

WALLENSTAM

DELÅRSRAPPORT

1 JANUARI–30 SEPTEMBER 2015

1 JANUARI–30 SEPTEMBER 2015

- Förvaltningsresultat fastigheter uppgår till 512 Mkr (464), en ökning med 10 %.
- Fastigheter har sålts för 1 850 Mkr (1 280) och resulterat i realiserade värdeförändringar om 144 Mkr (152), vilket är 9 % över senaste värdering.
- Orealiserade värdeförändringar på förvaltningsfastigheter uppgår till 1 880 Mkr (498), varav nyproduktion utgör 435 Mkr (85).
- Värdeförändringar på derivatinstrument uppgår till 30 Mkr (-595).
- Resultat efter skatt uppgår till 2 167 Mkr (187), motsvarande 6,5 kr (0,6) per aktie.
- Hyresintäkterna för delårsperioden uppgår till 1 159 Mkr (1 186).
- Förvärv och investeringar i fastigheter uppgår till totalt 2 561 Mkr (1 328).
- Tillväxttakten i substansvärdet, exklusive utdelning och återköp, på rullande helår uppgår till 17,7 %.
- Under perioden har vi byggstartat cirka 370 lägenheter. På bokslutsdagen hade vi drygt 1 300 lägenheter i produktion.

1 JULI–30 SEPTEMBER 2015

- Förvaltningsresultat fastigheter uppgår till 190 Mkr (173).
- Orealiserade värdeförändringar på förvaltningsfastigheter uppgår till 169 Mkr (105), varav nyproduktion utgör 133 Mkr (17).
- Värdeförändringar på derivatinstrument uppgår till -130 Mkr (-168).
- Resultat efter skatt uppgår till 185 Mkr (-167), motsvarande 0,6 kr (-0,5) per aktie.
- Hyresintäkterna för tredje kvartalet uppgår till 387 Mkr (393).

*Jämförelser inom parantes avser motsvarande period föregående år om inget annat anges.
Berörda uppgifter har räknats om för aktiesplit 2:1, som genomfördes under andra kvartalet 2015.*

”

”Vi skapar betydande övervärden genom vårt arbete med att bygga bostäder. Vi skapar också värden genom ombyggnationer och effektiv förvaltning. Närmare 80 % av värdetillväxten i kvartalet kommer från vår nyproduktion.”

”Glädjande nog visar perioden en substansvärdestillväxt på rullande helår om 17,7 %, en fantastisk utveckling som ligger över vårt mål om en genomsnittlig substansvärdestillväxt på 10 % per år.”

”Resultatet visar att verksamheten går fortsatt riktigt bra. Förvaltningsresultatet för perioden uppgår till 512 Mkr, en ökning med 10 %. Vi har en stark finansiell ställning med en låg belåningsgrad, 44 %, och en hög soliditet om 43 %. Vi känner oss mycket nöjda med resultatet och utvecklingen så här långt!”

HANS WALLENSTAM, VD

DET HÄR ÄR WALLENSTAM

• Antal fastigheter: cirka 220 st • Förvaltningsfastigheternas värde: 31 Mdr • Börsvärde 30 sep 2015: 23 Mdr • Uthyrningsgrad, yta: 98 %
• Uthyrningsbar yta: 1,0 miljon kvm • Antal lägenheter i produktion: drygt 1 300 st • Antal vindkraftverk: 64 st

AFFÄRSPLAN 2018

Mål: Att under perioden till och med 2018 ha en tillväxttakt i substansvärdet, exklusive utdelning och återköp, på i genomsnitt minst 10 % per år.

Ledstjärnor

- En genomsnittlig produktion av bostäder om 1 500 lägenheter per år.
- Minska koldioxidbelastningen i fastighetsbeståndet med 15 % per kvm till och med 2018.
- Andel kunder som vill rekommendera Wallenstam ska öka årligen.

Förutsättningar

- Soliditeten ska inte understiga 30 %.
- Realiserad räntetäckningsgrad på rullande helår ska inte understiga 2 ggr.

AFFÄRSIDÉ

Att utveckla och bygga samt köpa och sälja fastigheter i utvalda storstadsregioner med långsiktig hållbarhet för människor och företag.

STRATEGIER & VÄRDESKAPANDE FAKTORER

Wallenstams verksamhet styrs utifrån affärsplan, mål och strategier. Strategierna grundar sig på de tre dimensionerna för ett hållbart företagande: ekonomiskt, socialt och miljömässigt ansvar.

De värdeskapande faktorerna för verksamheten utgörs i grunden av koncernens affärsprocess. I kombination med övergripande strategier och ledstjärnor utgör detta sammantaget de viktigaste verktygen för att bidra till en positiv utveckling av såväl resultat som verksamhet över tid.

WALLENSTAM IDAG

Wallenstam grundades 1944 och huvudkontoret finns i Göteborg. Aktien är noterad på Nasdaq Stockholm, Large Cap och är ett av de större börsnoterade fastighetsbolagen i Sverige.

Wallenstam är en stor bostadsproducent på de orter vi verkar och bygger först och främst hyresrätter för egen förvaltning.

Våra bostadsfastigheter finns främst i Stockholm och Göteborg, och våra kommersiella fastigheter är koncentrerade till innerstadslägen i Göteborg. Sammantaget har Wallenstam drygt 7 400 lägenheter och 1 000 företagskunder. Wallenstam är genom Svensk NaturEnergi självförsörjande på förnybar energi.

Verksamheten bedrivs inom tre affärsområden: Göteborg, Stockholm och Svensk NaturEnergi.

Göteborg

Vårt fastighetsbestånd i Göteborg omfattar cirka 3 300 lägenheter och cirka 900 företagskunder som hyr kontors- och butikslokaler främst i Göteborgs innerstadslägen. I Helsingborg förvaltar vi cirka 200 lägenheter.

Stockholm

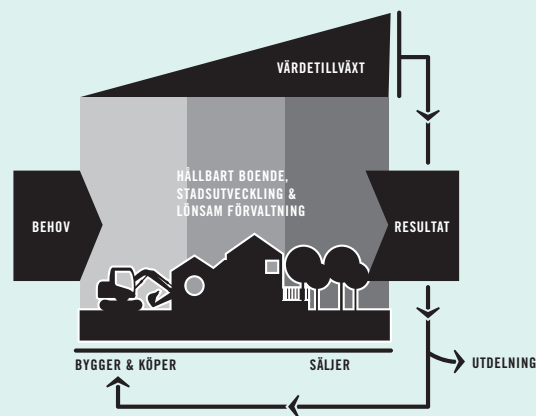
Majoriteten av våra bostäder finns i Stockholm och uppgår till cirka 3 900 lägenheter. I dagsläget pågår också merparten av vår nyproduktion i Stockholmsområdet, inklusive Uppsala.

Svensk NaturEnergi

Verksamheten inom Svensk NaturEnergi omfattar både produktion av och handel med förnybar energi. Produktionen täcker våra egna fastigheters och våra hyresgästers energibehov på månadsbasis.

Affärsprocess

Wallenstam bygger, köper och utvecklar fastigheter för människor och företag utifrån behoven från kunder, samhälle och aktieägare. Fastigheterna utvecklas och förvaltas på ett hållbart och lönsamt sätt vilket skapar värdetillväxt. Resultatet återinvesteras och utvecklar verksamheten vidare. Genom utdelning får aktieägare del av resultatet.



INNEHÅLL

VD har ordet	3
Delårsrapport 1 januari–30 september 2015	4
Resultaträkning koncernen	14
Balansräkning koncernen	15
Rapport över förändring eget kapital koncernen	16
Rapport över kassaflöde koncernen	16
Segmentsrapport	17
Nyckeltal	18
Definitioner och ordlista	20

KALENDER

Bokslutskommuniké 2015	24 februari 2016
Publicering av Årsredovisning	vecka 14, 2016
Delårsrapport I	26 april 2016
Årsstämma 2016	26 april 2016
Delårsrapport II	3 augusti 2016
Delårsrapport III	8 november 2016

Delårsrapporten har upprättats i enlighet med IAS 34. Redovisningsprinciperna är oförändrade i jämförelse med årsredovisningen 2014. Moderbolagets redovisningsprinciper följer årsredovisningslagen och RFR2.

För information om redovisningsprinciper:
www.wallenstam.se/ir.

För definitioner etc. se sista sidan i rapporten alternativt:
www.wallenstam.se/ordlista.

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

Följ oss gärna på Twitter, LinkedIn, Instagram och Facebook.

VD HAR ORDET

Värdeskapande affärsmodell

Vi skapar betydande övervärden genom vårt arbete med att bygga bostäder. Vi skapar också värden genom ombyggnationer och effektiv förvaltning. Närmare 80 % av värdetillväxten i kvartalet kommer från vår nyproduktion. Våra nybyggnationsprojekt löper på enligt plan och i fokus är även fortsättningsvis att få igång projekten så fort som möjligt och att fylla på projektportföljen framåt.

Efterfrågan är enorm och det produceras förhållandevis få bostäder – vi vill bidra med det vi kan och vill starta projekt så fort det går.

Nöjd med resultatet

Glädjande nog visar perioden en substansvärdestillväxt på rullande helår om 17,7 %, en fantastisk utveckling som ligger över vårt mål om en genomsnittlig substansvärdestillväxt på 10 % per år.

Resultatet visar att verksamheten går fortsatt riktigt bra. Förvaltningsresultatet för perioden uppgår till 512 Mkr, en ökning med 10 %. Vi har en stark finansiell ställning med en låg belåningsgrad, 44 %, och en hög soliditet om 43 %. Vi känner oss mycket nöjda med resultatet och utvecklingen så här långt!

Fortsatt stor efterfrågan

Med bostadsfastigheter i attraktiva lägen på tillväxtmarknaderna Göteborg och

Stockholm, och ett kommersiellt bestånd i innerstaden i Göteborg är vi väl exponerade. Vi gör regelbundet värderingar av varje fastighet, där läge och fastighetstyp är viktiga parametrar. Det finns ett stort tryck på fastighetsmarknaden med många som vill investera. Vi får åtskilliga förfrågningar om försäljning av fastigheter, inte minst från bostadsrättsföreningar som vill ombilda sina hus. Just nu efterfrågas stora volymer snarare än styckeobjekt, något som leder till att man som säljare kan få mer betalt för en hel fastighetsportfölj jämfört med om man skulle sålt fastigheterna separat.

Efterfrågan på att hyra i våra nybyggnationer är omätlig. Försäljningen av våra färdigställda bostadsrättsprojekt går strålende och alla lägenheter är sålda. Tillträdet sker successivt och fortsätter under nästa kvartal. Det är när köparen tillträtt sin bostadsrätt som vi redovisar resultatet av försäljningen.

Positivt samarbete med kommunerna

Jag känner mig både trygg och mycket nöjd med att ha starka finanser som stöd för vårt investeringsprogram med en plan för investeringar om 2-3 Mdr per år.

I Stockholmsområdet har vi flera intressanta projekt som pågår och många som startar under kommande år. Det är spännande att tillsammans med kommunerna samarbeta kring de markanvis-

ningar vi erhållit och genom detta skapa fler bostäder. Även Göteborg har nu stora byggplaner och ser oss som en part i dessa, exempelvis i Jubileumssatsningen där 7 000 bostäder ska byggas i staden till år 2021, utöver de redan satta målen för byggnation i kommunen. Vårt projekt i Kallebäck är ett av de ledande projekten i denna satsning.

Hållbarhet i flera dimensioner

Jag är stolt över att vi försörjer alla våra fastigheter med förnybar energi i egen regi. Dessutom har vi en kapacitet att täcka energibehovet för de fastigheter vi planerar att bygga i kommande projekt. De bostäder vi producerar är energieffektiva och installation av individuell mätning av el och vatten bidrar till minskad förbrukning.

Vi arbetar också för att bidra till samhället, inte minst mot bakgrund av flyktkatastrofen som världen är mitt uppe i. Det gör vi på flera sätt, exempelvis genom samarbeten, engagemang och ekonomiskt stöd till olika ungdomsverksamheter och hjälporganisationer.

Det största bidraget vi som företag kan ge, är ändå att skapa fler bostäder till både etablerade och nytillkomna invånare. Vi producerar lägenheter, gärna hyresrätter, så att det blir möjligt för fler att få en egen bostad. Vi utvecklar trygga områden som människor vill leva i, arbeta i och besöka.

Framtidsutsikter

Vårt utgångsläge är fantastiskt. Vi har en produkt med en till synes oändlig efterfrågan, en stark finansiell ställning och ett produktionssätt i vår nybyggnation som gör att vi kostnadseffektivt kan producera bostäder. Vi är inblandade i många spännande stadsutvecklingsprojekt.

För Wallenstam som företag ser framtiden ljus ut.



Hans Wallenstam, vd

DELÅRSRAPPORT

1 JANUARI–30 SEPTEMBER 2015

KVARTAL TRE 1 JULI–30 SEPTEMBER

Viktiga händelser

Under perioden gav Kommunstyrelsen i Lerum klartecken för att påbörja detaljplanarbetet i projekt Aspen Strand, där kommunen tillsammans med Wallenstam, Skanska och HSB planerar för cirka 550 lägenheter.

I september antog Nacka kommun ett program för Älta. Programmet föreslår ett nytt handelsstråk, cirka 1 400 nya bostäder och en utveckling av den småstadskänsla som dagens Ältabor vill ha mer av. Wallenstam är med i utvecklingen och startar tillsammans med kommunen planeringen av den första etappen där bebyggelsen runt torget totalt sett omfattar cirka 400–500 lägenheter och handel i bottenvåningarna, varav Wallenstams del motsvarar cirka 300 lägenheter.

I september byggstartades också 110 lägenheter i kvarteret Stenglåntan i Mariastaden i Helsingborg. Förutom lägenheterna kommer kvarteret att rymma en ICA-butik på 1 800 kvadratmeter samt ytterligare närservice som exempelvis apotek och gym.

Under perioden har Wallenstam sålt en fastighet i Göteborg till en av hyresgästerna bildad bostadsrättsförening, samt köpt en fastighet i Tyresö, Stockholm. Den köpta fastigheten avser mark och tillträdess 30 september.

Kvartalets resultat

Förvaltningsresultatet för fastigheterna är 10 % bättre än samma period föregående år. Jämförelsevis har hyresintäkterna minskat vilket är ett resultat av genomförda fastighetsförsäljningar. Rensat för köp och försäljningar ökar intäkterna 25 Mkr vilket motsvarar en tillväxt i kvartalet om drygt 7 %. Tillväxten är ett resultat av tillförda nyproducerade hyresfastigheter samt genomförda hyresförhandlingar. Driftkostnader är också lägre främst som följd av genomförda fastighetsaffärer. Totalt är kvartalets driftnetto i jämförbart bestånd 1,3 % bättre än motsvarande kvartal 2014.

Räntekostnaderna uppgår till totalt 78 Mkr (98) vilket är 20 Mkr lägre än fö-

regående år. Låga räntenivåer bidrar men också att vi valt att göra större amorteringar vilket minskat vår belåning väsentligt. På balansdagen 2015-09-30 uppgick räntebärande skulder till 14,8 Mdr vilket är 1,3 Mdr lägre än motsvarande tidpunkt 2014. Snitträntan uppgår för kvartalet till 2,26 % (2,68).

Förvaltningsresultat naturenergi uppgår till -1 Mkr (-15). Försäljningen har ökat väsentligt men på grund av låga elpriser ökar inte intäkterna i motsvarande takt.

Det sammanlagda resultatet från fastighets- och bostadsrättsförsäljningar efter omkostnader uppgår för kvartalet till 43 Mkr (151).

Orealiserad värdeförändring fastigheter är positiv och uppgår till 169 Mkr (105). Nyproduktion av hyresrättsfastigheter svarar för merparten av förändringen, närmare 80 %, och bidrar med 133 Mkr (17).

Värdeförändring på finansiella derivat är för kvartalet -130 Mkr (-168). Värdeförändringen från räntederivat, som uppgår till -116 Mkr (-171) i kvartalet, är inte kassaflödespåverkande och påverkar inte heller snitträntan då denna inkluderar effekter av ingångna derivatavtal. Orealiserad värdeförändring elterminer uppgår till -13 Mkr (4) och för övriga finansiella instrument till -1 Mkr (-2).

Värdering av syntetiskt optionsprogram, som följer Wallenstamaktiens kursutveckling, ger för kvartalet en kostnad om 30 Mkr.

Resultat efter skatt andra kvartalet 2015 uppgår till 185 Mkr (-167) vilket motsvarar ett resultat per aktie om 0,6 kr (-0,5).

1 JANUARI–30 SEPTEMBER

Resultatet i korthet

Driftnetto fastigheter uppgår för delåret till 854 Mkr (872). Förvaltningsresultat fastigheter ökar med 10 % och uppgår till 512 Mkr (464). Genomförda fastighets- och bostadsrättsförsäljningar har skett till vinst med totalt 290 Mkr (262). Resultat före realiserade värdeförändringar uppgår till 799 Mkr (705).

Orealiserad värdeförändring fastigheter är positiv och uppgår för delåret till 1 880 Mkr (498).

Värdeförändringen finansiella derivat

medför en positiv värdeförändring för perioden på 30 Mkr (-595). Kostnaden för realiserad värdeförändring av syntetiskt optionsprogram uppgår till 35 Mkr (6).

Resultat före skatt uppgår till 2 674 Mkr (252) och resultat efter skatt till 2 167 Mkr (187) vilket motsvarar ett resultat per aktie om 6,5 kr (0,6). Mer detaljerat kommenteras resultatet enligt följande:

Hyresintäkter

Koncernens hyresintäkter för perioden uppgår till 1 159 Mkr (1 186) vilket är en minskning med netto 27 Mkr jämfört med samma period föregående år, en effekt av genomförda fastighetsaffärer. Rensat för intäkter från köpta och sålda fastigheter har hyresintäkterna ökat cirka 61 Mkr vilket motsvarar en tillväxt om 5,6 %. Tillväxten är ett resultat av tillförda nyproducerade hyresfastigheter samt genomförda hyresförhandlingar. Av hyresintäkterna härrör 825 Mkr (826) från affärsområde Göteborg och 326 Mkr (353) från affärsområde Stockholm.

Wallenstams bostadsbestånd är fullt uthyrt. Årets hyresförhandlingar har resulterat i en genomsnittlig höjning på 1,0 % i Göteborg och 1,4 % i Stockholm. Hyresnivåerna för Wallenstams lokaler som finns i Göteborg, har i jämförbart bestånd ökat med cirka 0,8 % som en effekt av främst indexuppräknningar. Vi upplever en bra och stabil efterfrågan på lokaler och då främst i centrala lägen där majoriteten av våra kommersiella fastigheter är belägna. Vår uthyrningsgrad för de kommersiella fastigheterna avseende yta uppgår per bokslutsdagen till 95 %.

Driftkostnader & driftnetto

Driftkostnaderna för perioden uppgår till 305 Mkr (314). Driftnettot uppgår till 854 Mkr (872). De lägre kostnaderna är främst en följd av genomförda fastighetsförsäljningar. Rensat för effekt från köpta och sålda fastigheter är årets driftnetto 5,3 % bättre än motsvarande period föregående år, varav tillförd nyproduktion svarar för 4,2 %. En effektiv förvaltning, optimerad energiförbrukning och ett för-

ändrat fastighetsinnehav med nyare fastigheter bidrar också positivt.

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

Förvaltnings- & administrationskostnader

Förvaltnings- och administrationskostnader avser i huvudsak personalkostnader och fördelas på fastighetsförvaltning 135 Mkr (136), energiförvaltning 23 Mkr (25) samt transaktioner fastigheter och bostadsrätter om totalt 19 Mkr (25).

Vidare finns kostnader för syntetiskt optionsprogram till anställda. Orealiserade kostnader för det syntetiska optionsprogrammet redovisas på egen rad i resultaträkningen. Vid ett maxutfall baserat på aktuellt antal utställda optioner och att en aktiekurs om 80 kr per aktie nås, ger det en kostnad för bolaget om cirka 139 Mkr, varav 79 Mkr hittills kostnadsförts. Med anledning av att sannolikheten för programrets inträdande vid ett tidigare skede än slutdatum (31 maj 2019) ökat bedömer vi att den sålda köpoptionens värde, med tak 80 kr, är 0 Mkr (-13) och köpta köpoptionens värde, med lösenkurs om 52,50 kr, är 79 Mkr (42). Kostnad för delåret uppgår till 35 Mkr (6).

Finansiella intäkter & kostnader

Finansiella intäkter uppgår till 13 Mkr (16) och finansiella kostnader till totalt 245 Mkr (314) varav 220 Mkr (288) avser fastighetsrörelsen och 25 Mkr (26) naturenergiverksamheten.

Totalt har finansiella kostnader minskat med 69 Mkr varav 26 Mkr till följd av minskad genomsnittsskuld, då vi valt att amortera. Aktiverad ränta uppgår till 35 Mkr (49).

Snitträntan för perioden, vilken beaktar effekter av ingångna derivatavtal, uppgår till 2,36 % (2,84). Snitträntan var på bokslutsdagen 2,27 % (2,61).

Förvaltningsresultat naturenergi

Förvaltningsresultat naturenergi utgörs av intäkter och kostnader inklusive avskrivningar samt administrations- och räntekostnader hänförliga till elhandel och elproduktion. Förvaltningsresultatet påverkas vidare av omvärderingseffekter av elcertifikat och derivat.

Förvaltningsresultat naturenergi uppgår till -3 Mkr (-21) för delåret och inkluderar icke kassaflödespåverkande avskrivningar på vindkraftverk om 71 Mkr (67). Under de tre första kvartalen 2015 producerades 293 GWh (212), vilket är en ökning om 38 % jämfört med samma period 2014. Produktionsökningen återspeglas inte i samma omfattning i omsättningen då elpriserna är lägre jämfört med föregående år.

Resultat av försäljning bostadsrätter

Intäkter försäljning bostadsrätter avser ersättning från försäljning av bostadsrättsandelar. Som kostnad redovisas anskaffningsvärdet för de sålda bostadsrättsandelarna. Kostnaderna inkluderar också marknads- och försäljningsomkostnader. Anskaffningskostnad och intäkt redovisas i samband med att bostaden överlämnas till köparen, medan försäljningsomkostnader redovisas löpande.

Periodens försäljningsresultat bostadsrätter uppgår till netto 162 Mkr (142). Detta omfattar i huvudsak försäljning av lägenheter i brf Rikken och brf Tyresö Trädgårdar, vårt samarbetsprojekt med Oscar Properties.

Realiserad värdeförändring förvaltningsfastigheter

Under första halvåret har Wallenstam sålt fastigheter för totalt 1 850 Mkr (1 280). Försäljningarna genomfördes till priser som i genomsnitt översteg senaste värdering med cirka 9 %.

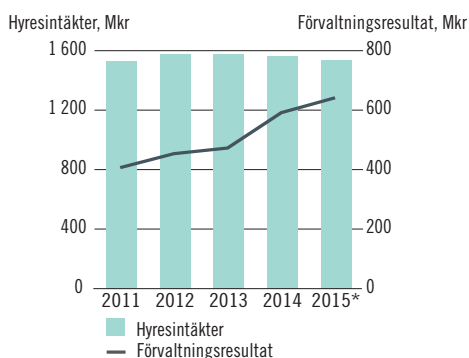
Försäljningsresultat i relation till investerat belopp uppgår till 727 Mkr (510) varav 583 Mkr (358) redovisats i koncernens resultaträkning tidigare år som realiserad värdeförändring. Då vi ägt de avyttrade fastigheterna i snitt cirka 8 år motsvarar försäljningsresultatet en genomsnittlig årlig värdetillväxt om 6,3 %. För en sammanställning över sålda fastigheter, se sid 9.

DE TIO STÖRSTA LOKALHYRESGÄSTERNA

Hyresgäst	Yta, kvm
Göteborgs Stad	21 013
SF Bio AB	14 316
Landsarkivet i Göteborg	11 000
Göteborgs Universitet	8 125
Försäkringskassan	7 849
SCA Hygiene Products AB	7 600
Vittraskolorna AB	6 374
Folkuniversitetet	6 270
Länsstyrelsen i Västra Götalands Län	4 747
Renew Group Sweden AB	5 434
Summa	92 728

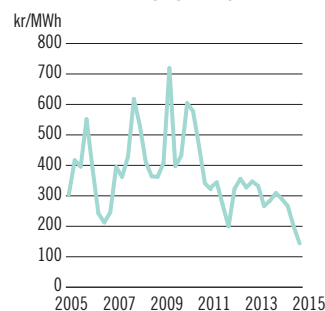
Total kommersiell yta i Göteborg är cirka 419 000 kvm.

HYRESINTÄKTER OCH FÖRVALTNINGSRESULTAT



*Senast rullande tolv månaders period

ELSPOTPRIS



Den svenska transaktionsmarknaden

Den totala transaktionsvolymen i Sverige uppgick till 32,9 Mdr för det tredje kvartalet 2015 vilket är en ökning med 10 % jämfört med samma period föregående år. Transaktionsvolymen innebär en minskning med 14 % jämfört med föregående kvartal då vi såg en stark omsättning av fastigheter i Sverige, enligt fastighetsrådgivaren JLL.

JLL tror på en fortsatt likvid transaktionsmarknad då Sverige under de första tre kvartalen nästan nått 100 Mdr. Helårsvolymen för 2015 kan komma att bli en rekordvolym om sista kvartalet blir lika starkt som föregående år. Marknaden karaktäriseras av större portföljaffärer där många investerare är ute efter att köpa volym. Portföljpremier har setts för första gången på flera år.

Orealiserad värdeförändring förvaltningsfastigheter

Delårets värdeutveckling på fastigheter påverkas positivt av värdetillväxt genererad genom eget arbete i pågående och färdigställd nybyggnation av hyresrätter, genomförda förhandlingar samt marknadsläget i branschen. Fastighetsmarknaden kännetecknas av en fortsatt hög aktivitet med större efterfrågan än utbud med stigande priser som följd. Prisuppgången på marknaden avspeglas i värderingen genom att direktavkastningskrav sänkts under året. Se vidare sid 7.

Förvaltningsfastigheter i drift svarar för orealiserade värdeförändringar om 1 445 Mkr (413) inkluderat värden som genererats genom ombyggnationsprojekt, totalt 84 Mkr. Værdetillväxt från nyproduktion av hyresrättsfastigheter svarar för 435 Mkr (85) vilket beaktat ombyggnationsprojekten innebär att närmare 30 % av årets värdetillväxt genererats av eget arbete.

Totalt uppgår orealiserade värdeförändringar i Wallenstams fastighetsbestånd till 1 880 Mkr (498).

Orealiserad värdeförändring finansiella instrument

Wallenstam använder finansiella instrument såsom ränte-, valuta- och elderivat, se Finansiering sid 10.

Räntederivatens värde, som under en längre tid haft en negativ utveckling, är för året positiv och har totalt ändrats med 51 Mkr (-592).

Räntederivatens värdeförändring är inte kassaflödespåverkande så länge derivaten inte realiseras och påverkar inte snitträntan eftersom denna beaktar effekter av ingångna derivatavtal.

För att säkra kostnader från produktion och intäkter från försäljning av el säkrar koncernen delar av elpriset på den finansiella marknaden. Elderivatens värde har, främst till följd av låga marknadspriser på el, ändrats med -22 Mkr (-2). Därutöver ingår värdeförändringar på övriga finansiella innehav med 1 Mkr (-1).

Skatt

Periodens redovisade skatt uppgår netto till -507 Mkr (-65) varav uppskjuten skatt uppgår till -505 Mkr (0) och aktuell skatt till -2 Mkr (1).

Koncernens största skatteutbetalningar omfattar främst kostnader för mervärdesskatt, för vilken vi som fastighetsbolag har begränsad avdragsrätt, samt exempelvis fastighets-, energi- och stämpelskatt liksom personalrelaterade skatter och avgifter. Kostnaden för dessa övriga skatter, som för helåret 2014 uppgick till cirka 520 Mkr (475), redovisas bland rörelsekostnader inom förvaltningsresultatet respektive investering i byggnadsrörelsen.

VÄRDEFÖRÄNDRING FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

	2015	2014
Mkr	jan-sep	jan-sep
Värdeförändring förvaltningsfastigheter i drift	1 445	413
Värdeförändring pågående nyproduktion hyresrätter	435	85
Realiserad värdeförändring förvaltningsfastigheter	144	152
Totala värdeförändringar förvaltningsfastigheter	2 024	650

VÅRA FASTIGHETER

Periodens utveckling

Under perioden har vi investerat 2 389 Mkr (1 009) i förvaltningsfastigheter och 172 Mkr (319) i bostadsrättsproduktioner, totalt 2 561 Mkr (1 328).

Pågående nybyggnadsprojekt omfattar drygt 1 300 lägenheter. Total investering i pågående hyres- och bostadsrättsprojekt uppgår på balansdagen till cirka 2,7 Mdr (2,8).

Förvaltningsfastigheter

Som förvaltningsfastighet klassas fastigheter som innehas i syfte att generera hyresintäkter och/eller värdestegring, det vill säga våra hyresrättsfastigheter.

Orealiserade värdeförändringar har påverkat förvaltningsfastigheternas värde positivt med totalt 1 880 Mkr (498), varav 435 Mkr (85) kommer från värdetillväxt i pågående nyproduktion av hyresrättsfastigheter och 1 445 Mkr (413) från förvaltningsfastigheter i drift.

Direktavkastningskravet för bostäder uppgår till i genomsnitt 3,5 % (3,8) och för kommersiella beståndet till 5,4 % (5,4). Förvaltningsfastigheternas värde är fastställt till 31 046 Mkr (28 461) vid periodens utgång.

Bostadsrättsprojekt

Nyproduktion av fastighet som uppförs med avsikt att avyttras som bostadsrättsfastighet redovisas i balansräkningen som Pågående arbete bostadsrätter. Bland större nu pågående projekt märks brf Riggen i Gröndal och brf Tyresö Trädgårdar, vilka båda är i princip färdigbyggda och inflyttning pågår. Tillsammans omfattar dessa projekt 156 lägenheter av vilka drygt hälften hade överlämnats till köparen på balansdagen. Då avtal om försäljning träffats även för resterande lägenheter, förväntas alla vara tillträdna under fjärde kvartalet 2015. Bokfört värde Pågående arbete bostadsrätter uppgår till 207 Mkr (812) vid periodens utgång.

Vår marknad

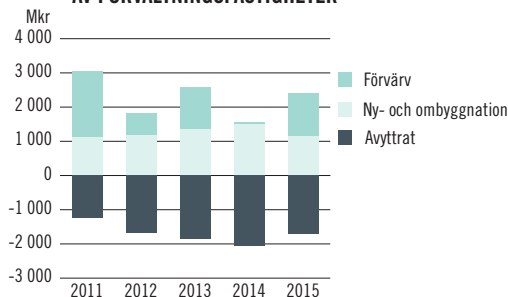
De orter vi verkar på präglas av en omfattande efterfrågan på bostäder och låg nyproduktionstakt av hyresrätter. Endast en liten andel av våra lägenheter blir lediga för uthyrning i samband med omflyttning och efterfrågan på färdigställda nyproducerade hyresrätter är hög.

Vi bygger i huvudsak hyresrätter men även bostadsrätter, framför allt till följd av att tillgång på mark för hyresrättsproduktion är begränsad.

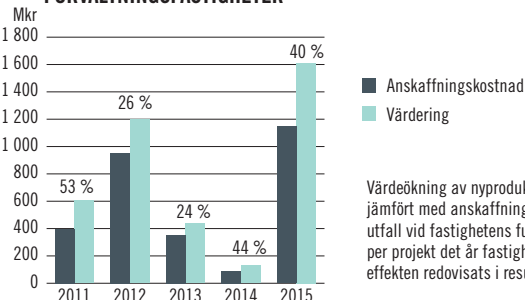
FASTIGHETSBESTÅNDETS FÖRÄNDRING, FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

	Bokfört värde, Mkr	Kvm
Fastighetsbestånd 1 jan 2015	28 481	1 006 980
+ Förvärv	1 233	44 156
+ Byggnationer	1 156	40 761
- Försäljningar	-1 704	-47 835
+ Orealiserad värdeförändring netto	1 880	-
Fastighetsbestånd 30 sep 2015	31 046	1 044 062

FÖRÄRV, BYGGNATION OCH FÖRSÄLJNING AV FÖRVALTNINGSFASTIGHETER



VÄRDETILLVÄXT NYPRODUKTION FÖRVALTNINGSFASTIGHETER



Värdeökning av nyproduktionsprojekt hyresrätter jämfört med anskaffningskostnad. I grafen presenteras utfall vid fastighetens fullständiga färdigställande och per projekt det år fastigheten färdigställts, oavsett när effekten redovisats i resultaträkningen.

Värdering

Wallenstam värderar internt samtliga förvaltningsfastigheter till verkligt värde. Vi har god marknads- och fastighetskännedom genom en aktiv handel med fastigheter, och har därmed en god grund för att genomföra interna värderingar av fastighetsbeståndet. Det bör dock understrykas att en fastighets verkliga värde är en realitet först då den säljs, varför en värdering alltid är en bedömning.

Wallenstam har i sin bedömning av fastigheternas värde använt olika direktavkastningskrav. Direktavkastningskraven speglar marknadsförutsättningarna och differentieras utifrån var fastigheten är belägen och vilken typ av fastighet det är, bostad eller kontor etc.

Beräkningsmässigt utgår värderingen från fastigheternas driftnetton, vilket sätts i relation till ett direktavkastningskrav för respektive fastighet (se värderingsmodell i årsredovisningen).

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 en andel av kalkylerat övervärde vid färdigställande-tidpunkten i relation till byggnationens färdigställandegrad. Denna baseras i sin tur på nedlagda kostnader. Under det första året i drift belastas det bedömda marknadsvärdet för en nyproduktion med ett riskpåslag motsvarande 0,25 procentenhe-

ter jämfört med en etablerad förvaltningsfastighet i motsvarande läge.

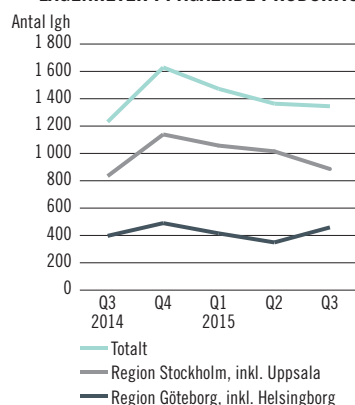
Nybyggnationer av bostadsrätter redovisas enligt IFRIC 15, Avtal för uppförande av fastigheter. För Wallenstam innebär detta att IAS 18, Intäkter, tillämpas för redovisning av dessa fastighetsprojekt. Det betyder i korthet att löpande redovisning sker till anskaffningsvärde och att resultat redovisas när bostadsrätten färdigställts, sålts och överlämnats till kunden.

PÅGÅENDE NYPRODUKTION 2015-09-30

Projekt	Kvm	Antal lgh	Beräknad inflyttning
Stockholm			
Riggen, Gröndal (brf)	2 600	42	*
Tyresö Trädgårdar, Tyresö, Etapp 1 (brf)	8 500	114	*
Följa Berg, Nacka	7 470	122	2016
Månspinnaren, Norra Djurgårdsstaden	6 850	121	2016
Tavernan, Barkarbystaden, Järfälla	12 130	205	2017/2018
Uppsala			
Fjärilen, Rosendal	8 400	145	2016
Snickeriet, Östra Sala backe	7 050	137	2016
Göteborg			
Vågmästaren, Kvillebacken	6 200	112	2016
Åby Stallbacken, Mölndal, Etapp 1	10 000	185	2016/2017
Helsingborg			
Vildvinet 1	2 600	52	2016
Stengläntan, Mariastaden	6 300	110	2017
Summa	78 100	1 345	

* Succesiv inflyttning påbörjad

LÄGENHETER I PÅGÅENDE PRODUKTION



FÖRÄNDRING PÅGÅENDE NYPRODUKTION

	Antal lgh
Pågående nyproduktion 30 jun 2015	1 364
- Färdigställda	-129
+ Påbörjade	+110
Pågående nyproduktion 30 sep 2015	1 345

FASTIGHETSSINNEHAVETS STRUKTUR PER 2015-09-30

Uthyrningsbar yta, kvm	Bostad	Kontor	Butik	Industri/Lager	Utbildning	Övrigt	Totalt	Fördelning, ort
Stockholm	244 694	34 271	20 215	17 650	2 386	20 644	339 860	33 %
Göteborg	212 708	194 576	92 882	69 699	32 849	80 781	683 495	65 %
Helsingborg	15 471	1 415	1 408	932	170	1 311	20 707	2 %
Totalt	472 873	230 262	114 505	88 281	35 405	102 736	1 044 062	100 %
Fördelning, lokaltyp	45 %	22 %	11 %	9 %	3 %	10 %	100 %	

FASTIGHETSFÖRVÄRV 2015

Fastighetsbeteckning	Adress	Byggår/ ombyggnadsår	Bostad kvm	Kontor kvm	Butik kvm	Industri/ Lager kvm	Utbildning kvm	Övrigt kvm	Summa kvm	Antal lgh
Göteborg										
Stallbacken 20*		-	-	-	-	-	-	-	-	-
Stockholm										
Freden Större 11	Gesällvägen 1 / Rissneleden 2-2 B, 4-18 / Östra Madenvägen 3-5, 9-17	1974	-	20 191	9 107	7 913	-	-	37 211	-
Barlasten 3*		-	-	-	-	-	-	-	-	-
Kåbo 57:2*		-	-	-	-	-	-	-	-	-
Morellträdet 6	Hantverkargatan 42 / Pilgatan 19 A-C	1929	2 019	232	270	116	-	-	2 637	31
Morellträdet 12	Hantverkargatan 44, 44 A	1929	1 319	372	43	-	-	-	1 734	18
Morellträdet 13	Hantverkargatan 46, 46 A	1929	1 119	309	-	68	-	-	1 496	23
Smaragden 2	Bergsgatan 26	1929	1 078	-	-	-	-	-	1 078	17
Rankan 3*		-	-	-	-	-	-	-	-	-
Rankan 4*		-	-	-	-	-	-	-	-	-
Tyresö Järnet 7*		-	-	-	-	-	-	-	-	-
Totalt			5 535	21 104	9 420	8 097	-	-	44 156	89
* Mark										

FASTIGHETSFÖRSÄLJNINGAR 2015

Fastighetsbeteckning	Adress	Byggår/ ombyggnadsår	Bostad kvm	Kontor kvm	Butik kvm	Industri/ Lager kvm	Utbildning kvm	Övrigt kvm	Summa kvm	Antal lgh
Göteborg										
Gårda 69:5	Norra Gubberogatan 9	1939	1 687	-	-	-	-	-	1 687	28
Gårda 69:6	Norra Gubberogatan 11	1939	1 665	-	-	-	-	-	1 665	28
Gårda 69:15	Lagerströmsplatsen 4/ Norra Gubberogatan 23B	1939	2 534	178	120	21	-	-	2 853	41
Torp 24:4	Anders Zornsgatan 21 A-E	1945/1986	1 870	16	-	63	-	35	1 984	30
Källtorp 47:23	Virginsgatan 12	1939	225	-	-	-	-	40	265	5
Källtorp 47:24	Virginsgatan 10	1939	180	-	-	-	-	-	180	4
Källtorp 47:25	Virginsgatan 8	1939	228	-	-	-	-	-	228	5
Stockholm										
Kontot 1	Multrågatan 19-25, 29 A	1958	11 479	39	124	-	-	-	11 642	144
Tabulatorn 3	Håsjögränd 2	1958	2 779	-	74	10	-	88	2 951	35
Glädjen 14	Franzénsgatan 10 / Hornsbergs strand 19-25	2012	9 029	-	-	39	-	-	9 068	129
Förtjusningen 1	Franzénsgatan 14-18 / Hornsbergs strand 27 A-C / Nordenflychtsvägen 76-78	2011	9 896	-	240	68	-	-	10 204	138
Rödbetan 10	Ekedalsvägen 18 / Kvarnbergsvägen 72-74 / Sturevägen 29-31	1987	1 739	120	-	-	-	-	1 859	30
Paragrafen 7	Arrendatorsvägen 2 A-B, 4 A-B, 6 A-B	1949	2 970	167	-	112	-	-	3 249	54
Totalt			46 281	520	558	313	-	163	47 835	671

FÄRDIGSTÄLLD NYPRODUKTION FÖRVALTNINGSFASTIGHETER 2015

Fastighetsbeteckning	Adress	Byggår/ ombyggnadsår	Bostad kvm	Kontor kvm	Butik kvm	Industri/ Lager kvm	Utbildning kvm	Övrigt kvm	Summa kvm	Antal lgh
Göteborg										
Kvillebäcken 3:1	Gustaf Dalénsgatan 10-14 / Långängen 11 / Solventilsgatan 20-22	2015	6 009	-	90	-	-	1 167	7 266	115
Lorensberg 57:8	Teatergatan 30-38	2015	3 901	-	329	-	-	-	4 230	66
Stockholm										
Barkarby 2:28	Barkarbyvägen 42-52, 42 A-B, 44 A-C / Gripengatan 1-7 / Karlslundavägen 4-8, 8 A / Stora torget 1-3, 1 A-B, 2, 2 A-B	2015	15 610	-	756	-	-	3 733	20 099	247
Älta 10:62	Oxelbacken 1-3	2015	7 509	-	-	-	-	2 554	10 063	129
Övriga förändringar befintliga fastigheter, förändring yta netto		2015	481	-	-	-	-	-1 378	-897	
Totalt			33 510	-	1 175	-	-	6 076	40 761	557

VIND- OCH VATTENKRAFT

Wallenstam har 64 vindkraftverk fördelade på 19 parker och tre vattenkraftverk i drift. Vid september månads utgång uppgick installerad effekt till 139 MW (138).

Under perioden har inga investeringar gjorts i vindkraft (198).

Vind- och vattenkraftverken värderas till anskaffningsvärde minskat med av- och nedskrivningar. Årets avskrivningar uppgår till 71 Mkr (67). Koncernens totala nettoinvestering i färdigställda verk och pågående projekt uppgick den 30 september 2015 till 1 688 Mkr (1 774).

FINANSIERING

Eget kapital

Det egna kapitalet uppgår till 14 605 Mkr (12 604), vilket motsvarar 44 kr per aktie (38). Soliditeten uppgår till 43 % (39). Eget kapital inkluderar undervärde på derivat om 983 Mkr (761). Under derivatens återstående löptider kommer undervärdet, justerat för skatt, att återföras successivt.

Räntebärande skulder

Räntebärande skulder består av traditionell bankupplåning, företagscertifikat med en ram på 2 Mdr samt obligationslån. Obligationslånen omfattar totalt 1 100 Mkr, varav 500 Mkr i form av gröna obligationer. Obligationslånen är noterade vid Nasdaq Stockholm.

På bokslutsdagen uppgick Wallenstams räntebärande skulder till 14 843 Mkr (16 143), vilket motsvarar en belåningsgrad om 44 % (50). Genomsnittsskulden för delåret är cirka 1,4 Mdr lägre jämfört med motsvarande delår 2014 vilket är ett resultat av att vi amorterat under året. Den genomsnittliga återstående räntebindingstiden uppgår till 42 månader (41). Av låneportföljen har 56 % (49) en räntebindingstid överstigande ett år.

På bokslutsdagen uppgick genomsnittsräntan till 2,27 % (2,61).

Finansieringen säkerställs huvudsakligen med pantbrev i fastigheter. För obligationslånen ställs ingen säkerhet.

Derivatinstrument

Wallenstams finansiella derivatinstrument utgörs framför allt av räntederivat samt en mindre del elderivat. På bokslutsdagen har Wallenstam en nettoskuld avseende derivatinstrument om 983 Mkr att jämföra med 1 020 Mkr per 31 december 2014. Av dessa utgör räntederivat 952 Mkr (749) och elderivat 32 Mkr (12).

Räntederivat används för att på ett flexibelt och kostnadseffektivt sätt erhålla önskad ränteförfallostruktur. Dessa värderas genom diskontering av framtida kassaflöden med utgångspunkt från observerbara marknadsräntor och klassificeras i nivå 2. Räntederivaten har under en längre tid

haft en negativ värdeutveckling till följd av sjunkande marknadsräntor. De uppkomna undervärdena, som återspeglar hur koncernens säkrade räntor förhåller sig till marknadsräntan på balansdagen, redovisas som skuld i balansräkningen. Under året har värdet på räntederivaten varierat kraftigt. På balansdagen är värdeutvecklingen för året positiv och uppgår till 51 Mkr (-592). Orealiserade värdeförändringar för räntederivat är inte kassaflödespåverkan, men påverkar resultaträkningen.

Elderivat används för att minska påverkan av marknadens rörelser genom att säkra intäkter från framtida elförsäljning och elproduktion. Dessa värderas till marknadsvärde på bokslutsdagen.

Disponibel likviditet

Den disponibla likviditeten inklusive checkräkningskrediter uppgår till 761 Mkr (789). Beviljade checkräkningskrediter uppgår till 800 Mkr (400). Därtill finns beviljade länelöften om 1 275 Mkr, varför totalt outnyttjade faciliteter uppgår till 2 036 Mkr.

VIND- OCH VATTENKRAFT

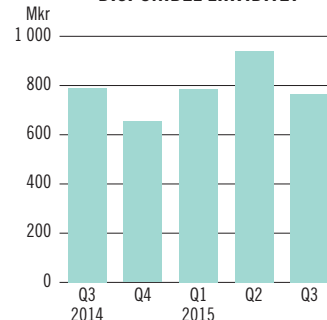
	Antal parker	Antal verk	Installerad effekt, MW
Vindkraftverk	19	64	138,5
Vattenkraftverk	-	3	0,8
Summa	19	67	139,3

BINDNINGSTID MEDEL RÄNTOR 2015-09-30

Ränteförfallostruktur	Belopp, Mkr	Snittränta, %	Andel, %
0-3 mån	5 302	1,80 *	35,7
3 mån-1 år	1 286	0,84	8,7
1-2 år	600	2,89	4,0
2-3 år	500	2,58	3,4
3-4 år	630	3,37	4,2
4-5 år	900	2,40	6,1
5-6 år	1 300	3,26	8,8
6-7 år	1 400	2,52	9,4
7-8 år	1 475	2,54	9,9
8-9 år	850	3,35	5,7
> 9 år	600	2,45	4,0
Summa	14 843	2,27	100,00

* Rörliga lån med ett ränteförfall inom tre månader har en snittränta om 0,53 %. 1,80 % innefattar effekter av swap-avtal och fasträntelån som förfaller inom tremånadersperioden.

DISPONIBEL LIKVIDITET



Disponibel likviditet inklusive checkräkningskrediter.

WALLENSTAMAKTIEN*

Wallenstams B-aktie är noterad på Nasdaq Stockholm, Large Cap. Under 2015 har Wallenstamaktien ökat med 6 %. Fastighetsindex OMX Stockholm Real Estate, och OMX Stockholm PI ökade med 9 % respektive 0,5 % under samma period.

Vid periodens slut var Wallenstams aktiekurs 68,80 kr att jämföra med 64,85 kr vid årsskiftet 2014/2015. Börsvärdet uppgick till 23 392 Mkr (22 049) beräknat på antalet registrerade aktier. Eget kapital per aktie uppgick till 44 kr (39).

Under perioden omsattes 77,4 miljoner Wallenstamaktier, vilket kan jämföras med 57,9 miljoner under samma period föregående år. Wallenstam har mandat från stämman att genomföra återköp. Under 2015 har 960 000 aktier återköpts till och med bokslutsdatum till en genomsnittskurs om 66,15 kr per aktie. Totalt antal aktier i eget förvar uppgår vid bokslutsdatum till 6 960 000 st.

P/E-tal

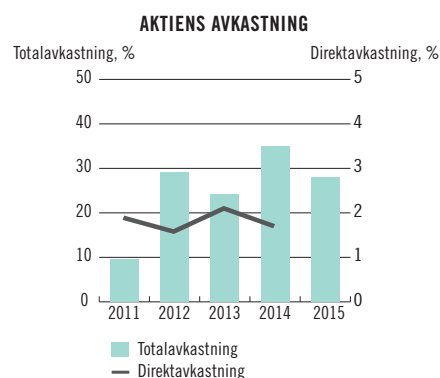
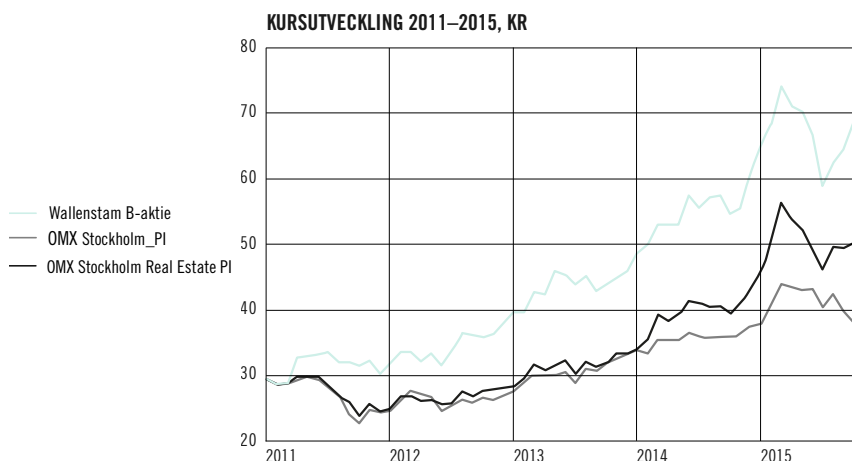
P/E-talet uppgår till 8,9. Rensat för påverkan av derivatinstrument blir justerat P/E-tal 8,4.

Aktiens avkastning

Senast verkställd utdelning uppgick till 2,25 kr per aktie, före split.

Aktiens totalavkastning, beräknad som aktiens kursutveckling under senaste tolv månadersperioden inklusive verkställd utdelning i relation till börskurs vid periodens början, uppgår till 28 % (35).

* Jämförelser inom parentes avser belopp per 2014-12-31. Uppgifterna är omräknade för split 2:1, om inget annat anges. Spliten genomfördes i maj 2015.



AKTIEÄGARINNEHAV 2015-09-30

	A-aktier	B-aktier	Kapital, %	Röster, %
Hans Wallenstam med bolag och familj	34 500 000	46 226 800	23,74	60,79
AMF - Försäkring och fonder		27 987 409	8,23	4,35
Familjen Agneta Wallenstam		21 004 000	6,18	3,26
Familjen Anders Berntsson med bolag		19 300 000	5,68	3,00
Familjen Henric Wiman		12 112 328	3,56	1,88
Bengt Norman med bolag		8 450 000	2,49	1,31
Monica och Jonas Brandström		7 491 626	2,20	1,16
Christian Wallenstam		5 900 000	1,74	0,92
David Wallenstam		5 440 000	1,60	0,85
CBNY-Norges Bank		4 883 179	1,44	0,76
Övriga ägare		139 744 658	41,09	21,72
Totalt antal aktier	34 500 000	298 540 000		
Återköpta egna aktier**		6 960 000	2,05	
Registrerade aktier	34 500 000	305 500 000		
Totalt registrerade aktier	34 500 000	305 500 000	100,00	100,00
Summa utestående aktier	34 500 000	305 500 000		

Andelen institutionellt ägande uppgår till cirka 13 procent av kapitalet och cirka 7 procent av rösterna. Utlandsägandet uppgår till cirka 10 procent av kapitalet och cirka 5 procent av rösterna.

Källa: Euroclear Sweden AB

** Återköpta egna aktier saknar rösträtt. De erhåller heller ingen utdelning.

MÅLUPPFÖLJNING

Mål – Substansvärdestillväxt

Wallenstams mål är att under perioden till och med 2018 ha en tillväxttakt i substansvärdet, exklusive utdelning och återköp, på i genomsnitt minst 10 % per år.

Beräknad substansvärdestillväxt i relation till koncernens mål baseras på rullande tolv månaders utveckling, och uppgår för perioden till 17,7 %.

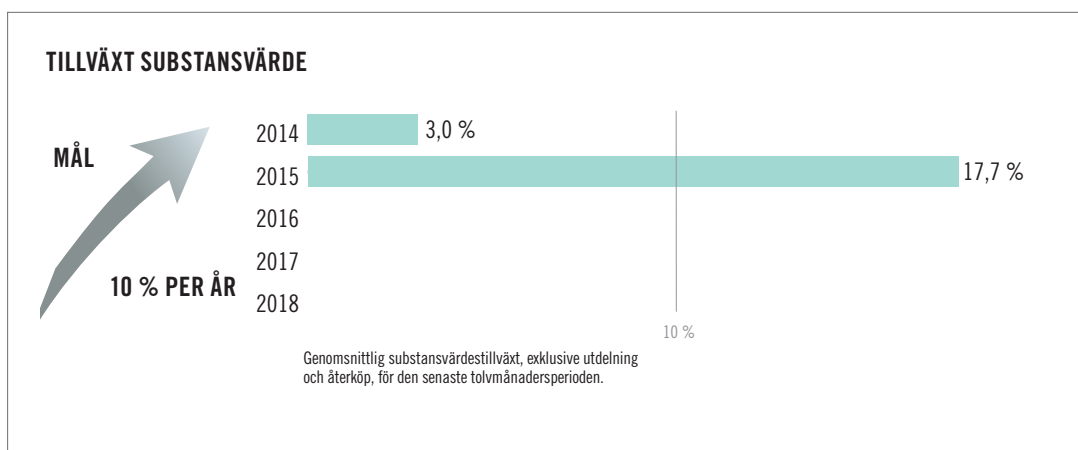
Exklusive periodens värdeförändringar på finansiella derivat är motsvarande förändring 18,8 % för senaste tolv månaders perioden.

Substansvärde

Koncernens substansvärde uppgår på bokslutsdagen till 17 937 Mkr (15 709). Substansvärdet beskriver koncernens skapade samlade värde och innefattar eget kapital samt uppskjuten skatteskuld. Uppskjuten skatteskuld avser i huvudsak skillnader mellan redovisade värden och skattemässiga restvärden på koncernens fastigheter.

I balansräkningen redovisas en netto-skatteskuld om 2 531 Mkr (2 087), vilken består av en uppskjuten skattefordran på 807 Mkr (1 018) samt av en uppskjuten skatteskuld om 3 338 Mkr (3 105).

Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV), som utöver återläggning för uppskjuten skatteskuld också beaktar orealiserade värdeförändringar för derivat, uppgår till 18 704 Mkr (16 303).



SUBSTANSVÄRDESTILLVÄXT 1 OKT 2014–30 SEP 2015

Mkr	
Substansvärde 1 okt 2014	15 709
Förändring substansvärde perioden	2 228
Återläggning utdelning och återköp perioden	552
Rullande substansvärde	18 489 17,7 %

SUBSTANSVÄRDE

Mkr	2015 30 sep	2014 30 sep
Eget kapital enligt balansräkning	14 599	12 604
Uppskjuten skatteskuld enligt balansräkning	3 338	3 105
Koncernens substansvärde	17 937	15 709
Derivat enligt balansräkning, netto exkl. skatt	767	594
Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV)	18 704	16 303

ÖVRIGA UPPLYSNINGAR

Möjligheter & risker

Wallenstams möjligheter, risker och hur vi hanterar dessa, presenteras i årsredovisningen 2014 på sidorna 22–25. Inga väsentliga förändringar har skett därefter.

Känslighetsanalys

Per den 30 september 2015 uppgår fastigheternas bedömda marknadsvärde till cirka 31 Mdr. En värdeförändring på +/- 10 % motsvarar därmed cirka 3 Mdr. En generell förändring av fastigheternas direktavkastningskrav med 0,25 %-enheter motsvarar cirka -1,5 Mdr eller +1,8 Mdr.

Närstående transaktioner

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 hyr lägenheter samt är elkunder. Ett bolag inom New Wave-koncernen hyr lokal motsvarande totalt 5,7 Mkr årliga intäkter. Försäkringstjänster inhandlas av bolag där ledamöter i Wallenstams styrelse liksom medlem i koncernledningen är styrelseledamöter, totalt motsvarande cirka 4,4 Mkr årliga avgifter. Arkitekttjänster har inhandlats för 1,1 Mkr från bolag som är närstående till en vvd och tillika är elkund till Svensk NaturEnergi. Vidare utför bolag, där en av Wallenstams styrelseledamöter är närstående, entreprenadtjänster motsvarande totalt kontrakterade värden om 264 Mkr. Detta bolag är sedan slutet av 2014 elkund till Svensk NaturEnergi.

Wallenstams engagemang i miljö- och samhällsansvarsfrågor beskrivs närmare i årsredovisningen 2014 på sidorna 31–35. Som ett led i Wallenstams samhällsansvarsarbete bidrar koncernen ekonomiskt till dessa 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 Barn i Nöd erhållit 0,1 Mkr i bidrag och Räddningsmissionen i Göteborg 2,5 Mkr i bidrag. Räddningsmissionen hyr lokal av Wallenstam motsvarande cirka 4,1 Mkr i årliga hyresintäkter. Båda är också elkunder till Svensk NaturEnergi.

Samtliga transaktioner sker till marknadsmässiga villkor.

Moderbolaget

Moderbolagets verksamhet är att i första hand utföra koncerngemensamma tjänster. Därutöver äger moderbolaget ett mindre antal fastigheter.

RESULTATRÄKNING, MODERBOLAGET

Mkr	2015 jan-sep	2014 jan-sep	2014 jan-dec
Intäkter	247	243	255
Kostnader	-271	-254	-369
Finansnetto	584	292	327
Värdeförändring derivat-instrument	51	-592	-845
Resultat före skatt	611	-311	-632
Koncernbidrag	-	-	-
Skatt	-99	-89	-55
Resultat efter skatt	512	-400	-687
Totalresultat	512	-400	-687

BALANSRÄKNING, MODERBOLAGET

Mkr	2015- 09-30	2014- 09-30	2014- 12-31
Tillgångar			
Fastigheter	1 175	1 077	1 114
Andelar i koncernföretag	5 961	5 947	5 961
Finansiella derivatinstrument	19	28	27
Fordringar på koncernbolag	13 218	12 309	11 335
Övriga tillgångar	418	631	503
Kassa och bank	6	312	43
Summa tillgångar	20 797	20 304	18 983

Eget kapital och skulder

Eget kapital	6 451	6 777	6 378
Räntebärande externa skulder	8 483	8 314	7 689
Skulder till koncernföretag	4 642	4 235	3 686
Finansiella derivat-instrument	971	777	1 030
Övriga skulder	250	201	200
Summa eget kapital och skulder	20 797	20 304	18 983
Ställda säkerheter	3 155	3 754	3 844
Ansvarsförbindelser	6 668	7 876	7 602

Den totala omsättningen för perioden uppgår till 247 Mkr (243), varav hyresintäkterna utgör 51 Mkr (43).

Resultatet har påverkats positivt av värdeförändringar på finansiella räntederivat-instrument om 51 Mkr (-592).

Resultat efter skatt, liksom totalresultatet, uppgår till 512 Mkr (-400).

Investeringar i anläggningstillgångar under perioden uppgår till 88 Mkr (196). Moderbolagets externa lån uppgår på bokslutsdagen till 8 483 Mkr (8 314).

Efter rapportperiodens utgång

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

RESULTATRÄKNING, KONCERNEN

Mkr	Not	2015 jan-sep	2014 jan-sep	2015 jul-sep	2014 jul-sep	2014/2015 okt-sep	2014 jan-dec
Hysesintäkter		1 159	1 186	387	393	1 539	1 566
Driftkostnader		-305	-314	-94	-95	-430	-439
Driftnetto fastigheter		854	872	293	298	1 109	1 127
Förvaltnings- och administrationskostnader		-135	-136	-38	-38	-186	-187
Finansiella intäkter		13	16	5	3	14	17
Finansiella kostnader		-220	-288	-70	-90	-297	-365
Förvaltningsresultat fastigheter		512	464	190	173	640	592
Förvaltningsresultat naturenergi	1	-3	-21	-1	-15	-7	-25
Intäkter försäljning bostadsrätter		874	723	344	467	1 206	1 055
Kostnader försäljning bostadsrätter		-712	-581	-307	-362	-960	-829
Realiserad värdeförändring förvaltningsfastigheter inkl omkostnader	2	128	120	6	46	240	232
Resultat före orealiserade värdeförändringar och nedskrivningar		799	705	232	309	1 119	1 025
Orealiserad värdeförändring förvaltningsfastigheter		1 880	498	169	105	2 211	829
Nyproduktion		435	85	133	17	496	146
Övriga		1 445	413	36	88	1 715	683
Orealiserad värdeförändring finansiella instrument		30	-595	-130	-168	-229	-854
Orealiserad värdeförändring syntetiska optioner		-35	-6	-30	3	-49	-20
Nedskrivning anläggningstillgångar		-	-350	-	-350	-	-350
Resultat före skatt		2 674	252	241	-101	3 052	630
Skatt		-507	-65	-56	-66	-487	-45
Periodens resultat efter skatt		2 167	187	185	-167	2 565	585
<i>Övrigt totalresultat – poster som kan omföras till periodens resultat</i>							
Omräkningsdifferens		-8	8	-7	4	-18	-2
Skatt hänförligt till övrigt totalresultat		2	-2	2	-1	4	0
Totalresultat		2 161	193	180	-164	2 551	583
<i>Fördelning av periodens resultat</i>							
Periodens resultat hänförligt till innehavare av aktier i moderbolaget		2 162	187	179	-167	2 560	585
Periodens resultat hänförligt till innehavare utan bestämmande inflytande		5	0	6	0	5	-
Genomsnittligt antal utestående aktier, tusental		333 847	336 826	333 540	336 330	334 165	336 400
Resultat efter skatt kr per aktie, utspädning förekommer ej		6,5	0,6	0,6	-0,5	7,7	1,7

NOT 1 – Förvaltningsresultat naturenergi

Mkr	2015 jan-sep	2014 jan-sep	2015 jul-sep	2014 jul-sep	2014/2015 okt-sep	2014 jan-dec
Elintäkter	232	211	59	53	301	280
Elkostnader	-116	-114	-22	-29	-143	-141
Avskrivningar	-71	-67	-24	-24	-95	-91
Förvaltnings- och administrationskostnader naturenergi	-23	-25	-6	-7	-33	-35
Finansiella kostnader naturenergi	-25	-26	-8	-8	-37	-38
Förvaltningsresultat naturenergi	-3	-21	-1	-15	-7	-25

NOT 2 – Realiserat försäljningsresultat förvaltningsfastigheter

Mkr	2015 jan-sep	2014 jan-sep	2015 jul-sep	2014 jul-sep	2014/2015 okt-sep	2014 jan-dec
Försäljningsintäkt	1 850	1 280	94	509	2 919	2 349
Anskaffningsvärde samt investeringar	-1 123	-770	-78	-395	-1 766	-1 413
Tidigare redovisad värdeförändring	-583	-358	-5	-60	-878	-653
Realiserad värdeförändring förvaltningsfastigheter	144	152	11	54	275	283
Försäljnings- och administrationskostnader	-16	-32	-5	-8	-35	-51
Realiserad värdeförändring förvaltningsfastigheter inkl omkostnader	128	120	6	46	240	232

BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG, KONCERNEN

Mkr	2015-09-30	2014-09-30	2014-12-31
Tillgångar			
<i>Anläggningstillgångar</i>			
Förvaltningsfastigheter	31 046	28 461	28 481
Vind- och vattenkraftverk inkl. pågående nyanläggningar	1 688	1 774	1 770
Finansiella anläggningstillgångar	364	602	543
Finansiella derivatinstrument	20	28	27
Övriga anläggningstillgångar	61	56	57
Summa anläggningstillgångar	33 179	30 921	30 878
<i>Omsättningstillgångar</i>			
Pågående arbete bostadsrätter	207	812	601
Övriga omsättningstillgångar	379	320	222
Likvida medel	18	389	56
Summa omsättningstillgångar	604	1 521	879
Summa tillgångar	33 783	32 442	31 757
Eget kapital och skulder			
<i>Eget kapital</i>	<i>14 605</i>	<i>12 604</i>	<i>12 883</i>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Avsättningar för uppskjuten skatt	2 531	2 087	2 063
Övriga avsättningar	39	35	36
Räntebärande skulder	1 602	961	1 228
Finansiella derivatinstrument	982	759	993
Övriga långfristiga skulder	94	46	54
Summa långfristiga skulder	5 248	3 888	4 374
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Räntebärande skulder	13 241	15 182	13 850
Finansiella derivatinstrument	21	30	54
Övriga kortfristiga skulder	668	738	596
Summa kortfristiga skulder	13 930	15 950	14 500
Summa eget kapital och skulder	33 783	32 442	31 757
Ställda säkerheter	13 851	15 792	15 185
Eventuallförpliktelser	29	3	31
Eget kapital hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande	5	2	0

RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRING EGET KAPITAL, KONCERNEN

Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare						
Mkr	Aktiekapital	Övrigt till- skjutet kapital	Andra reserver	Balanserad vinst	Innehav utan bestämmande inflytande	Summa eget kapital
Ingående eget kapital 2014-01-01	170	359	-12	12 321	2	12 840
Periodens resultat	-	-	-	187	-	187
Övrigt totalresultat	-	-	8	-	-	8
Skatt hänförligt till övrigt totalresultat	-	-	-2	-	-	-2
<i>Transaktioner med bolagets ägare</i>						
Utdelning	-	-	-	-337	-	-337
Återköp av egna aktier	-	-	-	-92	-	-92
Utgående eget kapital 2014-09-30	170	359	-6	12 079	2	12 604
Ingående eget kapital 2015-01-01	170	359	-14	12 368	0	12 883
Periodens resultat	-	-	-	2 162	5	2 167
Övrigt totalresultat	-	-	-8	-	-	-8
Skatt hänförligt till övrigt totalresultat	-	-	2	-	-	2
<i>Transaktioner med bolagets ägare</i>						
Utdelning	-	-	-	-376	-	-376
Återköp egna aktier	-	-	-	-63	-	-63
Utgående eget kapital 2015-09-30	170	359	-20	14 091	5	14 605

RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDE, KONCERNEN

Mkr	2015 jan-sep	2014 jan-sep	2015 jul-sep	2014 jul-sep	2014/2015 okt-sep	2014 jan-dec
Resultat före orealiserade värdeförändringar	799	705	234	309	1 119	1 025
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	-251	-219	-9	-139	-449	-417
Betald skatt	-2	-	-1	-	-2	-
Kassaflöde före förändring av rörelsekapital	546	486	224	170	668	608
Förändring av rörelsekapital	26	129	-6	83	-85	18
Kassaflöde från den löpande verksamheten	572	615	218	253	583	626
<i>Investeringar/Försäljningar</i>						
Investering i fastigheter	-2 561	-1 334	-634	-410	-3 167	-1 940
Investering i vindkraftverk, immateriella & materiella anläggningstillgångar	-9	-207	-2	-9	-43	-241
Investering i finansiella anläggningstillgångar	-3	-12	-	-2	-3	-12
Försäljning av fastigheter, brf-andelar & materiella anläggningstillgångar	2 645	1 732	555	816	4 159	3 246
Kassaflöde från investeringsverksamheten	72	179	-81	395	946	1 053
<i>Finansiering</i>						
Upptagna lån	4 772	4 841	461	1 319	5 395	5 464
Amortering av lån	-5 135	-5 402	-756	-1 954	-6 829	-7 096
Utbetald utdelning	-376	-337	-	-	-376	-337
Återköp egna aktier	-63	-92	-63	-46	-175	-204
Försäljning och amortering av finansiella anläggningstillgångar	120	201	99	-	85	166
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-682	-789	-259	-681	-1 900	-2 007
Förändring av likvida medel	-38	5	-122	-33	-371	-328
Kassa, bank vid periodens början	56	384	140	422	389	384
Periodens kassaflöde	-38	5	-122	-33	-371	-328
Kassa, bank vid periodens slut	18	389	18	389	18	56
Outnyttjad checkkredit vid periodens slut	743	400	734	400	743	583
Disponibel likviditet	761	789	761	789	761	639

SEGMENTSRAPPORT

2015	Göteborg	Stockholm	Svensk NaturEnergi	Övrigt	Eliminering	Totalt
Mkr	2015	2015	2015	2015	2015	2015
	jan-sep	jan-sep	jan-sep	jan-sep	jan-sep	jan-sep
Resultaträkning						
Hysesintäkter	825	326	-	13	-5	1 159
Driftkostnader	-197	-100	-	-8	-	-305
Elintäkter	-	-	195	-	-195	-
Elkostnader	-	-	-162	-	162	-
Driftnetto	628	226	33	5	-38	854
Förvaltnings- och administrationskostnader	-79	-55	-23	-6	28	-135
Finansnetto	-150	-22	-25	-35	25	-207
Förvaltningsresultat	399	149	-15	-36	15	512
Förvaltningsresultat naturenergi	-	-	-	-	-3	-3
Försäljningsresultat bostadsrätter	3	161	-	-2	-	162
Realiserad värdeförändring förvaltningsfastigheter	24	104	-	-	-	128
Resultat före orealiserade värdeförändringar och nedskrivningar	426	414	-15	-38	12	799
Orealiserad värdeförändring förvaltningsfastigheter	993	863	-	24	-	1 880
Orealiserad värdeförändring finansiella instrument och elcertifikat	1	-	-10	51	-12	30
Orealiserad värdeförändring syntetiska optioner	-	-	-	-35	-	-35
Resultat före skatt	1 420	1 277	-25	2	-	2 674
Balansräkning						
Förvaltningsfastigheter	20 469	9 989	-	588	-	31 046
Vindkraftverk	-	-	1 688	-	-	1 688
Pågående arbete bostadsrätter	-	207	-	-	-	207
Ofördelade tillgångar	-	-	-	-	-	842
Summa tillgångar	20 469	10 196	1 688	588	-	33 783
Eget kapital	-	-	-	-	-	14 605
Lån	9 643	1 445	1 224	2 531	-	14 843
Ofördelade skulder	-	-	-	-	-	4 335
Summa eget kapital och skulder	9 643	1 445	1 224	2 531	-	33 783

2014	Göteborg	Stockholm	Svensk NaturEnergi	Övrigt	Eliminering	Totalt
Mkr	2014	2014	2014	2014	2014	2014
	jan-sep	jan-sep	jan-sep	jan-sep	jan-sep	jan-sep
Resultaträkning						
Hysesintäkter	826	353	-	12	-5	1 186
Driftnetto	633	240	-	4	-5	872
Elintäkter	-	-	175	-	-175	-
Förvaltningsresultat fastigheter	390	157	-	-84	1	464
Förvaltningsresultat naturenergi	-	-	-	-	-21	-21
Försäljningsresultat fastigheter, bostäder, vindkraftverk	-14	276	-	-	-	262
Resultat före orealiserade värdeförändringar och nedskrivningar	376	433	-29	-84	9	705
Resultat från värdeförändringar och nedskrivningar	424	74	-343	-599	-9	-453
Resultat före skatt	800	507	-372	-683	-	252
Balansräkning						
Förvaltningsfastigheter	19 537	8 378	-	546	-	28 461
Vindkraftverk	-	-	1 774	-	-	1 774
Pågående arbete bostadsrätter	-	812	-	-	-	812
Ofördelade tillgångar	-	-	-	-	-	1 395
Summa tillgångar	19 537	9 190	1 774	546	-	32 442
Eget kapital	-	-	-	-	-	12 604
Lån	8 627	1 913	1 293	4 310	-	16 143
Ofördelade skulder	-	-	-	-	-	3 695
Summa eget kapital och skulder	8 627	1 913	1 293	4 310	-	32 442

Uppgifter för Svensk NaturEnergi motsvarar Wallenstams ägarandel. Innehav utan bestämmande inflytande, vilka ingår i de konsoliderade uppgifterna för koncernen, återfinns i kolumn Eliminering.

NYCKELTAL – FLERÅRSÖVERSIKT

Akkumulerat perioden	2015 30 sep	2015 30 jun	2015 31 mar	2014 31 dec	2014 30 sep	2014 30 jun	2014 31 mar	2013 31 dec	2013 30 sep
Hysesintäkter, Mkr	1 159	771	382	1 566	1 186	793	399	1 578	1 190
Driftnetto fastigheter, Mkr	854	560	270	1 127	872	574	279	1 095	829
Överskottsgrad fastighetsdrift, %	74	73	71	72	74	72	70	69	70
Förvaltningsresultat fastigheter, Mkr	512	322	150	592	464	289	138	473	370
Förvaltningsresultat naturenergi, Mkr	-3	-2	8	-25	-21	-5	12	-8	-16
Resultat före orealiserade värdeförändringar, Mkr	799	566	232	1 025	705	396	225	539	415
Resultat efter skatt, Mkr	2 167	1 981	159	585	187	354	177	1 276	912
Totalresultat, Mkr	2 161	1 980	161	583	193	357	179	1 267	906
Räntabilitet på eget kapital, %	19,0	16,8	4,4	4,6	4,3	8,1	9,3	10,3	17,3
Räntabilitet på totalt kapital, %	10,3	9,3	3,4	3,2	3,1	4,2	4,8	5,7	7,4
Förvaltningsfastigheternas värde, Mkr	31 046	30 347	29 705	28 481	28 461	28 515	27 880	28 079	27 329
Pågående arbete bostadsrätter, netto, Mkr	207	460	467	601	799	1 022	1 044	970	843
Förvaltningsfastigheternas direktavkastning, %	4,0	4,2	4,3	4,4	4,5	4,5	4,4	4,3	4,3
Förvaltningsfastigheternas totalavkastning, %	13,9	14,8	9,5	8,6	8,6	8,5	7,3	7,0	9,0
Räntetäckningsgrad, realiserad, ggr	7,2	7,4	4,8	5,3	4,5	5,2	4,9	4,0	3,4
Räntetäckningsgrad, ggr	4,5	4,5	3,8	3,7	3,1	2,7	2,5	2,2	2,0
Belåningsgrad, %	44	44	48	48	50	51	50	51	51
Genomsnittlig ränta per bokslutsdatum, %	2,27	2,33	2,36	2,56	2,61	2,79	2,94	3,10	3,30
Genomsnittlig räntebindningstid, månader	42	44	41	43	41	40	41	38	40
Soliditet, %	43	43	40	41	39	39	40	40	40
Eget kapital, Mkr	14 605	14 488	13 044	12 883	12 604	12 814	12 992	12 840	12 517
Substansvärde, Mkr	17 937	17 792	16 160	15 964	15 709	15 978	16 071	16 027	15 548
Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV), Mkr	18 704	18 460	17 061	16 760	16 303	16 443	16 367	16 162	15 673
Börsvärde, Mkr	23 392	20 026	24 208	22 049	18 581	18 904	18 037	16 533	14 960
Utdelning, Mkr	376	376	-	337	337	337	-	212	212
Antal kvm (tusental)	1 044	1 037	1 053	1 007	1 032	1 066	1 066	1 104	1 109
Uthyrningsgrad - yta, %	98	98	98	98	98	98	98	98	97
Medelantal anställda	214	210	205	203	204	201	198	195	194
Utestående aktier i tusental, genomsnitt	333 847	334 000	334 000	336 400	336 826	337 076	337 140	339 066	339 526
Utestående aktier, tusental vid periodens utgång	333 040	334 000	334 000	334 000	335 880	336 706	337 048	337 600	338 432
Data per aktie									
Resultat efter skatt, kr	6,5	5,9	0,5	1,7	0,6	1,1	0,5	3,8	2,7
P/E-tal, ggr	8,9	8,9	41,9	37,1	33,1	18,2	15,4	13,0	7,2
Kassaflöde från den löpande verksamheten, kr	1,7	1,1	0,6	1,9	1,5	1,1	0,5	1,5	1,2
Eget kapital, kr	44	43	39	39	38	38	39	38	37
Börskurs, kr	68,80	58,90	71,20	64,85	54,65	55,60	53,05	48,63	44,00
Börskurs i förhållande till eget kapital, %	156	137	183	168	146	146	138	128	119
Utdelning, kr	1,13	1,13	-	1,00	1,00	1,00	-	0,63	0,63

KVARTALSÖVERSIKT

	2015 jul-sep	2015 apr-jun	2015 jan-mar	2014 okt-dec	2014 jul-sep	2014 apr-jun	2014 jan-mar	2013 okt-dec	2013 jul-sep
Hysesintäkter, Mkr	387	390	382	380	393	394	399	388	396
Driftnetto fastigheter, Mkr	293	291	270	256	298	294	279	267	292
Överskottsgrad fastighetsdrift, %	76	74	71	67	76	75	70	69	74
Förvaltningsresultat fastigheter, Mkr	190	171	150	129	173	150	138	116	145
Räntabilitet på eget kapital, %	19,0	16,8	4,4	4,6	4,3	8,1	9,3	10,3	17,3
Resultat efter skatt per aktie, kr	0,6	5,5	0,5	1,2	-0,5	0,5	0,5	1,1	0,9
Kassaflöde per aktie från löpande verksamhet, kr	0,7	0,5	0,6	0,0	0,4	0,6	0,5	0,3	0,4
Eget kapital per aktie, kr	44	43	39	39	38	38	39	38	37
Börskurs, kr	68,80	58,90	71,20	64,85	54,65	55,60	53,05	48,63	44,00

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

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 3 november 2015

Christer Villard
Ordförande

Agneta Wallenstam
Styrelseledamot

Ulrica Jansson Messing
Vice ordförande

Erik Åsbrink
Styrelseledamot

Anders Berntsson
Styrelseledamot

Hans Wallenstam
Verkställande direktör

REVISORS GRANSKNINGSRAPPORT

Inledning

Jag har utfört en översiktlig granskning av delårsrapporten för Wallenstam AB (publ) för perioden 1 januari 2015 till 30 september 2015. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta och presentera denna delårsrapport i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen. Mitt ansvar är att uttala en slutsats om denna delårsrapport grundad på min översiktliga granskning.

Den översiktliga granskningens inriktning och omfattning

Jag har utfört min 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 mig att skaffa mig en sådan säkerhet att jag blir medveten 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 min översiktliga granskning har det inte kommit fram några omständigheter som ger mig 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 den 3 november 2015

Harald Jagner
Auktoriserad revisor

DEFINITIONER OCH ORDLISTA

Aktiens direktavkastning

Senast verkställd aktieutdelning i procent av börskursen vid periodens slut.

Aktiens totalavkastning

Aktiens kursutveckling under senaste rullande tolv månadersperioden inklusive under perioden verkställd utdelning, dividerat med aktiens börskurs vid periodens början.

Antalet aktier

Antalet registrerade aktier vid viss tidpunkt.

Utestående antal aktier: antalet registrerade aktier med avdrag för återköpta egna aktier vid viss tidpunkt. *Genomsnittligt antal aktier:* vägt genomsnittligt antal utestående aktier under viss period.

Belåningsgrad

Räntebärande skulder i procent av balansomslutning.

Börsvärde

Aktiekurs multiplicerat med registrerat antal aktier per balansdagen.

Derivatinstrument

Ett finansiellt instrument vars värde är relaterat till en underliggande tillgång eller åtagande. Används för att skapa ett skydd mot oönskad prisutveckling på den underliggande egendomen. Exempel på vanliga derivatinstrument är terminer och swapavtal.

Driftnetto

Hyesintäkter minus drift- och underhållskostnader, tomträttsavgälder och fastighetsskatt.

Förvaltningsfastigheternas direktavkastning

Driftnetto för den senaste rullande tolv månadersperioden i procent av förvaltningsfastigheternas vägda genomsnittliga redovisade värde exklusive pågående projekt.

Förvaltningsfastigheternas totalavkastning

Driftnetto för den senaste rullande tolv månadersperioden plus/minus realiserad och realiserad värdeförändring förvaltningsfastigheter i procent av fastigheternas vägda genomsnittliga redovisade värde exklusive pågående projekt.

Fastigheternas redovisade värde

Fastighetsbeståndets bedömda marknadsvärde enligt en internt utförd värdering.

Förnybar energi

Energi som kommer från förnybara källor som vind- och vattenkraft samt biobränsle.

Förvaltningsresultat

Driftnetto med tillägg av förvaltnings- och administrationskostnader samt finansnetto.

Hyesvärde

Hyesintäkter 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.

kWh månadsbehov

En energienhet baserad på hur många kW som förbrukas under en timme beräknat utifrån månatligt behov.

Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV)

Eget kapital med återläggning av uppskjuten skatteskuld, samt nettoeffekt av realiserad värdeförändring derivatinstrument efter skatt.

Medelantal anställda

Beräknas som summa arbetade timmar dividerat med normal årsarbetstid.

Orealiserad värdeförändring förvaltningsfastigheter

Resultat av förändring av bedömt marknadsvärde för förvaltningsfastigheter jämfört med närmast föregående rapportperiod.

P/E-tal

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

Realiserad värdeförändring förvaltningsfastigheter

Resultat av intäkter från periodens försäljning av förvaltningsfastigheter efter avdrag för fastigheternas bedömda marknadsvärde vid närmast föregående rapportperiod.

Resultat efter skatt per aktie

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

Räntabilitet på eget kapital

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

Räntabilitet på totalt kapital

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

Räntetäckningsgrad

Resultat före realiserade värdeförändringar och nedskrivningar med återläggning av finansnettot för senaste rullande tolv månadersperiod i förhållande till finansnettot för senaste rullande tolv månadersperiod.

Räntetäckningsgrad, realiserad

Resultat före realiserade värdeförändringar och nedskrivningar med återläggning av finansnettot exklusive realiserad värdeförändring förvaltningsfastigheter med tillägg för traditionellt försäljningsresultat förvaltningsfastigheter för senaste rullande tolv månadersperiod, i förhållande till finansnettot för senaste rullande tolv månadersperiod.

Soliditet

Eget kapital i förhållande till balansomslutning vid periodens utgång.

Substansvärde

Eget kapital med tillägg av uppskjuten skatteskuld.

Syntetiskt optionsprogram

Ett aktierelaterat optionsprogram riktat till de anställda. Syntetiska optioner ger innehavaren rätt till en kontant slutreglering vid en bestämd tidpunkt beräknat utifrån aktiens börsvärde.

Totalresultat

Resultat efter skatt inklusive eget kapital-transaktioner efter skatt som inte är transaktioner med ägare.

Traditionellt försäljningsresultat förvaltningsfastigheter

Resultat av intäkter från försäljning av förvaltningsfastigheter efter avdrag för investerat belopp och administrativa kostnader hänförliga till fastighetsförsäljningar.

Uthyrningsgrad – yta

Uthyrd yta i förhållande till total yta.

Verksamhetsresultat

Realiserat resultat exklusive resultat från fastighetsförsäljningar.

Överskottsgrad

Driftnetto i procent av hyresintäkterna.

För mer information: www.wallenstam.se/ordlista

Informationen i denna delårsrapport är sådan som Wallenstam ska offentliggöra enligt lagen om värdepappersmarknaden och/eller lagen om handel med finansiella instrument. Informationen lämnades för offentliggörande den 3 november 2015 klockan 08:00 (CET).



WALLENSTAM AB (publ), org.nr. 556072-1523
401 84 Göteborg, Besöksadress: Kungsportsavenyen 2
Telefon 031-20 00 00, Fax 031-10 02 00, www.wallenstam.se