inom samtliga målsatta områden, vilket är ett resultat av ett strukturerat och engagerat hållbarhetsarbete i verksamheten.



Implementering av CSRD

Under 2023 började Wallenstam arbetet med att förbereda sig inför kommande redovisningskrav enligt CSRD (Corporate Sustainability Reporting Directive). Både CSRD och EU:s taxonomiförordning blir obligatoriska för bolaget avseende räkenskapsåret 2025. Wallenstam har valt att sedan 2022 frivilligt redovisa hur stor andel av tillgångarna som definieras som hållbara enligt EU-taxonomin. En del av CSRD-förberedelserna är att Wallenstams styrelse och ledning har erhållit utbildning av extern CSRD-expert.

Under 2024 har arbetet fortsatt och nyckelpersoner från Wallenstam har genomfört en första väsentlighetsanalys utifrån ett dubbelt materialitetsperspektiv. Analysen görs för att redogöra vilka hållbarhetsrisker och möjligheter som är väsentliga för bolaget och analysen utförs både ur ett perspektiv för människa och miljö, och ur ett finansiellt perspektiv. Väsentlighetsanalysen har därefter validerats av Wallenstams ledning och styrelse. Intressenter i form av extern storägare samt kreditgivare har också fått den presenterad för sig. Ett område som intressenterna särskilt uppmärksammar är att sociala frågor med fokus på kundernas trygghet och trivsel värderas högt av Wallenstam.

Cirkulärt och hållbart byggande – REbygg

Under kvartalet har Wallenstam gått med i återbrukshubben REbygg. REbygg har sitt fokus på återbruk av byggmaterial till lokalanpassningar. Deltagandet är viktigt för att bidra till den cirkulära ekonomin, och för att byggsektorn tillsammans ska kunna minska sin klimatpåverkan.

Social hållbarhet

Under kvartalet hölls gårdsträffar i områdena Vita Björn och Dahlströmsgatan i Majorna i Göteborg, med syfte att öka samverkan och tryggheten för våra hyresgäster. På träffarna deltog personal från flera delar inom Wallenstam, bland annat från säkerhetsavdelningen som närvarade tillsammans med polis för att belysa trygghetsfrågan. Stadsmissionen var också på plats för att ta emot saker som våra hyresgäster önskade donera till behövande.

Biologisk mångfald

Biologisk mångfald och trivsel för både hyresgäster och besökare är viktigt för Wallenstam. I Umami, Sundbyberg, har därför 1 130 noga utvalda träd och plantor planterats. Detta har gjorts tillsammans med företaget Terraplants AB. Terraplants arbetar med Svensk Sigill, vilket innebär att växterna är odlade i Sverige och på ett sätt som gynnar den biologiska mångfalden.



Wallenstamaktien

Wallenstams B-aktie är noterad på Nasdaq Stockholm, Large Cap. Under 2024 har Wallenstams aktiekurs minskat med 8,0 %. Fastighetsindex OMX Stockholm Real Estate PI minskade med 0,4 % och OMX Stockholm PI ökade med 8,0 % under samma period.

Vid periodens slut var Wallenstams aktiekurs 50,35 kr att jämföra med 54,70 kr vid utgången av 2023. Börsvärdet uppgick till 33 231 Mkr (36 102) beräknat på totalt antal registrerade A- och B-aktier. Eget kapital per aktie uppgick till 46,80 kr (46,40).

Återköp

Wallenstam har mandat från stämman att genomföra återköp. Under första halvåret 2024 har inga aktier återköpts. Totalt antal återköpta aktier uppgår på bokslutsdagen till 3 000 000, köpta till en genomsnittskurs om 43,28 kr per aktie inklusive courtage.

Utdelning

Stämman beslutade om en utdelning om 0,50 kr per aktie (0,60)

för verksamhetsåret 2023, uppdelat på två utbetalningstillfällen om vardera 0,25 kr per aktie.

I maj utbetalades 164 Mkr till aktieägarna. Nästa utbetalning sker i november. 2023 utbetalades totalt 395 Mkr.

Omsättning

Under perioden har Wallenstamaktien haft en daglig genomsnittlig omsättning på Nasdaq Stockholm om cirka 28,5 Mkr (27,3).

AKTIEÄGARINNEHAV 2024-06-30

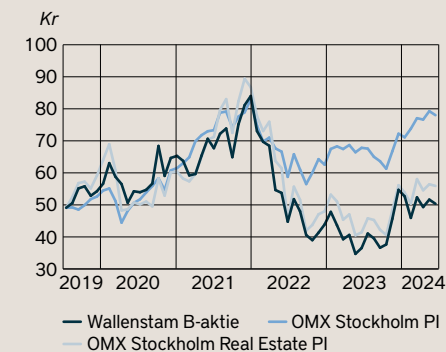
	A-aktier	B-aktier	Kapital, %	Röster, %
Hans Wallenstam med bolag och familj	69 000 000	98 808 300	25,43	61,72
AMF - Försäkring och fonder		75 459 069	11,43	5,90
Henric och Ulrika Wiman		23 955 504	3,63	1,87
Agneta Wallenstam		21 368 000	3,24	1,67
Anna-Carin B Wallenstam och Anders Berntsson		21 300 000	3,23	1,67
David Wallenstam		17 040 276	2,58	1,33
Christian Wallenstam		16 000 000	2,42	1,25
Swedbank Robur Fonder		15 026 091	2,28	1,18
Monica och Jonas Brandström		13 468 604	2,04	1,05
Bengt Norman		12 440 000	1,88	0,97
Övriga ägare		273 134 156	41,38	21,37
Totalt antal aktier	69 000 000	588 000 000		
Återköpta egna aktier*		3 000 000	0,45	
Totalt registrerade aktier	660 000 000		100,00	100,00
Summa utestående aktier	657 000 000			

Andelen institutionellt ägande uppgår till cirka 21 procent av kapitalet och cirka 11 procent av rösterna. Utlandsägandet uppgår till cirka 9 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

KURSUVECKLING Q3 2019-Q2 2024



Moderbolaget

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

De totala intäkterna för perioden uppgår till 302 Mkr (303) varav hyresintäkter uppgår till 79 Mkr (73).

Resultatet påverkas av posten värdeförändring derivatinstrument, 84 Mkr (-87). Resultat efter skatt uppgår till 192 Mkr (5).

Investeringar i immateriella och materiella anläggningstillgångar under perioden uppgår till 5 Mkr (24). Moderbolagets externa lån uppgår på bokslutsdagen till 12 230 Mkr (11 060).

RESULTATRÄKNING, MODERBOLAGET

Mkr	2024 jan-jun	2023 jan-jun	2023 jan-dec
Ersättning förvaltning och projektledning	214	221	319
Hyresintäkter	79	73	146
Intäkter försäljning ursprungsgarantier	7	7	11
Övriga intäkter	2	1	4
Summa intäkter	302	303	481
Förvaltnings- & administrationskostnader	-212	-213	-423
Driftkostnader	-19	-23	-46
Av- och nedskrivningar fastigheter	-19	-18	-36
Kostnader försäljning ursprungsgarantier	-8	-9	-15
Värdeförändring syntetiskt optionsprogram	9	-29	-68
Övriga kostnader	-1	-2	-4
Summa kostnader	-248	-293	-591
Rörelseresultat	54	9	-110
Resultat från andelar i koncernföretag	0	17	47
Ränteintäkter och liknande resultatposter	693	532	830
Räntekostnader och liknande resultatposter	-590	-448	-634
Värdeförändring derivatinstrument	84	-87	-874
Finansnetto	187	13	-630
Resultat efter finansiella poster	241	22	-741
Kommissionärsbidrag	-	-	1 072
Överavskrivningar	-	-	-22
Skatt på periodens resultat	-49	-18	115
Resultat efter skatt	192	5	424

Övrigt totalresultat överensstämmer med Resultat efter skatt.

BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG, MODERBOLAGET

Mkr	2024- 06-30	2023- 06-30	2023- 12-31
Tillgångar			
Fastigheter	1 354	1 383	1 372
Andelar i koncernföretag	12 767	6 079	4 067
Finansiella derivatinstrument	1 094	1 809	1 018
Fordringar på koncernbolag	22 893	26 833	34 490
Övriga tillgångar	227	110	284
Likvida medel	217	425	49
Summa tillgångar	38 553	36 639	41 280
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	14 421	14 238	14 393
Obeskattade reserver	27	5	27
Avsättningar	64	46	73
Räntebärande externa skulder	12 230	11 664	11 060
Skulder till koncernföretag	11 668	10 571	15 572
Finansiella derivatinstrument	10	22	18
Övriga skulder	134	93	138
Summa eget kapital och skulder	38 553	36 639	41 280

Övriga upplysningar

RISKHANTERING

Wallenstams risker och hur vi hanterat dessa presenteras i årsredovisningen 2023 på sidorna 22–24. Inga väsentliga förändringar i hanteringen har skett under 2024.

KÄNSLIGHETSANALYS

Per 30 juni 2024 uppgår fastigheternas bedömda marknadsvärde till cirka 64 Mdr. En värdeförändring på +/- 10 % motsvarar därmed cirka +/- 6,4 Mdr. En generell förändring av fastigheternas direktavkastningskrav med 0,25 procentenheter motsvarar cirka -3,7 till +4,2 Mdr, medan en generell förändring av intäkterna med 5 % motsvarar cirka +/- 3,7 Mdr.

En förändring av marknadsräntan med +/- 50 punkter motsvarar cirka +/- 68 Mkr i räntekostnader.

NÄRSTÅENDETRANSAKTIONER

Wallenstams närstående utgörs främst av koncernbolag. Styrelseledamöter, företagsledning med familjer samt bolag de kontrollerar är också närstående. Transaktioner med närstående utgörs främst av administrativa arvoden och lokalhyror mellan koncernbolag. Personer som är närstående till styrelseledamöter och koncernledning hyr lägenheter 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 0,9 Mkr.

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

Convendum- och Colivekoncernerna, där Wallenstams ordförande är styrelseledamot i respektive moderbolag, har en avtalad hyra för år 2024 om totalt 52 Mkr respektive 13 Mkr. Utöver hyresförhållandet finns en utestående reversfordran om 58 Mkr mot Convendumkoncernen. Bolag inom Wallenstamkoncernen har ingått borgens-

åtagande för bolag inom Colivekoncernen om 4,3 Mkr.

Ferroamp AB, där Wallenstams ordförande är styrelseledamot, har en avtalad hyra för år 2024 om 5,3 Mkr.

Wallenstams engagemang i miljö- och samhällsansvarsfrågor beskrivs närmare i årsredovisningen 2023 på sidorna 15–21. 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 3,5 Mkr. Räddningsmissionen och Barn i Nöd hyr lokaler och lägenheter av Wallenstam motsvarande 8,0 Mkr respektive 0,1 Mkr i årliga hyresintäkter.

Samtliga transaktioner sker på marknadsmässiga villkor.

REDOVISNINGSPRINCIPER

Rapporten har upprättats i enlighet med IAS 34. Redovisningsprinciperna är oförändrade i jämförelse med årsredovisningen 2023. Moderbolagets redovisningsprinciper följer årsredovisningslagen och RFR2.

Nya och ändrade standarder och principer som trätt i kraft per 1 januari 2024 eller senare bedöms ej ha någon väsentlig påverkan på Wallenstamkoncernens finansiella rapporter.

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.

ÅRSSTÄMMAN OCH VALBEREDNINGEN

Vid Wallenstams årsstämma den 25 april 2024 fastställdes bland annat:

- en utdelning om 0,50 kr/aktie, uppdelad på två utbetalningstillfällen om vardera 0,25 kr/aktie med avstämningsdagar 29 april respektive 29 oktober.
- omval av styrelseledamöterna Lars-Åke Bokenberger (ordförande), Karin Mattson, Agneta Wallenstam, Mikael Söderlund och Rebecka Wallenstam.
- att valberedning inför nästa årsstämma ska utgöras av Dick Brenner (ordförande), Lars-Åke Bokenberger, Anders Oscarsson och Hans Wallenstam.
- godkännande av styrelsens ersättningsrapport för räkenskapsåret 2023 samt riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare.
- mandat för styrelsen att besluta om förvärv och överlåtelse av egna aktier.

Ett fullständigt protokoll finns tillgängligt på www.wallenstam.se.

EFTER RAPPORTPERIODENS UTGÅNG

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

Nyckeltal – flerårsöversikt

Akkumulerat perioden	2024 30 jun	2024 31 mar	2023 31 dec	2023 30 sep	2023 30 jun	2023 31 mar	2022 31 dec	2022 30 sep	2022 30 jun
FASTIGHETSRELATERADE NYCKELTAL									
Driftnetto förvaltningsfastigheter, Mkr	1 110	535	1 999	1 518	972	462	1 888	1 440	942
Överskottsgrad fastighetsdrift, %	76,2	74,4	73,2	74,6	72,6	70,1	75,8	77,3	76,2
Förvaltningsresultat fastigheter, Mkr	563	270	1 039	828	532	265	1 252	993	650
Värdeförändring förvaltningsfastigheter, Mkr	-21	-15	-787	-793	-606	5	-2 608	385	383
Förvaltningsfastigheternas värde, Mkr	64 208	63 583	63 090	62 777	62 671	62 712	62 092	64 997	64 441
Antal kvm (tusental)	1 411	1 411	1 388	1 396	1 386	1 356	1 356	1 342	1 342
Uthyrningsgrad – yta, %	96	97	97	96	96	96	97	97	97
FINANSIELLA NYCKELTAL									
Resultat efter skatt, Mkr	408	333	-450	42	-170	48	1 103	2 904	2 150
Avkastning eget kapital, %	0,4	-0,5	-1,4	-5,5	-3,8	-0,2	3,4	15,7	16,5
Avkastning totalt kapital, %	1,4	0,9	0,2	-3,0	-2,1	-0,1	1,6	9,5	9,6
Räntetäckningsgrad, ggr (rullande 12 mån)	2,2	2,3	2,6	2,8	3,3	4,0	4,6	5,5	6,0
Belåningsgrad, %	46	46	46	46	46	45	45	42	43
Genomsnittlig ränta per bokslutsdatum, %	3,17	3,27	3,24	3,14	2,98	2,61	2,21	1,84	1,43
Genomsnittlig räntebindningstid, månader	35	37	40	37	38	41	44	46	47
Soliditet, %	45	45	46	46	46	47	47	48	47
Eget kapital, Mkr	30 743	30 833	30 500	31 257	31 045	31 461	31 432	33 474	32 720
Substansvärde, Mkr	37 284	37 312	36 930	37 660	37 473	37 908	37 825	40 557	39 697
Börsvärde, Mkr	33 231	34 551	36 102	24 169	24 103	25 912	28 974	26 783	29 535
DATA PER AKTIE									
Resultat efter skatt, kr	0,6	0,5	-0,7	0,1	-0,3	0,1	1,7	4,4	3,3
P/E-tal, ggr	259	Neg.	Neg.	Neg.	Neg.	Neg.	26,3	5,4	5,9
Kassaflöde från den löpande verksamheten, kr	0,9	0,6	2,0	1,5	1,2	0,8	1,8	1,7	1,2
Eget kapital, kr	46,80	46,90	46,40	47,50	47,10	47,80	47,70	50,70	49,60
Substansvärde per aktie, kr	56,70	56,80	56,20	57,20	56,90	57,60	57,40	61,50	60,10
Börskurs, kr	50,35	52,35	54,70	36,62	36,52	39,26	43,90	40,58	44,75
Återköpta aktier, tusental vid periodens utgång	3 000	3 000	3 000	1 500	1 500	1 500	1 000	-	-
Utestående aktier i tusental, genomsnitt	657 000	657 000	658 449	658 645	658 719	658 875	659 904	660 000	660 000
Utestående aktier, tusental vid periodens utgång	657 000	657 000	657 000	658 500	658 500	658 500	659 000	660 000	660 000

Nyckeltal – kvartalsöversikt

	2024 apr-jun	2024 jan-mar	2023 okt-dec	2023 jul-sep	2023 apr-jun	2023 jan-mar	2022 okt-dec	2022 jul-sep	2022 apr-jun
Hysesintäkter, Mkr	737	719	694	697	679	660	627	626	620
Driftnetto förvaltningsfastigheter, Mkr	574	535	481	546	510	462	448	498	483
Överskottsgrad fastighetsdrift, %	77,9	74,4	69,4	78,3	75,0	70,1	71,4	79,5	77,9
Förvaltningsresultat fastigheter, Mkr	294	270	211	296	267	265	259	343	328
Räntetäckningsgrad, ggr	2,3	2,0	2,2	2,5	2,6	3,3	3,3	4,6	5,6
Resultat efter skatt per aktie, kr	0,1	0,5	-0,7	0,3	-0,3	0,1	-2,7	1,1	1,4
Kassaflöde per aktie från löpande verksamhet, kr	0,3	0,6	0,4	0,4	0,4	0,8	0,1	0,5	0,6
Eget kapital per aktie, kr	46,80	46,90	46,40	47,50	47,10	47,80	47,70	50,70	49,60
Substansvärde per aktie, kr	56,70	56,80	56,20	57,20	56,90	57,60	57,40	61,50	60,10
Börskurs, kr	50,35	52,35	54,70	36,62	36,52	39,26	43,90	40,58	44,75



Mölnlycke Fabriker.

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 8 juli 2024

Lars-Åke Bokenberger
Ordförande

Karin Mattsson
Vice ordförande

Agneta Wallenstam
Styrelseledamot

Mikael Söderlund
Styrelseledamot

Rebecka Wallenstam
Styrelseledamot

Hans Wallenstam
Verkställande direktör

Definitioner

Aktiens direktavkastning

Föreslagen utdelning i procent av börskursen vid periodens slut.

Aktiens totalavkastning

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

Alternativa nyckeltal (APM)

Wallenstam presenterar en rad finansiella mått som ligger utanför IFRS definitioner (så kallade alternativa nyckeltal, Alternative performance measures, enligt ESMA:s riktlinjer) i syfte att, för investerare och bolagets ledning, möjliggöra en effektiv utvärdering av bolagets finansiella ställning och prestation. Detta innebär att dessa mått inte alltid är jämförbara med andra företags använda mått och 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 leasingskulda efter avdrag för likvida medel i relation till koncernens investeringar i fastigheter, tomt-rätter, exploateringsfastigheter, vindkraft samt markarrenden vid periodens utgång.

Bostadsfastighet

Fastighet som till övervägande del består av bostadsyta.

Börsvärde

Aktievärdet multiplicerat med registrerat antal aktier per balansdagen.

Driftnetto förvaltningsfastigheter

Hysesintäkter 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

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

Genomsnittlig ränta

Periodens räntekostnader i relation till räntebärande medelskulda.

Genomsnittligt direktavkastningskrav

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

Hysesvärde**

Hysesintäkter samt bedömd marknadshyra för vakanta ytor.

Jämförbart bestånd

Avser fastigheter som ingått i beståndet under hela rapporteringsperioden samt under hela jämförelseperioden. Fastigheter

som förvärfvas, sålts eller varit klassificerade som projektfastighet under perioden eller jämförelseperioden ingår inte.

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 hänförligt 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

*	2024 30 jun	2024 31 mar	2023 31 dec	2023 30 sep	2023 30 jun	2023 31 mar	2022 31 dec	2022 30 sep	2022 30 jun
Brygga alternativa nyckeltal									
Eget kapital, Mkr	30 743	30 833	30 500	31 257	31 045	31 461	31 432	33 474	32 720
Genomsnittligt eget kapital, Mkr	30 876	31 019	31 139	31 734	32 026	32 212	32 074	31 567	30 486
Balansomslutning, Mkr	68 192	68 008	66 841	67 743	67 659	67 157	67 049	69 636	69 397
Genomsnittlig balansomslutning, Mkr	67 689	67 482	67 290	67 849	68 180	68 171	68 079	67 370	66 028

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

** Operationellt nyckeltal, anses inte vara alternativt nyckeltal enligt ESMA:s riktlinjer.

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 12 200 lägenheter och 1 000 företagskunder. Wallenstam bygger även hyresrätter för egen förvaltning.

Wallenstam producerar förnybar elenergi genom 53 egna vindkraftverk i drift. Installerad effekt uppgår till 112 MW. 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 6 450 stycken, finns i Region Stockholm. Cirka 630 av dessa lägenheter finns i Uppsala. På bokslutsdagen hade Region Stockholm cirka 950 lägenheter i produktion.

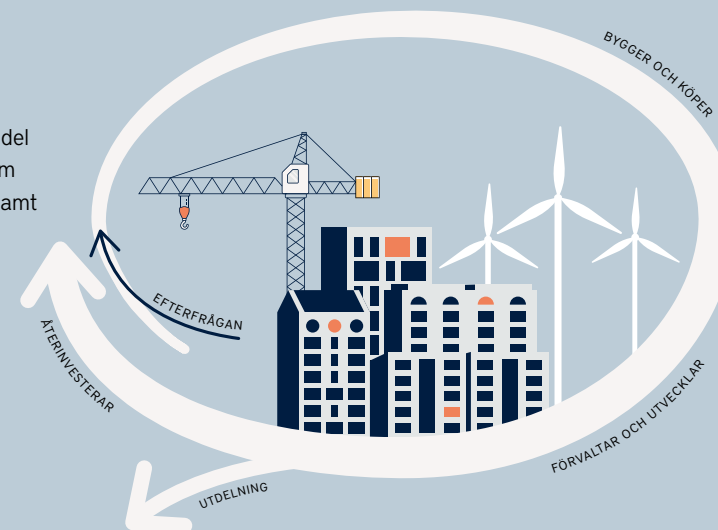
Göteborg

Vårt fastighetsbestånd i Region Göteborg omfattar cirka 5 750 lägenheter och cirka 900 företagskunder som hyr kontors- och butikslokaler främst i Göteborgs innerstadslägen. På bokslutsdagen hade Region Göteborg cirka 300 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 Q3, 2024	22 oktober 2024
Avstämningsdag utdelning nr 2	29 oktober 2024
Förväntad utbetalning utdelning nr 2	1 november 2024
Bokslutskommuniké 2024	6 februari 2025

Denna information är sådan som Wallenstam är skyldigt att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning och lagen om värdepappersmarknaden. Informationen lämnades, genom nedanstående kontaktpersons försorg, för offentliggörande den 8 juli 2024 kl 15:00 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: Kungssportsavenyen 2
Telefon 031-20 00 00
www.wallenstam.se
Org.nr. 556072-1523

