



WALLENSTAM

Delårsrapport

1 JANUARI–30 JUNI 2022

1 januari–30 juni 2022

- » Soliditeten uppgår till 47 % och belåningsgraden till 43 %.
- » Substansvärdet per aktie uppgår till 60,10 kr (57,30). Målet för affärsplanen är uppnått, då substansvärdesökningen nu uppgår till 20,50 kr per aktie.
- » Investering i byggnation av fastigheter uppgår till 1 421 Mkr (1 711).
- » På bokslutsdagen är 1 669 lägenheter under produktion.
- » Förvaltningsresultat fastigheter uppgår till 650 Mkr (609).
- » Hyresintäkterna uppgår till 1 236 Mkr (1 136).
- » Värdeförändringar förvaltningsfastigheter uppgår till 374 Mkr (1 019), varav hela värdeförändringen kommer från värdetillväxt i nyproduktion.
- » Resultat före skatt uppgår till 2 527 Mkr (1 824) och resultat efter skatt uppgår till 2 150 Mkr (1 822), motsvarande 3,3 kr per aktie (2,8).

1 april–30 juni 2022

- » Förvaltningsresultat fastigheter uppgår till 328 Mkr (319).
- » Hyresintäkterna uppgår till 620 Mkr (574).
- » Värdeförändringar förvaltningsfastigheter uppgår till 187 Mkr (708), varav hela värdeförändringen kommer från värdetillväxt i nyproduktion.
- » Resultat efter skatt uppgår till 943 Mkr (1 099), motsvarande 1,4 kr per aktie (1,7).

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

HANS WALLENSTAM, VD

Väl rustade med stark balansräkning

”Wallenstam står starkt i de utmaningar som råder med inflation, krig och problem i leveranskedjor. Vi är väl rustade med enormt engagerade medarbetare och en stark balansräkning där soliditeten nu uppgår till 47 %. Detta har vi lagt grunden till i flera år.”

”I denna turbulenta miljö levererar vi ett rekordresultat i vår fastighetsförvaltning. Förvaltningsresultatet ökar med 7 % till 650 Mkr. Vi fortsätter att producera övervärde i våra nyproduktioner, vilket under första halvåret uppgår till 374 Mkr. Resultatet innebär att substansvärdet per aktie nu uppgår till 60,10 kronor.”

Kort om Wallenstam

Antal förvaltningsfastigheter: 229 st
Förvaltningsfastigheternas värde: 65 Mdr
Börsvärde: 30 Mdr
Uthyrningsgrad, yta: 97 %
Uthyrningsbar yta: 1,3 miljoner kvm
Antal lägenheter i produktion: 1 669 st
Antal vindkraftverk: 53 st

60,10 kr/aktie

I SUBSTANSVÄRDE

Läs mer om Wallenstam på sidan 23.

Händelser kvartal 2

Wallenstams mål om en substansvärdesökning om 20 kr per aktie är nu uppnått, mer än ett år i förtilid.

Wallenstam har byggstartat 296 hyresrättslägenheter i kvarteret 6 i stadsutvecklingsprojektet Kallebäckers Terrasser samt åtta bostadsrätter i form av radhus i projektet Pixbo Sjöterrass. Därutöver har 18 hyresrätter byggstartats i ett ombyggnadsprojekt där vindsutrymmen och lokaler byggs om till lägenheter.

Under kvartalet färdigställdes 262 lägenheter. Tre projekt, Stationshuset i Stockholm, Flanören i Uppsala samt kvarter 11 i stadsutvecklingsprojektet Kallebäckers Terrasser i Göteborg, är nu fullt färdigställda.

Wallenstam har sålt och frånträtt tre vindkraftsparker

med totalt 13 vindkraftverk, samtliga belägna i elområde 2.

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

I slutet av juni tecknades avtal med Ikano Bostad om förvärv av ett detaljplanelagt projekt i Årstaberget nära Södermalm i Stockholm. I samma affär avtalades om försäljning av drygt 600 lägenheter i Göteborg och Partille. Preliminär tillträdesdag är 1 november 2022.

Efter årsstämman den 26 april beslutade styrelsen att adjungera Rebecka Wallenstam som styrelseledamot.

Mål 2023 uppnått – Substansvärdesökning om 20,50 kr per aktie

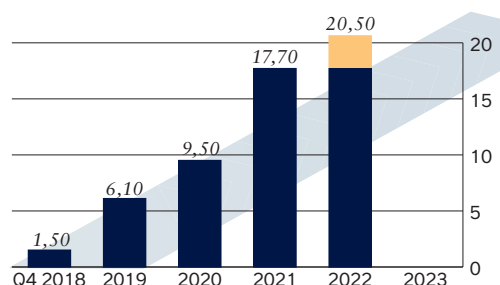
Målet för affärsplanen 2019–2023, att ha en substansvärdesökning om 20 kr per aktie är nu uppnått. Målet är omräknat för den aktiesplit 2:1 som genomfördes under kvartalet och mäts från den 1 oktober 2018 då substansvärdet per aktie var 39,60 kr. Per den 30 juni 2022 var substansvärdet per aktie 60,10 kr, vilket innebär en ökning om 2,80 kr per aktie under första halvåret 2022 och totalt 20,50 kr per aktie hittills under affärsplanen.

I början av året fattade styrelsen beslut om att tidigare lägga arbetet med ny affärsplan ett år. Bedömningen är att den nya affärsplanen kan lanseras under kvartal 4 2022.

Substansvärde

Substansvärdet uppgår på bokslutsdagen till 39 697 Mkr (37 795). Substansvärdet beskriver koncernens skapade samlade värde och innefattar eget kapital samt uppskjuten skatteskuld hänförlig till förvaltningsfastigheter till följd av skillnader mellan redovisade värden och skattemässiga värden på koncernens fastigheter. I balansräkningen redovisas uppskjuten skatteskuld netto om 6 733 Mkr (6 358), vilken består av en uppskjuten skattefordran om 578 Mkr (669) samt av en uppskjuten skatteskuld om 7 310 Mkr (7 027) där 6 978 Mkr (7 027) är fastighetsrelaterat och 332 Mkr (-) avser derivatinstrument.

SUBSTANSVÄRDESÖKNING KR/AKTIE





Vi lever nu i en turbulent omvärld. I denna miljö levererar vi ett rekordresultat i vår fastighetsförvaltning. Förvaltningsresultatet ökar med 7 % till 650 Mkr. Vi fortsätter att producera övervärde i våra nyproduktioner, vilket under första halvåret uppgår till 374 Mkr. Resultatet innebär att substansvärdet per aktie nu uppgår till 60,10 kronor.

Under första kvartalet i år har vi förlängt vår räntebindningstid avsevärt, vilket känns bra då räntorna har rört sig uppåt i snabb takt efter det. Vår räntebindningstid uppgår nu till fyra år. Det är turbulent på obligationsmarknaden, med avsevärt högre räntekostnader. Vi har sedan länge valt en annan väg, att ha huvuddelen av våra lån i bank. Vi har dessutom full flexibilitet gällande finansiering då vi gjort ett aktivt val att inte ha någon rating.

Tryggt med fastigheter i attraktiva lägen

Många bedömare tror att vi går mot en tid med hög inflation och en nedåtgående konjunktur. Historiskt i sådana tider så har bostäder i bra lägen i storstadsregioner varit den bästa långsiktiga investeringen. När det gäller kommersiella fastigheter så är det – som jag så ofta uttryckt – läge, läge, läge som gäller, eftersom attraktivt belägna fastigheter, såsom våra i Göteborgs innerstad, efterfrågas även i tuffare tider. Göteborgs näringsliv går fortsatt starkt och utvecklas positivt, det är många nyetableringar i regionen och vi ser ett fortsatt tryck på våra lokaler.

I regionerna där vi verkar saknas enormt mycket bostäder, framför allt i de centrala delarna. I vår egen bostadskö, där vi förmedlar merparten av våra nyproducerade lägenheter i Stockholm, Uppsala och Göteborg, har 200 000 personer registrerat sig hittills.

Säkrar leveranskedjorna

Projektverksamheten har gått in i ett nytt skede, i och med ökade materialkostnader och osäkra leveranser av varor. Kostnadseffektiviseringar och god kvalitet har alltid varit i fokus för oss i vår nyproduktion och nu är vi än noggrannare med att säkra leveranskedjorna och att sätta en investeringsbudget som ger en rimlig avkastning innan vi startar ett projekt. Glädjande nog har vi under kvartalet startat kvarter 6 i vårt stadsutvecklingsprojekt Kallebäckss Terrasser i Göteborg. Kvarteret är porten till området, med 296 lägenheter vid det blivande torget. Samtidigt pågår inflyttningen för fullt, med ytterligare drygt 100 lägenheter som flyttats in i kvarter 11, som nu är helt färdigställt. Stadsdelen växer och tar form!

Förvärv av stadsnära projekt i Stockholm

I slutet av kvartalet skrev vi avtal med Ikano Bostad om förvärv av ett nytt projekt, i Årstaberget nära Södermalm i Stockholm. Vi är väldigt glada över att kunna förvärva ett så stadsnära projekt, där vi kan tillföra cirka 350 nya hem! Planerad projektstart är redan 2023. I samma affär säljer vi en portfölj med bostadsfastigheter omfattande drygt 600 lägenheter i Göteborg och Partille. Affären är ett bevis på att attraktiva hyresfastigheter i våra regioner är efterfrågade även i orostider som dessa.

Omstrukturering av vindkraften

Vi är både stolta och nöjda över det faktum att vi sedan 2013 är självförsörjande på förnybar elenergi genom våra egna vindkraftverk. Det har varit en viktig hållbarhetsåtgärning för oss och har även nu när priserna gått upp varit en prissäkring i vår verksamhet. Den senaste tiden har energipriserna dragit i väg och det har blivit stora prisskillnader mellan de olika elområdena. Vi vill koncentrera vår vindkraft till området där våra fastigheter finns, det vill säga i elområde 3. Under kvartalet fick vi möjlighet att sälja tre av våra vindkraftsparkar i elområde 2 till Jämtkraft. Våra stora investeringar i solceller tillsammans med vår vindkraft gör att vi även fortsättningsvis är självförsörjande på förnybar elenergi.

Trygg i Wallenstams fortsatta utveckling

Wallenstam står starkt i de utmaningar som råder med inflation, krig och problem i leveranskedjor. Vi är väl rustade med enormt engagerade medarbetare och en stark balansräkning där soliditeten nu uppgår till 47 %. Detta har vi lagt grunden till i flera år. Vi har ett modernt och kvalitativt fastighetsbestånd i attraktiva lägen och vi har en gedigen process för kostnadseffektiv nyproduktion. Det gör att jag känner mig trygg i Wallenstams fortsatta utveckling och värdeskapande.

Hans Wallenstam, vd

Resultaträkning, koncernen

Mkr	2022 jan-jun	2021 jan-jun	2022 apr-jun	2021 apr-jun	2021/2022 jul-jun	2021 jan-dec
Hysesintäkter	1 236	1 136	620	574	2 424	2 324
Driftkostnader	-294	-276	-137	-129	-579	-561
Driftnetto fastigheter	942	860	483	445	1 845	1 763
Förvaltnings- och administrationskostnader	-144	-133	-74	-66	-260	-249
Finansiella intäkter	3	2	2	1	4	3
Finansiella kostnader	-150	-119	-83	-61	-269	-238
Förvaltningsresultat fastigheter	650	609	328	319	1 321	1 280
Resultatandel intresseföretag	-1	0	-1	0	-4	-3
Intäkter försäljning exploateringsfastigheter	36	45	28	7	61	70
Kostnader försäljning exploateringsfastigheter	-18	-33	-16	-6	-35	-50
Övriga intäkter	163	68	96	26	268	173
Övriga kostnader	-83	-71	-41	-35	-159	-147
Finansiella kostnader, övrigt	-8	-11	-4	-5	-18	-21
Resultat före värdeförändringar och nedskrivningar	740	607	391	306	1 436	1 303
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	374	1 019	187	708	3 029	3 674
Nyproduktion	374	389	187	244	1 487	1 502
Övriga	-	630	-	464	1 542	2 172
Värdeförändring finansiella instrument	1 412	287	664	14	1 609	484
Värdeförändring syntetiska optioner	-	-90	-	-105	1	-89
Resultat före skatt	2 527	1 824	1 242	923	6 074	5 371
Aktuell skatt	-2	0	-1	0	-2	0
Uppskjuten skatt	-375	-2	-298	176	-1 027	-654
Resultat efter skatt	2 150	1 822	943	1 099	5 045	4 717
ÖVRIGT TOTALRESULTAT I SAMMANDRAG						
Poster som kan omföras till periodens resultat	0	1	-	-1	2	3
Poster som inte kan omföras till periodens resultat	-	-88	-	0	88	-
Skatt hänförlig till övrigt totalresultat	0	0	-	0	-1	-1
Totalresultat	2 150	1 734	943	1 098	5 135	4 719
FÖRDELNING AV PERIODENS RESULTAT EFTER SKATT						
Periodens resultat hänförligt till innehavare av aktier i moderbolaget	2 150	1 822	943	1 099	5 045	4 717
Genomsnittligt antal utestående aktier, tusental	660 000	650 666	660 000	655 334	660 000	655 334
Resultat efter skatt per aktie (kr), utspädning förekommer ej	3,3	2,8	1,4	1,7	7,6	7,2

Övrigt totalresultat i sammandrag

Mkr	2022 jan-jun	2021 jan-jun	2022 apr-jun	2021 apr-jun	2021/2022 jul-jun	2021 jan-dec
Poster som kan omföras till periodens resultat	0	1	-	-1	2	3
Poster som inte kan omföras till periodens resultat	-	-88	-	0	88	-
Skatt hänförlig till övrigt totalresultat	0	0	-	0	-1	-1
Totalresultat	2 150	1 734	943	1 098	5 135	4 719
FÖRDELNING AV PERIODENS RESULTAT EFTER SKATT						
Periodens resultat hänförligt till innehavare av aktier i moderbolaget	2 150	1 822	943	1 099	5 045	4 717
Genomsnittligt antal utestående aktier, tusental	660 000	650 666	660 000	655 334	660 000	655 334
Resultat efter skatt per aktie (kr), utspädning förekommer ej	3,3	2,8	1,4	1,7	7,6	7,2

Kommentar till koncernens resultaträkning

1 APRIL-30 JUNI

Andra kvartalets hyresintäkter uppgår till 620 Mkr (574), en ökning med 8 % eller 46 Mkr, varav majoriteten kommer från nyproduktionen.

Driftkostnaderna uppgår till 137 Mkr (129), en ökning med 7 Mkr. Merparten av ökningen kommer från tillförd nyproduktion. Driftnettoet ökar drygt 8 % och uppgår till 483 Mkr (445) vilket motsvarar en överskottsgrad i kvartalet om 77,9 % (77,5).

Finansnetto förvaltningsfastigheter uppgår till -81 Mkr (-60) och ökar dels till följd av räntesänkringar och högre Stibor, dels till följd av lägre andel aktiverad ränta. Aktiverad ränta uppgår till 17 Mkr (24).

Förvaltningsresultatet för fastigheterna ökar 3 % och uppgår till 328 Mkr (319). Värdeförändring fastigheter uppgår till 187 Mkr (708) varav hela värdeförändringen kommer från vår nyproduktion.

I början av juni avyttrades 13 vindkraftverk i elområde 2 i Jämtlands län för totalt 220 Mkr. Resultat i relation till bokfört värde samt transaktionsomkostnader uppgår till 62 Mkr.

Swapräntorna har fortsatt stiga under kvartalet, vilket ger en positiv värdeutveckling på våra räntederivat om 789 Mkr (14).

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

Resultat efter skatt för andra kvartalet 2022 uppgår till 943 Mkr (1 099) vilket motsvarar ett resultat per aktie om 1,4 kr (1,7).

1 JANUARI-30 JUNI

Förvaltningsresultatet för fastigheterna ökar närmare 7 % och uppgår till 650 Mkr (609). Resultat efter skatt för första halvåret 2022 uppgår till 2 150 Mkr (1 822) vilket motsvarar ett resultat per aktie om 3,3 kr (2,8).

Hyresintäkter

Periodens hyresintäkter ökar med 100 Mkr, cirka 9 %, och uppgår till 1 236 Mkr (1 136). Rentat för transaktioner är ökningen 131 Mkr där närmare två tredjedelar kommer från tillförd nyproduktion och resterande del från befintligt bestånd, främst kommersiellt.

Wallenstams intäkter är jämnt fördelade mellan bostäder och kommersiella lokaler. Vårt bostadsbestånd är fullt uthyrt. Våra kommersiella fastigheter är belägna i centrala lägen i Göteborg, med kontor som vår största kommersiella lokaltyp. Återköpsgraden, vilken speglar hur stor andel av uppsägningsbara kontrakt som förlängs, uppgår till 88 % (88).

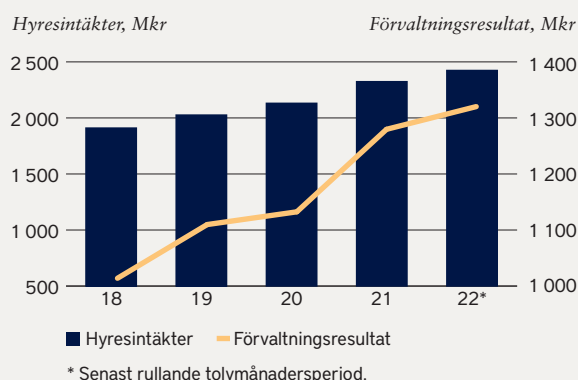
Vår uthyrningsgrad för de kommersiella fastigheterna avseende yta uppgår på bokslutsdagen till 95 % vilken är densamma som vid årsskiftet.

Driftkostnader & Driftnetto

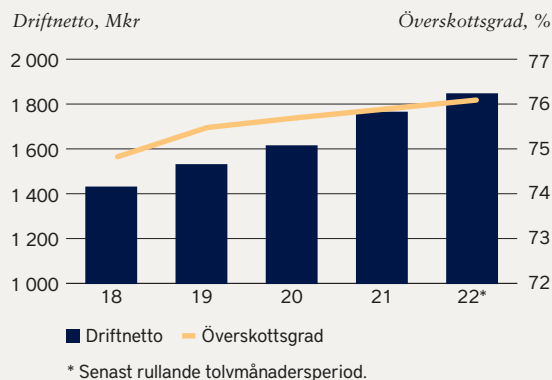
Driftkostnaderna för perioden uppgår till 294 Mkr (276) och ökar bland annat till följd av tillförda nyproducerade fastigheter och höjd fastighetsskatt. Väderrelaterade kostnader är 5 Mkr lägre under perioden jämfört med samma period föregående år då framför allt uppvärmningskostnader var jämförelsevis höga under 2021. Säsongs effekter för Wallenstam utgörs främst av varierande driftkostnader som vanligtvis är som högst kvartal ett och fyra då kostnaderna för uppvärmning och fastighetsskötsel oftast blir högre.

Driftnettoet ökar med 83 Mkr eller närmare 10 % och uppgår till 942 Mkr (860). Tillförd effektiv nyproduktion står för två tredjedelar av periodens tillväxt utöver förändringar från transaktioner. Överskottsgraden uppgår till 76,2 % (75,7).

HYRESINTÄKTER OCH FÖRVALTNINGSRESULTAT



DRIFTNETTO OCH ÖVERSKOTTSGRAD



Förvaltnings- och administrationskostnader

Förvaltnings- och administrationskostnader uppgår till totalt 157 Mkr (143) och fördelas på fastighetsförvaltning 144 Mkr (133), energiförvaltning 3 Mkr (4) samt fastighetstransaktioner 9 Mkr (6).

Finansiella intäkter & kostnader

Finansiella intäkter uppgår till 3 Mkr (2) och finansiella kostnader till totalt 159 Mkr (130) och fördelas på fastighetsrörelsen respektive övrigt vilket utgörs av naturenergi. Aktiverad ränta uppgår till 35 Mkr (49).

Genomsnittlig skuld för perioden är 0,4 Mdr högre jämfört med föregående år till följd av fortsatta investeringar i nyproduktion som för året hittills uppgår till 2,7 Mdr. Att skulden inte ökar mer beror på positiva kassaflöden från genomförda fastighetsaffärer. Genomsnittlig ränta på bokslutsdagen, som speglar framtida ränta att betala i relation till våra krediter, uppgår till 1,43 % (1,20). För perioden uppgår den genomsnittliga räntan till 1,30 % (1,21).

Resultat försäljning exploateringsfastigheter

Resultat från försäljning av exploateringsfastigheter redovisas i samband med att bostaden respektive fastigheten tillträds av köparen. Utöver anskaffningsvärden inkluderas även marknads- och försäljningsomkostnader vilka kostnadsförs i takt med att de uppkommer.

Periodens försäljningsresultat uppgår till 19 Mkr (12) och omfattar försäljning av två radhus samt enskilda bostadsrättslägenheter inklusive omkostnader.

Övriga intäkter & Övriga kostnader

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

Under perioden har priset på el ökat, liksom produktionen av el som är 17 % högre jämfört med samma period 2021 och uppgår till 201 GWh (171). Resultat från vindkraftsverksförsäljningen i förhållande till bokfört värde och transaktionskostnader uppgår till 62 Mkr och redovisas som övriga intäkter.

Värdeförändring förvaltningsfastigheter

Periodens värdetillväxt uppgår till 374 Mkr (1 019) och kommer helt från fastigheter som utgör nyproduktion, det vill säga fastigheter som är under uppförande eller nyproducerade fastigheter som varit i drift kortare tid än ett helt kalenderår. Genomsnittligt direktavkastningskrav uppgår för bostäder till 3,0 % (3,1) och för kommersiellt bestånd till 4,4 % (4,4) vilket är oförändrat jämfört med föregående kvartal.

Värdeförändring finansiella instrument

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

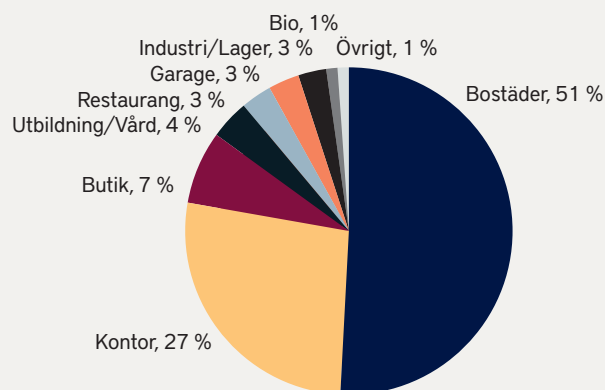
Räntederivatens värde har utvecklats positivt under perioden, 1 647 Mkr (267), till följd av stigande räntenivåer. På bokslutsdagen uppgick den 10-åriga swapräntan till 2,78 % att jämföra med 0,96 % vid årets början.

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

Skatt

Periodens redovisade skattekostnad uppgår netto till 377 Mkr (2), varav uppskjuten skatt utgör 375 Mkr (2) och aktuell skatt 2 Mkr (0). Skattekostnaden för övrigt totalresultat är 0 Mkr (0).

FÖRDELNING HYRESVÄRDE



10 STÖRSTA LOKALHYRESGÄSTERNA, YTA

Hyresgäst	Yta, kvm
Göteborgs Kommun	19 846
Essity Hygiene and Health AB	15 639
Filmstaden AB	14 508
Riksarkivet	11 000
Västra Götalandsregionen	10 554
Convendum AB	10 497
Academedial AB	7 486
Ica Fastigheter AB	6 906
Svenska Handelsbanken AB	6 369
Dagab Inköp & Logistik AB	6 308
Summa	109 113

Vår totala kommersiella yta är cirka 515 000 kvm.

Balansräkning i sammandrag, koncernen

Mkr	2022-06-30	2021-06-30	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Förvaltningsfastigheter	64 913	60 441	63 949
Vindkraftverk	764	995	957
Andelar i intresseföretag	257	220	217
Finansiella anläggningstillgångar	361	442	696
Finansiella derivatinstrument	1 633	81	137
Övriga anläggningstillgångar	92	82	87
Summa anläggningstillgångar	68 020	62 262	66 043
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Exploateringsfastigheter	169	155	123
Finansiella derivatinstrument	0	0	1
Övriga omsättningstillgångar	252	224	299
Likvida medel	955	285	232
Summa omsättningstillgångar	1 377	665	655
Summa tillgångar	69 397	62 927	66 698
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL			
Eget kapital	32 720	28 069	30 767
Summa eget kapital	32 720	28 069	30 767
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Uppskjuten skatteskuld	6 733	5 707	6 358
Övriga avsättningar	93	51	51
Räntebärande skulder	4 631	7 106	6 481
Finansiella derivatinstrument	18	325	170
Leasingskuld	482	475	484
Övriga långfristiga skulder	17	10	18
Summa långfristiga skulder	11 974	13 674	13 563
KORTFRISTIGA SKULDER			
Räntebärande skulder	23 920	20 376	21 351
Finansiella derivatinstrument	1	2	0
Leasingskuld	1	1	1
Övriga kortfristiga skulder	781	805	1 015
Summa kortfristiga skulder	24 703	21 184	22 368
Summa eget kapital och skulder	69 397	62 927	66 698

Kommentar till koncernens balansräkning

VÅRA FASTIGHETER

Periodens utveckling

Under perioden har vi investerat totalt 2 700 Mkr (2 032), varav 2 635 Mkr (2 372) i förvaltningsfastigheter och 65 Mkr (44) i exploateringsfastigheter. Pågående nybyggnationsprojekt omfattar 1 669 lägenheter. Totalt värde av pågående hyresrätts- och exploateringsprojekt uppgår på balansdagen till 5,2 Mdr (5,7).

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

Förvaltningsfastigheter

Värdeförändringar har påverkat förvaltningsfastigheternas värde positivt med totalt 374 Mkr (1 019). För året kommer hela förändringen från nyproduktion i form av successiv värdetillväxt i fastigheter under uppförande.

De genomsnittliga direktavkastningskraven är oförändrade sedan föregående kvartal och uppgår på bokslutsdagen till 4,4 % (4,5) för det kommersiella beståndet och till 3,0 % (3,1) för bostäder i drift. Förvaltningsfastigheternas värde uppgår till 64 913 Mkr (63 949) vid periodens utgång.

Exploateringsfastigheter

Exploateringsfastigheter omfattar framför allt projekten Bersån i Uppsala vilket enligt avtal ska överlätas till ASPER vid färdigställande 2023 samt Söra radhus i Österåker, byggnation av 11 st radhus som säljstartades under första kvartalet 2022. Per 30 juni har två av radhusen tillträtts. Bokfört värde Exploateringsfastigheter uppgår till 169 Mkr (123) vid periodens utgång.

Våra marknader

De orter vi verkar på präglas av tillväxt och en omfattande efterfrågan på bostäder. Endast en liten andel av våra hyreslägenheter blir lediga för uthyrning i samband med omflyttning och efterfrågan på färdigställda nyproducerade hyresrätter är hög. Exempelvis har vi för närvarande cirka 200 000 personer i vår bostadskö.

Vi bygger i huvudsak hyresrätter men även bostadsrätter, när det finns ett behov av blandade upplåtelseformer. Vår flexibla affärsmodell, där försäljning av bostadsrätts-

lägenheter startar först när projektet närmar sig färdigställande, gör det möjligt att växla ett bostadsrättsprojekt till ett hyresrättsprojekt om efterfrågan på bostadsrätter är osäker.

Vi upplever att efterfrågan på kontorsytor i centrala Göteborg är fortsatt stabil.

Värdering

Förvaltningsfastigheter

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

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

Beräkningsmässigt utgår värderingen från fastigheternas driftnetton inklusive tomträttsavgälder, vilka sätts i relation till ett direktavkastningskrav för respektive fastighet.

Då våra fastigheter värderas enskilt tas ingen hänsyn till den portföljpremie som kan finnas på fastighetsmarknaden.

Nyproduktion av hyresrätter värderas till verkligt värde, vilket fastställs som anskaffningsvärde med tillägg av kalkylerat övervärde vid färdigställandetidpunkten i relation till byggnationens färdigställandegrad. Denna baseras i sin tur på nedlagda kostnader. Övervärdet på nyproduktion redovisas successivt under hela byggnationstiden.

Mark- och byggrätter, på detaljplanerad mark, värderas till marknadsvärde.

Exploateringsfastigheter

Exploateringsfastigheter är fastigheter som vi avser att uppföra för att avyttra vid färdigställandet, exempelvis bostadsrättsfastigheter. Exploateringsfastigheter redovisas till det lägsta av anskaffningsvärde (nedlagda investeringar) och bedömt nettoförsäljningsvärde. Resultat redovisas när fastigheten eller lägenheten färdigställts och överlämnats till köparen.

TOTALT VÄRDE PÅGÅENDE PROJEKT

	Bokfört värde, Mkr
Mark och projekt för framtida nyproduktion	2 126
Pågående projekt hyresrätter	2 876
Exploateringsfastigheter	169
Totalt pågående projekt	5 171

FASTIGHETSBESTÅNDETS FÖRÄNDRING, FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

	Bokfört värde, Mkr
Fastighetsbestånd 1 januari 2022	63 949
+ Förvärv	1 279
+ Byggnationer	1 355
- Försäljningar	-1 978
+ Nyttjanderättstillgång tomträtt	4
+ Orealiserad värdeförändring fastigheter	305
Fastighetsbestånd 30 juni 2022	64 913

PÅGÅENDE NYPRODUKTION 2022-06-30

Projekt	Antal lgh	Inflyttning*	Kvm**	varav inflyttade/sålda lgh hittills
STOCKHOLM				
Söra radhus, Österåker (exploateringsfastighet, brf)	11	Q2 2022	1 500	2
Älta Torg Kv. 1, Nacka	191	2024	21 000	
UPPSALA				
Bersån, Kvarngärdet (exploateringsfastighet)	98	2023	6 000	
Kompositören, Rosendal	185	2023	9 000	
GÖTEBORG				
Kallebäckers Terrasser Kv. 10	85***	Q4 2022	8 000	
Ombyggnation lokal till bostad, Djurgårdsgatan	14	2023	500	
Kallebäckers Terrasser Kv. 7	189	2023	11 000	
Kallebäckers Terrasser Kv. 8	266	2023	15 000	
Kv. Skogsvaktaren, Mölnlycke Fabriker, Härryda	128	2023	7 500	
Ombyggnation lokal till bostad, Lantmätaregatan ⁱ	18	2023	1 000	
Pixbo Sjöterrass (exploateringsfastighet, radhus, brf) ⁱ	8	2023	1 500	
Kallebäckers Terrasser Kv. 5	182	2024	12 000	
Kallebäckers Terrasser Kv. 6 ⁱ	296	2025	17 000	
Kommersiellt				
Kallebäckers Terrasser		Q1 2022	20 000	
Kallebäckers Terrasser, förskola		2023	1 500	
Kallebäckers Terrasser Kv. 4 (skola)		2023	5 500	
Summa lgh i projekten	1 671		138 000	
varav pågående per 30 juni	1 669			

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

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

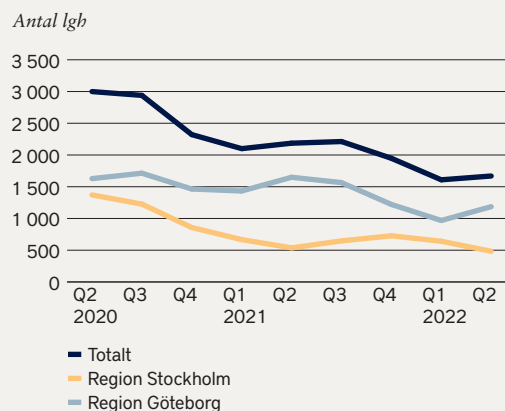
*** varav 12 delningslägenheter med totalt 121 uthyrningsrum.

ⁱ Startat under kvartal 2, 2022.

FÖRÄNDRING PÅGÅENDE NYPRODUKTION, LÄGENHETER

	Antal lgh
Pågående nyproduktion	
1 april 2022	1 609
- Färdigställda	-262
<i>Stationshuset, Bandhagen, Stockholm (84)</i>	
<i>Flanören, Rosendal, Uppsala (72)</i>	
<i>Kallebäckers Terrasser Kv 11, Göteborg (103)</i>	
<i>Söra radhus, Österåker, brf (2)</i>	
<i>Ombyggnationsprojekt, Bangatan, Göteborg (1)</i>	
+ Påbörjade	+322
Pågående nyproduktion	
30 juni 2022	1 669

LÄGENHETER I PÅGÅENDE PRODUKTION



FASTIGHETSINNEHAVETS STRUKTUR PER 2022-06-30

Uthyrningsbar yta, kvm									Fördelning,	
	Bostad	Kontor	Butik/Res- taurang/Bio	Industri/ Lager	Utbild- ning/Vård	Garage	Övrigt	Totalt	ort	Antal lgh
Stockholm	346 878	25 151	18 410	7 177	4 808	44 348	3 501	450 273	34 %	5 853
Uppsala	21 941	1 909	1 091	80	532	2 584	0	28 137	2 %	445
Göteborg	325 102	216 546	95 562	93 971	37 998	87 063	7 754	863 996	64 %	5 469
Totalt	693 921	243 606	115 063	101 228	43 338	133 995	11 255	1 342 406	100 %	11 767
Fördelning, lokaltyp	52 %	17 %	9 %	8 %	3 %	10 %	1 %	100 %		

FULLT FÄRDIGSTÄLLD NYPRODUKTION

Fastighetsbeteckning	Adress	Bygg- år	Bostad kvm	Kontor kvm	Butik/Restau- rang/Bio kvm	Industri/ Lager kvm	Utbildning/ Vård kvm	Garage kvm	Övrigt kvm	Summa kvm	Antal lgh
GÖTEBORG											
Härryda Mölnlycke 1:162 (Projekt: Kv. Kvarnen)	Mjölharens väg 7, 9, 11	2021	9 749	-	-	-	-	794	-	10 543	185
Härryda Mölnlycke 1:165 (Projekt: Kv. Väven)	Bruksgatan 1, 3, 5, 7 / Viola Gråstens plats 2, 4, 6	2021	6 110	-	541	-	-	390	-	7 041	116
Kallebäck 18:2 (Projekt: Kv. 11, Mejeristen)	Smörkärnegatan 21-29	2021	14 335	-	-	-	-	1 501	-	15 836	270
Majorna 303:29*	Amiralitetsgatan 2A-2B, 4-8 / Bangatan 21-39 / Djurgårds- gatan 26-40	2022	-	-	-	-	-	-	-	-	1
STOCKHOLM											
Freden Större 19 (Projekt: Umami Park, etapp 3)	Östra Madenvägen 9-9C, 11-11D	2021	7 195	-	481	128	-	2 005	-	9 809	133
Murförbandet 1 (Projekt: Stationshuset)	Trollesundsvägen 2	2022	3 555	129	-	-	-	640	-	4 324	84
Uppsala Kåbo 76:1 (Projekt: Flanören)	Lydia Wahlströms gata 8,14, Torgny Segerstedts Allé 78 A, 80 A, 82 A	2022	7 035	63	122	-	532	-	-	7 752	156
Totalt			47 979	192	1 144	128	532	5 330	-	55 305	945

* Tillbyggd lägenhet i befintlig fastighet

FASTIGHETSFÖRVÄRV

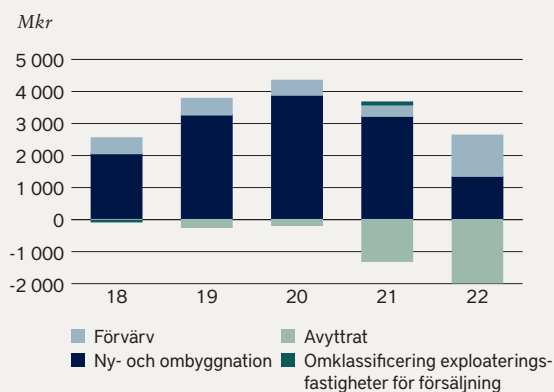
Fastighetsbeteckning	Adress	Byggår/ ombyggnadsår	Bostad kvm	Kontor kvm	Butik/Restau- rang/Bio kvm	Industri/ Lager kvm	Utbildning/ Vård kvm	Garage kvm	Övrigt kvm	Summa kvm	Antal lgh
GÖTEBORG											
Inom Vallgraven 15:13	Östra Hamng. 23-27 / Södra Hamng. 33-35 / Drottningg. 34-36	1991	8 787	2 472	562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

*Mark

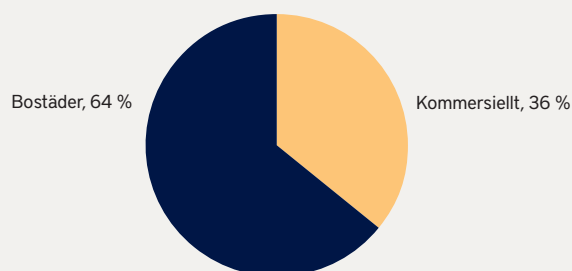
FASTIGHETSFÖRSÄLJNINGAR

Fastighetsbeteckning	Adress	Byggår/ ombyggnadsår	Bostad kvm	Kontor kvm	Butik/Restau- rang/Bio kvm	Industri/ Lager kvm	Utbildning/ Vård kvm	Garage kvm	Övrigt kvm	Summa kvm	Antal lgh
STOCKHOLM											
Tyresö Järnet 12	Axel Wennergrens väg 1 / Bollmora gårdsväg 20, 22	2020	2 376	-	163	22	-	-	-	2 561	54
Tyresö Järnet 13	Axel Wennergrens väg 3-19	2021	10 266	-	107	-	-	3 245	-	13 618	221
Sundbyberg Fjällnåset 14	Högklintavägen 9-11	1966	2 632	514	-	153	-	-	-	3 299	37
Sundbyberg Lärkan 14	Kolonivägen 2-4 / Skogs- backen 1-3 / Tulegatan 8-14 / Ängsstigen 1-7	1964	9 823	629	1 447	2 938	1 299	9 780	113	26 029	162
Barlasten 4	Fågelsångsvägen 17	1929	719	191	-	21	-	-	-	931	16
Barlasten 6	Fregattvägen 4-8	1956	4 071	-	-	335	-	675	190	5 271	60
Barlasten 8	Fågelsångsvägen 1	1956	546	52	-	-	-	-	-	598	11
Galjonsbilden 28	Matrosbacken 15	1949	571	-	-	-	-	-	-	571	11
Totalt			31 004	1 386	1 717	3 469	1 299	13 700	303	52 878	572

FÖRVÄRV, BYGGNATION OCH FÖRSÄLJNING AV FÖRVALTNINGSFASTIGHETER



FÖRDELNING MARKNADSVÄRDE



VINDKRAFT

Wallenstam har per bokslutsdagen 53 vindkraftverk i drift, fördelade på 17 parker. Installerad effekt uppgår till 112 MW (143). Under andra kvartalet 2022 har Stentjärnåsen, 5 verk, 10 MW, i Härjedalens kommun, Rätans-Digerberget, 5 verk, 11,5 MW, i Bergs kommun, Middagsberget, 3 verk, 9 MW, i Bergs kommun, avyttrats till Jämtkraft AB.

Vindkraftverken redovisas till anskaffningsvärde minskat med av- och nedskrivningar. Koncernens bokförda värde för vindkraftverk uppgick på bokslutsdagen

till 764 Mkr (995). Periodens avskrivningar uppgår till 37 Mkr (38). Beräknat nyttjandevärde markerande, baserat på minimiarrendeavgifter, uppgår på balansdagen till 10 Mkr (15) och redovisas som en del av vindkraftsvärdet.

FINANSIERING

Eget kapital

Det egna kapitalet uppgår till 32 720 Mkr (30 767), vilket motsvarar 50 kr per aktie (47). Soliditeten uppgår till 47 % (46).

Räntebärande skulder

På balansdagen uppgick utestående obligationslån till 2 452 Mkr (2 700), utestående volym företagscertifikat, med en ram om 4 000 Mkr, till 1 961 Mkr (3 000) och totala räntebärande skulder till 29 034 Mkr (28 318) varav leasingskuld uppgår till 483 Mkr (485). Av skulden utgörs 8,1 Mdr (7,6) av grön finansiering, varav 6,2 Mdr (5,7) gröna lån samt 1,9 Mdr (2,0) gröna obligationer.

Samtliga obligationslån om 2 452 Mkr (2 700) ryms inom ramen för vårt MTN-program (Medium Term Notes) som har en total låneram om 5 Mdr. Villkoren för de gröna obligationerna är samma som för övriga obligationer med tillägg för att emissionslikviden endast kan allokeras till projekt och tillgångar som är kvalificerade enligt Wallenstams gröna ramverk. Obligationslånen är noterade vid Nasdaq Stockholm.

Den genomsnittliga återstående räntebindningstiden uppgår till 47 månader (40). Av låneportföljen har 59 % (54) en räntebindningstid överstigande ett år. På bokslutsdagen uppgår genomsnittlig ränta på våra krediter till 1,43 % att jämföra med 1,17 % vid föregående årsskifte.

Finansieringen av låneportföljen säkerställs huvudsakligen med pantbrev i fastigheter. Obligationslånen, företagscertifikaten samt lånet hos EIB är inte säkerställda. Företagscertifikatprogrammet har bakomliggande lånelöften motsvarande vid var tid utestående volym företagscertifikat. För lånet hos EIB samt för kreditlöftet för företagscertifikatprogrammet finns utställda kovenanter.

Leasingskuld

Redovisad leasingskuld motsvarar nyttjanderätterna för markarrende och tomträtt. Skulden uppgår på bokslutsdagen till totalt 483 Mkr (485).

Derivatinstrument

Wallenstams finansiella derivatinstrument utgörs av ränte- och elderivat. På bokslutsdagen har Wallenstam en nettofordran avseende derivatinstrument om 1 614 Mkr att jämföra med nettoskuld om 32 Mkr per 31 december 2021. Samtliga av dessa utgör räntederivat (-33). Den stora förändringen är en följd av att koncernens derivatavtal har ingåtts på räntenivåer som är lägre än bokslutsdagens marknadsnivåer.

Under inledningen av 2022 har koncernen förlängt räntebindningstiden genom att ingå nya räntederivatavtal om totalt 3,6 Mdr (1,6). Totala volymen utestående räntederivat, där Wallenstam betalar fast ränta, uppgår till 16,3 Mdr (13,7).

Räntederivat används för att på ett flexibelt och kostnadseffektivt sätt erhålla önskad räntefallostruktur. Dessa värderas genom diskontering av framtida kassaflöden till nuvärden med utgångspunkt från observerbara marknadsräntor och klassificeras i nivå 2. De uppkomna under- eller övervärdena för räntederivat, som återspeglar hur koncernens säkrade räntor förhåller sig till marknadsräntan på balansdagen, redovisas i balansräkningen respektive orealiserad värdeförändring finansiella instrument i resultaträkningen.

Valutaderivat används i begränsad omfattning för att säkra inköp från utlandet. Säkringsredovisning tillämpas varför omräkningseffekter redovisas över övrigt totalresultat.

Disponibel likviditet

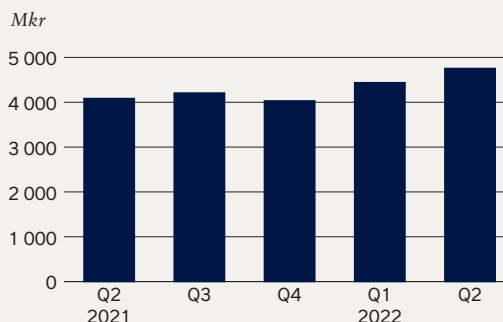
Den disponibla likviditeten inklusive tillgängliga checkräkningskrediter uppgår till 1 755 Mkr (1 032). Beviljade checkräkningskrediter uppgår till 800 Mkr (800), där ingen del (-) har utnyttjats på bokslutsdagen. Totalt uppgår koncernens beviljade och outnyttjade kreditfaciliteter till 3 000 Mkr (3 000) exklusive checkräkningskrediten.

Per 30 juni 2022 uppgår tillgänglig likviditet till totalt 4 755 Mkr (4 032), varav 1 970 Mkr (3 000) utgör kreditlöfte för emitterade utestående företagscertifikat.

BINDNINGSTID MEDELKRÄNTOR 2022-06-30

Räntefallostruktur	Belopp, Mkr	Snittränta, %	Andel, %
0-1 år	11 802	2,04	41,3
1-2 år	-	-	-
2-3 år	900	0,65	3,2
3-4 år	2 400	0,85	8,4
4-5 år	2 500	0,98	8,8
5-6 år	2 000	1,16	7,0
6-7 år	1 800	0,99	6,3
7-8 år	2 000	0,93	7,0
8-9 år	1 850	0,58	6,5
> 9 år	3 300	1,42	11,6
Summa	28 551	1,43	100,0

TILLGÄNGLIG LIKVIDITET



Rapport över förändring eget kapital, koncernen

– Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare –

Mkr	Aktiekapital	Övrigt till- skjutet kapital	Andra reserver	Balanserad vinst	Summa eget kapital
Ingående eget kapital 2021-01-01	165	359	83	24 950	25 558
Resultat efter skatt	-	-	-	1 822	1 822
Värdeförändring innehav onoterade eget kapitalinstrument	-	-	-88	88	-
Värdeförändring valutaderivat	-	-	1	-	1
Skatt hänförligt till övrigt totalresultat	-	-	0	-	0
TRANSAKTIONER MED BOLAGETS ÄGARE					
Utdelning	-	-	-	-194	-194
Försäljning av egna aktier	-	-	-	883	883
Utgående eget kapital 2021-06-30	165	359	-5	27 549	28 069
Ingående eget kapital 2022-01-01	165	359	-3	30 246	30 767
Resultat efter skatt	-	-	-	2 150	2 150
Värdeförändring valutaderivat	-	-	0	-	0
Skatt hänförligt till övrigt totalresultat	-	-	0	-	0
TRANSAKTIONER MED BOLAGETS ÄGARE					
Utdelning	-	-	-	-198	-198
Utgående eget kapital 2022-06-30	165	359	-3	32 199	32 720

Rapport över kassaflöde i sammandrag, koncernen

Mkr	2022 jan-jun	2021 jan-jun	2022 apr-jun	2021 apr-jun	2021/2022 jul-jun	2021 jan-dec
Resultat före värdeförändringar och nedskrivningar*	740	607	391	306	1 436	1 303
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	-46	-65	-61	-68	63	44
Förändring avsättningar	-51	-103	53	-103	-130	-182
Betald skatt	-2	0	-1	0	-2	0
Kassaflöde före förändring av rörelsekapital	642	439	383	135	1 368	1 165
Förändring av rörelsekapital	166	-41	3	33	2	-205
Kassaflöde från den löpande verksamheten	808	398	385	271	1 369	960
INVESTERINGAR/FÖRSÄLJNINGAR						
Investering i fastigheter och enskilda br-lägenheter	-2 700	-2 036	-973	-948	-4 356	-3 692
Investering i immateriella och materiella anläggningstillgångar och vindkraftverk	-12	-6	-7	-1	-23	-17
Investering i finansiella anläggningstillgångar	-5	-127	-5	-	-328	-450
Försäljning av finansiella anläggningstillgångar	111	119	111	-	111	119
Investering i intresseföretag	-41	-	-	-	-41	0
Förskott fastighetsaffär	-	-	-	-	353	353
Försäljning av fastigheter, exploateringsfastigheter och materiella anläggningstillgångar	1 984	538	231	469	2 852	1 406
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-663	-1 512	-643	-481	-1 433	-2 282
FINANSIERING						
Upptagna räntebärande skulder	11 760	17 335	7 281	9 704	24 398	29 973
Amortering av räntebärande skulder	-11 041	-17 144	-6 508	-9 840	-23 329	-29 432
Nettoförändring checkräkningskredit	-	-	-	-35	-	-
Nettoförändring reverser	58	-	-	2	61	3
Utbetald utdelning	-198	-194	-198	-194	-396	-392
Försäljning av egna aktier	-	883	-	883	-	883
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	579	880	575	518	734	1 035
Förändring av likvida medel	723	-234	317	205	670	-286
Likvida medel vid periodens början	232	518	638	80	285	518
Periodens kassaflöde	723	-234	317	205	670	-286
Likvida medel vid periodens slut	955	285	955	285	955	232
Outnyttjad checkkredit vid periodens slut	800	800	800	800	800	800
Disponibel likviditet	1 755	1 085	1 755	1 085	1 755	1 032

*Erlagd respektive erhållen ränta, inklusive bruttoflöden från ränteswapkontrakt, ingår med -192 Mkr (-162) respektive 1 Mkr (1) varav 35 Mkr (49) aktiverats på anläggningstillgång.

Segmentsrapport

2022 Mkr	Göteborg jan-jun	Stockholm jan-jun	Övrigt jan-jun	Eliminering jan-jun	Totalt jan-jun
RESULTATRÄKNING					
Hysesintäkter	831	418	0	-13	1 236
Driftkostnader	-187	-107	0	-	-294
Driftnetto	644	311	0	-13	942
Förvaltnings- och administrationskostnader	-90	-50	-18	13	-144
Finansnetto	-122	-59	34	-	-147
Förvaltningsresultat	433	201	16	-	650
<i>Ofördelade poster</i>					
Resultatandel intresseföretag					-1
Försäljningsresultat exploateringsfastigheter					19
Övriga intäkter och kostnader					80
Finansiella kostnader, övrigt					-8
Resultat före värdeförändringar och nedskrivningar					740
Värdeförändringar					1 787
Resultat före skatt					2 527
BALANSRÄKNING					
Förvaltningsfastigheter	40 878	24 035	-	-	64 913
Vindkraftverk	-	-	764	-	764
Exploateringsfastigheter	12	157	-	-	169
Ofördelade tillgångar	-	-	-	-	3 551
Summa tillgångar					69 397
Eget kapital	-	-	-	-	32 720
Räntebärande skulder och leasingskulder	17 463	9 375	2 197	-	29 034
Ofördelade skulder	-	-	-	-	7 643
Summa eget kapital och skulder					69 397
<i>Pågående investeringar fastigheter inkl. mark</i>	<i>3 324</i>	<i>1 817</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>5 171</i>

2021 Mkr	Göteborg jan-jun	Stockholm jan-jun	Övrigt jan-jun	Eliminering jan-jun	Totalt jan-jun
RESULTATRÄKNING					
Hysesintäkter	729	420	-	-13	1 136
Driftnetto fastigheter	559	314	-	-13	860
Förvaltningsresultat	356	169	84	-	609
<i>Ofördelade poster</i>					
Resultatandel intresseföretag					0
Försäljningsresultat exploateringsfastigheter					12
Övriga intäkter och kostnader					-3
Finansiella kostnader, övrigt					-11
Resultat före värdeförändringar och nedskrivningar					607
Värdeförändringar					1 216
Resultat före skatt					1 824
BALANSRÄKNING					
Förvaltningsfastigheter	36 443	23 998	-	-	60 441
Vindkraftverk	-	-	995	-	995
Exploateringsfastigheter	3	152	-	-	155
Ofördelade tillgångar	-	-	-	-	1 336
Summa tillgångar					62 927
Eget kapital	-	-	-	-	28 069
Räntebärande skulder och leasingskulder	15 367	11 350	1 241	-	27 958
Ofördelade skulder	-	-	-	-	6 900
Summa eget kapital och skulder					62 927
<i>Pågående investeringar fastigheter inkl. mark</i>	<i>3 707</i>	<i>1 974</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>5 681</i>

Wallenstams hållbarhetsarbete

Fastighetssektorn har en betydande påverkan på miljö och klimat och som en stor fastighetsägare och byggaktör vill Wallenstam ta ansvar för denna påverkan. Under det andra kvartalet tog Wallenstam nästa steg i bolagets hållbarhetsarbete, genom att sätta nya vetenskapligt baserade klimatmål i linje med Parisavtalet. Detta innebär att Wallenstam ansöker med nya klimatmål till det globala klimatsamarbetet Science Based Targets Initiative. De vetenskapligt baserade klimatmålen sätts utifrån vad som enligt forskningen krävs av respektive bransch för att vi gemensamt ska nå målet att begränsa den globala uppvärmningen till 1,5°C. I väntan på att målen valideras fortsätter arbetet med Wallenstams fyra redan antagna klimatmål, vilka fortsatt gäller affärsplanen ut.

Under 2022 har vi installerat solceller på ytterligare 16 fastigheter.

Under kvartalet invigdes även Östermalmshallens padel i Mölnlycke, Wallenstams första fullskaliga återbruksprojekt. Den tillfälliga saluhallen om 2 000 kvadratmeter på Östermalms torg monterades under 2021 ner och fraktades med miljöcertifierade lastbilar till vårt stadsutvecklingsprojekt Mölnlycke Fabriker. Allt material har återbrukats, återvunnits eller sålts och saluhallen har nu förvandlats till padelhall och restaurang.

I maj signerade Wallenstam tillsammans med närmare 40 offentliga och privata fastighetsägare en avsiktsförklaring om cirkulärt byggande. Parterna ska gemensamt verka för att återbruk och andra cirkulära lösningar ökar markant vid både ny- och ombyggnation i Göteborg. Genom att dela erfarenheter och goda exempel, utveckla kompetens, ställa krav och sätta egna mål för återbruk är målsättningen att etablera en väl utvecklad återbruksmarknad till 2025.

EU-taxonomi för hållbara investeringar

Under 2020 antogs en ny EU-förordning med syfte att definiera vilka tillgångsmassor som är hållbara och som därför kan anses vara ”gröna” i placerings- och investeringshänseende.

Wallenstams verksamhet är tydligt definierad enligt två artiklar i taxonomin, i artikel 4 Energiproduktion och i artikel 7 Bygg- och fastighetsverksamhet. Wallenstam träffas dock inte av ett legalt rapporteringskrav då bolaget har färre än 500 anställda och gör därför en övergripande rapportering och redovisar inte utfall i enlighet med taxonomiförordningen. Vi har för avsikt att göra en fullständig redovisning kommande år.

WALLENSTAMS FYRA KLIMATMÅL



Mål: Minska CO₂-utsläppen från byggverksamheten med 10 % per kvadratmeter.

Utfall 2021*: -7,9 %

Kommentar: Ett första steg har varit att utföra klimatberäkningar i planeringskedjet i flera av våra projekt. Med dessa beräkningar som grund kan sedan mer klimatvänliga materialval göras. Därtill har vissa konstruktionsoptimeringar utförts för att om möjligt minska mängden material. Ett lyckat exempel är vårt projekt Bersån i Uppsala.



Mål: Minska CO₂-utsläppen från fastigheternas energianvändning med 15 % per uppvärmd kvadratmeter.

Utfall 2021*: -25,7 %

Kommentar: Utöver vår vindelsproduktion, där vi är självförsörjande sedan 2013 har vi fortsatt installera solceller på de fastigheter där det är möjligt. Vi har också utrustat många lägenheter med temperaturgivare, moderniserat flera fjärrvärmeundercentraler samt utfört optimeringsarbete såsom injustering av värmesystem. En energibesparingsinnovation som vi har utrett är värmeåtervinning från fastigheternas spillvatten. Vi har redan nu installerat tekniken i några av våra fastigheter.



Mål: Minska fastigheternas restavfall med 10 % per kvadratmeter.

Utfall 2021*: -20,1 %

Kommentar: Vi har förbättrat möjligheterna för källsortering i flera av våra fastigheter, bland annat genom att komplettera miljörum med fler sorteringsfraktioner och tillhandahålla klädinsamling. Vi har även påbörjat ett arbete med information till våra hyresgäster för att minska restavfallet.



Mål: Genomföra tjänsteresor med elbil, tåg eller via fullt klimatkompenserad och biobränslebaserad flygresa.

Utfall 2021*: Delvis uppnått

Kommentar: Wallenstams tjänsteresor har varit förhållandevis få, och dessa har genomförts på ett klimatneutralt sätt till största del. För att nå målet krävs ytterligare information och översyn av rutiner för resebokningar, vilket är ett pågående arbete, ibland även i samarbete med leverantörer. Wallenstams bilpool, som medarbetarna kan använda för bilburna tjänsteresor, består enbart av elbilar.

* Utfallet avser 2021 jämfört med basåret 2019. Uppföljning sker ej kvartalsvis.

Wallenstamaktien

Wallenstams B-aktie är noterad på Nasdaq Stockholm, Large Cap. Under 2022 har Wallenstams aktiekurs minskat med 46,7 %. Fastighetsindex OMX Stockholm Real Estate PI minskade med 47,7 % och OMX Stockholm PI minskade med 29,2 % under samma period.

Aktiesplit

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

Aktiekurs

Vid periodens slut var Wallenstams aktiekurs 44,75 kr att jämföra med 84,00 kr vid årsskiftet 2021/2022. Börsvärdet uppgick till 29 535 Mkr (55 440) beräknat på totalt antal registrerade A- och B-aktier. Eget kapital per aktie uppgick till 50 kr (47).

Utdelning

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

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

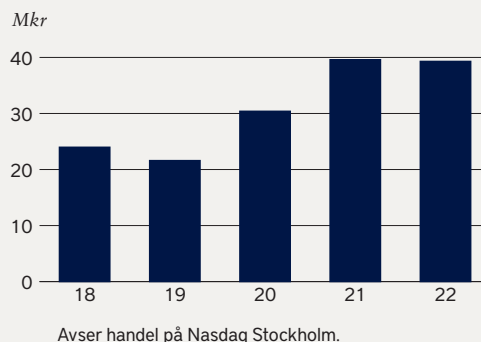
Omsättning

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

KURSUUTVECKLING Q3 2017-Q2 2022



GENOMSNIITTLIG AKTIELIKVIDITET PER DAG



AKTIEÄGARINNEHAV 2022-06-30

	A-aktier	B-aktier	Kapital, %	Röster, %
Hans Wallenstam med bolag och familj	69 000 000	99 867 000	25,59	61,66
AMF - Försäkring och fonder		88 039 972	13,34	6,87
Agneta Wallenstam		36 408 000	5,52	2,84
Henric och Ulrika Wiman		23 955 504	3,63	1,87
Anna-Carin B Wallenstam och Anders Berntsson		21 400 000	3,24	1,67
David Wallenstam		17 040 276	2,58	1,33
Christian Wallenstam		16 100 000	2,44	1,26
Bengt Norman		12 500 000	1,89	0,98
Monica och Jonas Brandström		12 426 317	1,88	0,97
Elin Wallenstam Sjögren		8 654 480	1,31	0,68
Övriga ägare		254 608 451	38,58	19,87
Totalt antal aktier	69 000 000	591 000 000		
Totalt registrerade och utestående aktier	660 000 000		100,00	100,00

Andelen institutionellt ägande uppgår till cirka 20 procent av kapitalet och cirka 10 procent av rösterna.

Utländsägandet uppgår till cirka 10 procent av kapitalet och cirka 5 procent av rösterna.

Källa: Euroclear Sweden AB

Moderbolaget

Moderbolagets verksamhet är att i första hand utföra koncerngemensamma tjänster inklusive finansiella tjänster samt handel med elcertifikat och ursprungsgarantier. Därutöver äger moderbolaget ett mindre antal fastigheter.

De totala intäkterna för perioden uppgår till 290 Mkr (249) varav hyresintäkter uppgår till 65 Mkr (64).

Resultatet påverkas av värdeförändringar finansiella derivatinstrument, 1 647 Mkr (267). Förändringen är en följd av väsentligt högre swapräntenivåer på bokslutsdagen än räntenivåerna i bolagets ingångna derivatavtal. Resultat efter skatt uppgår till 1 573 Mkr (261).

Investeringar i immateriella och materiella anläggningstillgångar under perioden uppgår till 63 Mkr (11). Moderbolagets externa lån uppgår på bokslutsdagen till 13 973 Mkr (14 151).

ÅRSSTÄMMA 2022

Vid årsstämman i Wallenstam AB (publ) den 26 april 2022 fattades beslut om bland annat följande ärenden:

- » Stämman fastställde bokslutet för 2021 samt styrelsens förslag till utdelning för räkenskapsåret 2021 om 0,60 kronor per aktie vid det första tillfället och 0,30 kronor per aktie vid det andra tillfället efter genomförandet av den aktiesplit 2:1 som årsstämman beslutade om (se nedan).
- » Stämman beviljade styrelsen och den verkställande direktören ansvarsfrihet samt omvalde enligt valberedningens förslag Lars-Åke Bokenberger som styrelsens ordförande samt Karin Mattsson, Anders Berntsson, Agneta Wallenstam och Mikael Söderlund som styrelseledamöter. Det beslutades att arvode till styrelsen ska utgå med 1 000 000 kronor till styrelsens ordförande, 280 000 kronor till vice ordförande och 180 000 kronor till vardera övriga ledamöter. Beloppen inkluderar ersättning för utskottsarbete. Dessutom beslutades att det ska utgå 1 000 000 kronor i ytterligare styrelsearvode till styrelsens ordförande, som i sin ordföranderoll under året ska bistå bolagsledningen i betydande omfattning.
- » Dick Brenner (ordförande), Lars-Åke Bokenberger, Anders Oscarsson och Hans Wallenstam valdes som ledamöter i valberedningen inför årsstämman 2023.
- » Stämman beslutade att KPMG väljs till bolagets revisor för tiden intill slutet av årsstämman 2023. KPMG har meddelat att Mathias Arvidsson kommer att vara huvudansvarig revisor.
- » Stämman godkände styrelsens ersättningsrapport.
- » Stämman beslutade att enligt styrelsens förslag öka antalet aktier i bolaget genom att varje nuvarande aktie delas upp i två aktier av samma slag (aktiesplit 2:1).
- » Vidare beslutade stämman att ändra bolagsordningen bland annat avseende aktiekapital och antalet aktier, modernisering av hembudsklausul och införande av skiljeklausul samt även i syfte att möjliggöra för bolaget att genomföra bolagsstämmor genom poströstning och/eller genom insamling av fullmakter samt för styrelsen att besluta om närvaro på bolagsstämman för den som inte är aktieägare.

RESULTATRÄKNING, MODERBOLAGET

Mkr	2022 jan-jun	2021 jan-jun	2021 jan-dec
Förvaltningsintäkter	217	179	302
Hyresintäkter	65	64	129
Intäkter försäljning elcertifikat	3	4	7
Övriga intäkter	5	1	2
Summa intäkter	290	249	439
Förvaltning- och administrationskostnader	-210	-197	-381
Driftkostnader	-14	-16	-30
Av- och nedskrivningar fastigheter	-14	-13	-27
Kostnader försäljning elcertifikat	-3	-3	-4
Värdeförändring syntetiskt optionsprogram	-	-90	-89
Övriga kostnader	-5	-1	-2
Summa kostnader	-246	-320	-533
Rörelseresultat	43	-71	-94
Resultat från andelar i koncernföretag	214	23	970
Ränteutgifter och liknande resultatposter	280	314	538
Räntekostnader och liknande resultatposter	-206	-180	-262
Värdeförändring derivatinstrument	1 647	267	478
Finansnetto	1 936	425	1 724
Resultat efter finansiella poster	1 979	353	1 630
Bokslutsdispositioner	-	-	-19
Skatt på periodens resultat	-406	-92	-100
Resultat efter skatt	1 573	261	1 511
ÖVRIGT TOTALRESULTAT			
Värdeförändring valutaderivat	0	1	3
Skatt hänförligt till övrigt totalresultat	0	0	-1
Totalresultat	1 573	262	1 513

BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG, MODERBOLAGET

Mkr	2022- 06-30	2021- 06-30	2021- 12-31
Tillgångar			
Fastigheter	1 386	1 313	1 344
Andelar i koncernföretag	5 861	6 237	6 026
Finansiella derivatinstrument	1 633	81	137
Fordringar på koncernbolag	27 126	23 993	26 474
Övriga tillgångar	105	144	146
Likvida medel	955	285	228
Summa tillgångar	37 066	32 052	34 355
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	14 157	11 729	12 782
Avsättningar	389	31	32
Räntebärande externa skulder	13 973	14 151	14 228
Skulder till koncernföretag	8 362	5 680	7 004
Finansiella derivatinstrument	20	327	170
Övriga skulder	166	133	139
Summa eget kapital och skulder	37 066	32 052	34 355

- » Stämman bemyndigade styrelsen att fram till nästa årsstämma, vid ett eller flera tillfällen, fatta beslut om förvärv på Nasdaq Stockholm eller annan reglerad marknad av högst så många egna B-aktier att bolagets innehav vid var tid inte överstiger 10 procent av samtliga aktier i bolaget. Förvärvet ska ske till det för bolaget bästa tillgängliga priset. De begränsningar i fråga om högsta och lägsta pris som följer av tillämpliga börsregler ska iakttas.
- » Stämman bemyndigade också styrelsen att fram till nästa årsstämma fatta beslut om överlåtelse av egna aktier på Nasdaq Stockholm eller annan reglerad marknad. Styrelsen får också – med eller utan företrädesrätt för aktieägarna – fatta beslut om överlåtelse av egna aktier på annat sätt än på Nasdaq Stockholm eller annan reglerad marknad. Överlåtelse får ske mot kontant betalning, mot vederlag i annan egendom än kontanter eller genom kvittning av skuld på grund av bolagets överlåtelse mot fordran på bolaget. Styrelsens beslut om överlåtelse ska verkställas inom den tid styrelsen bestämmer. Överlåtelser ska ske till det för bolaget bästa tillgängliga priset och får ske av högst det antal egna aktier som vid tiden för överlåtelsern innehas av bolaget. De begränsningar i fråga om högsta och lägsta pris som följer av tillämpliga börsregler ska iakttas.

Övriga upplysningar

MÖJLIGHETER & RISKER

Wallenstams möjligheter, risker och hur vi hanterar dessa, presenteras i årsredovisningen 2021 på sidorna 33–39. Inga väsentliga förändringar har skett därefter.

KÄNSLIGHETSANALYS

Per 30 juni 2022 uppgår fastigheternas bedömda marknadsvärde till cirka 65 Mdr. En värdeförändring på +/- 10 % motsvarar därmed cirka +/- 6,5 Mdr. En generell förändring av fastigheternas direktavkastningskrav med 0,25 procentenheter motsvarar cirka -4,2 Mdr eller +4,9 Mdr, medan en generell förändring av intäkterna med 5 % motsvarar cirka +/- 3,5 Mdr.

En förändring av räntan med +/- 50 punkter motsvarar cirka +/- 59 Mkr.

NÄRSTÅENDETRANSAKTIONER

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

Ledamot i Wallenstams styrelse har genom eget konsultbolag sålt konsulttimmar till Wallenstam om 1,3 Mkr.

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

på sidorna 25–32. Som ett led i Wallenstams samhällsansvarsarbete bidrar koncernen ekonomiskt till ett antal organisationer men också med tid i form av exempelvis styrelsearbete. Genom sådana styrelsepositioner uppkommer närståendeförhållanden med Räddningsmissionen i Göteborg och Barn i Nöd. Under året har Räddningsmissionen i Göteborg erhållit stöd och rabatter motsvarande 1,9 Mkr, och Barn i Nöd har erhållit 0,1 Mkr i stöd. Räddningsmissionen och Barn i Nöd hyr lokaler av Wallenstam motsvarande 5,0 Mkr respektive 0,1 Mkr i årliga hyresintäkter.

Samtliga transaktioner sker till marknadsmässiga villkor.

AVRUNDNINGAR

Till följd av avrundningar summerar siffror presenterade i denna rapport i vissa fall inte exakt till totalen och procenttal kan avvika för att de ska överensstämma med de faktiska uppgifterna.

REDOVISNINGSPRINCIPER

Rapporten har upprättats i enlighet med IAS 34. Redovisningsprinciperna är oförändrade i jämförelse med årsredovisningen 2021. Moderbolagets redovisningsprinciper följer årsredovisningslagen och RFR2.

Nya och ändrade standarder och principer som trätt i kraft per 1 januari 2022 eller senare bedöms ej ha någon väsentlig påverkan på Wallenstamkoncernens finansiella rapporter.

EFTER RAPPORTPERIODENS UTGÅNG

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

Från och med 2022 presenteras värdeförändringar finansiella instrument samt värdeförändringar syntetiska optioner på en rad enligt nedan:

	2022 31 mar	2021 31 dec	2021 30 sep	2021 30 jun	2021 31 mar	2020 31 dec	2020 30 sep	2020 30 jun
Brygga förändringar resultaträkningen, Mkr								
Realiserad värdeförändring finansiella instrument	-	-19	-	-	19	-	-	4
Orealiserad värdeförändring finansiella instrument	749	111	105	14	253	77	12	-73
Värdeförändring finansiella instrument	749	92	105	14	272	77	12	-69
Realiserad värdeförändring syntetiska optioner	-	-	-	-103	-	-	-	-
Orealiserad värdeförändring syntetiska optioner	-	0	-	-2	15	7	-51	7
Värdeförändring syntetiska optioner	-	0	-	-105	15	7	-51	7
Brygga påverkan räntetäckningsgrad vid förändringar resultaträkningen, ggr								
Räntetäckningsgrad före förändringar resultaträkning	5,7	5,7	5,8	5,5	5,7	5,8	5,7	5,9
Räntetäckningsgrad efter förändringar resultaträkning	6,1	6,1	6,1	5,8	5,7	5,8	5,7	5,7

Nyckeltal – flerårsöversikt

Akkumulerat perioden	2022 30 jun	2022 31 mar	2021 31 dec	2021 30 sep	2021 30 jun	2021 31 mar	2020 31 dec	2020 30 sep	2020 30 jun
FASTIGHETSRELATERADE NYCKELTAL									
Driftnetto fastigheter, Mkr	942	459	1 763	1 322	860	414	1 613	1 205	781
Överskottsgrad fastighetsdrift, %	76,2	74,5	75,9	76,8	75,7	73,8	75,7	76,4	75,1
Förvaltningsresultat fastigheter, Mkr	650	322	1 280	968	609	291	1 131	860	549
Värdeförändring nyproduktion, Mkr	374	187	1 502	599	389	145	853	616	429
Förvaltningsfastigheternas värde, Mkr	64 913	63 864	63 949	60 949	60 441	59 262	57 933	56 226	55 127
Antal kvm (tusental)	1 342	1 314	1 330	1 306	1 307	1 312	1 235	1 231	1 230
Uthyrningsgrad - yta, %	97	97	98	97	98	97	98	97	98
Exploateringfastigheter, netto, Mkr	169	147	123	88	155	128	126	291	281
FINANSIELLA NYCKELTAL									
Resultat efter skatt, Mkr	2 150	1 207	4 717	2 650	1 822	723	1 908	974	631
Räntabilitet på eget kapital, %	16,5	17,8	16,9	13,4	12,0	9,3	7,8	11,2	12,0
Räntabilitet på totalt kapital, %	9,6	9,3	8,9	6,8	6,1	5,4	4,6	6,6	7,0
Räntetäckningsgrad, ggr	6,1	6,1	6,1	6,1	5,8	5,7	5,8	5,7	5,9
Belåningsgrad, %	43	43	43	44	45	46	46	46	46
Snittränta per bokslutsdatum, %	1,43	1,34	1,17	1,22	1,20	1,21	1,21	1,27	1,40
Genomsnittlig räntebindningstid, månader	47	50	40	41	40	40	41	38	39
Soliditet, %	47	47	46	46	45	43	42	42	42
Eget kapital, Mkr	32 720	31 975	30 767	28 899	28 069	26 281	25 558	24 766	24 423
Substansvärde, Mkr	39 697	38 864	37 795	35 388	34 497	32 577	31 746	30 715	30 295
Börsvärde, Mkr	29 535	45 177	55 440	42 834	44 682	39 369	43 098	45 144	35 607
DATA PER AKTIE									
Resultat efter skatt, kr	3,3	1,8	7,2	4,1	2,8	1,1	3,0	1,5	1,0
P/E-tal, ggr	5,9	8,7	11,7	11,8	14,2	16,6	22,1	16,5	12,5
Kassaflöde från den löpande verksamheten, kr	1,2	0,6	1,5	1,1	0,6	0,4	1,9	1,6	1,1
Eget kapital, kr	50	48	47	44	43	41	40	38	38
Substansvärde per aktie, kr	60,10	58,90	57,30	53,60	52,30	50,40	49,10	47,60	46,90
Börskurs, kr	44,75	68,45	84,00	64,90	67,70	59,65	65,30	68,40	53,95
Utestående aktier i tusental, genomsnitt	660 000	660 000	655 334	653 778	650 666	646 000	646 000	646 000	646 000
Utestående aktier, tusental vid periodens utgång	660 000	660 000	660 000	660 000	660 000	646 000	646 000	646 000	646 000

Kvartalsöversikt

	2022 apr-jun	2022 jan-mar	2021 okt-dec	2021 jul-sep	2021 apr-jun	2021 jan-mar	2020 okt-dec	2020 jul-sep	2020 apr-jun
Hysesintäkter, Mkr	620	616	603	585	574	561	555	536	518
Driftnetto fastigheter, Mkr	483	459	441	462	445	414	408	424	395
Överskottsgrad fastighetsdrift, %	77,9	74,5	73,1	79,0	77,5	73,8	73,5	79,1	76,3
Förvaltningsresultat fastigheter, Mkr	328	322	312	358	319	291	271	310	275
Räntabilitet på eget kapital, %	16,5	17,8	16,9	13,4	12,0	9,3	7,8	11,2	12,0
Resultat efter skatt per aktie, kr	1,4	1,8	3,1	1,3	1,7	1,1	1,5	0,5	0,5
Kassaflöde per aktie från löpande verksamhet, kr	0,6	0,6	0,4	0,5	0,3	0,4	0,3	0,5	0,6
Eget kapital per aktie, kr	50	48	47	44	43	51	40	38	38
Substansvärde per aktie, kr	60,10	58,90	57,30	53,60	52,30	50,40	49,10	47,60	46,90
Börskurs, kr	44,75	68,45	84,00	64,90	67,70	59,65	65,30	68,40	53,95

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

Rapportens undertecknande

Styrelsen och verkställande direktören försäkrar att delårsrapporten ger en rättvisande översikt av moderbolagets och koncernens verksamhet, ställning och resultat samt beskriver de väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som moderbolaget och de företag som ingår i koncernen står inför.

Göteborg den 14 juli 2022

Lars-Åke Bokenberger
Ordförande

Karin Mattsson
Vice ordförande

Anders Berntsson
Styrelseledamot

Agneta Wallenstam
Styrelseledamot

Mikael Söderlund
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: antalet registrerade aktier med avdrag för återköpta egna aktier vid viss tidpunkt.

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

Bostadsfastighet

Fastighet som till övervägande del består av bostadsyta.

Belåningsgrad

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

Börsvärde

Aktiekurs multiplicerat med registrerat antal aktier per balansdagen.

Driftnetto

Hyresintäkter minus drift- och underhållskostnader samt fastighetsskatt.

Effektivt genomsnittligt direktavkastningskrav

Normaliserade driftnetton i enlighet med värderingsmodellen i relation till direktavkastande fastigheters beräknade marknadsvärde efter avdrag respektive tillägg i enlighet med värderingsmodellen.

Exploateringsfastighet

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

Hyresvärde*

Hyresintäkter samt bedömd marknadshyra för vakanta ytor.

Kassaflöde per aktie

Periodens kassaflöde i förhållande till genomsnittligt antal utestående aktier.

Kassaflöde från den löpande verksamheten per aktie

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

Kommersiell fastighet

Fastighet som till övervägande del består av kommersiell yta.

P/E-tal

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

Resultat efter skatt per aktie

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

Räntabilitet på eget kapital**

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

Räntabilitet på totalt kapital**

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

Räntetäckningsgrad

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

Samhällsfastighet

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

Snittränta

Periodens räntekostnader inklusive resultat av periodens realiserade swapavtal i relation till räntebärande skulder.

Soliditet

Eget kapital i förhållande till balansomslutning vid periodens utgång.

Substansvärde

Eget kapital med tillägg av uppskjuten skatteskuld hänförligt till förvaltningsfastigheter.

Substansvärde per aktie

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

Uthyrningsgrad – yta

Uthyrd yta i förhållande till total yta.

Värdeförändring förvaltningsfastigheter

Resultat av intäkter från periodens försäljning av förvaltningsfastigheter efter avdrag för omkostnader och fastigheternas bedömda marknadsvärde vid närmast föregående rapportperiod samt resultat av förändring av bedömt marknadsvärde för förvaltningsfastigheter jämfört med närmast föregående rapportperiod.

Värdeförändring Nyproduktion: Värdetillväxten redovisas successivt under fastighetens byggnation till dess att fastigheten tas i drift första året. Som värdeförändring nyproduktion redovisas skillnaden mellan kostnaden för byggnationen av ny hyresrätt och det värde den har vid färdigställandet.

Värdeförändring Övriga: Avser värdeförändringar för förvaltningsfastigheter som varit i drift ett helt kalenderår eller längre.

Återköpsgrad

Andel kontrakt som förlängs i relation till andel uppsägningsbara kontrakt.

Överskottsgrad

Driftnetto i procent av hyresintäkterna.

För mer information: www.wallenstam.se/ordlista

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

**	2022 30 jun	2022 31 mar	2021 31 dec	2021 30 sep	2021 30 jun	2021 31 mar	2020 31 dec	2020 30 sep	2020 30 jun
Brygga alternativa nyckeltal									
Eget kapital, Mkr	32 720	31 975	30 767	28 899	28 069	26 281	25 557	24 766	24 423
Genomsnittligt eget kapital, Mkr	30 486	29 198	27 915	26 714	25 819	25 026	24 528	23 896	23 323
Balansomslutning, Mkr	69 397	67 616	66 698	63 504	62 927	61 666	60 581	58 977	58 336
Genomsnittlig balansomslutning, Mkr	66 028	64 482	63 075	61 531	60 497	59 104	57 708	56 084	54 524

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

Det här är Wallenstam

AFFÄRSPLAN 2023

Mål

Att uppnå en substansvärdesökning om 20 kr per aktie från och med 1 oktober 2018 till och med 31 december 2023.

Ledstjärnor

- » Vi ska med attraktiva lägenheter och lokaler samt god service överträffa kundens förväntningar och årligen förbättra helhetsintrycket av Wallenstam.
- » Genom vår goda företagskultur ska vi vara en attraktiv arbetsgivare och årligen förbättra vårt engagemangsindex.
- » Vi ska årligen minska vår miljöpåverkan, genom insatser inom fokusområdena energi, transporter och resurser.

Defnierat nyckeltal

- » Soliditeten ska inte understiga 30 %.

VISION

Wallenstam ska vara människors och företags självklara val för boende och lokaler.

AFFÄRSIDÉ

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

WALLENSTAM IDAG

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

Våra bostadsfastigheter finns i Stockholm, Uppsala och Göteborg, och våra kommersiella fastigheter är koncentrerade till innerstadslägen i Göteborg. Sammantaget har Wallenstam cirka 11 800 lägenheter och 1 000 företagskunder. Wallenstam är en stor bostadsproducent på de orter vi verkar och bygger främst hyresrätter för egen förvaltning.

Wallenstam är självförsörjande på förnybar elenergi genom 53 egna vindkraftverk i drift. Produktionen täcker våra egna fastigheters och våra hyresgästers energibehov.

Verksamheten bedrivs i affärsområdena Region Stockholm och Region Göteborg.

Stockholm

Majoriteten av våra bostäder, cirka 6 300 stycken, finns i Region Stockholm. Cirka 450 av dessa lägenheter finns i Uppsala. På bokslutsdagen hade Region Stockholm cirka 500 lägenheter i produktion.

Göteborg

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

AFFÄRSPROCESS

Wallenstam bygger, köper, utvecklar och förvaltar fastigheter och områden utifrån människors och samhällets behov, samt utifrån önskemål och krav från kunder. Genom byggnation, utveckling och förvaltning med hög service och långsiktig hållbarhet skapar vi värdetillväxt. Resultatet återinvesteras och utvecklar verksamheten vidare. Aktieägarna får del av värdetillväxten genom denna återinvestering samt genom utdelning.



Kalender

Delårsrapport Q3, 2022	25 oktober 2022
Avstämningsdag utdelning nr 2	31 oktober 2022
Förväntad utbetalning av utdelning nr 2	3 november 2022
Bokslutskommuniké 2022	8 februari 2023
Delårsrapport Q1, 2023	3 maj 2023
Årsstämma 2023	3 maj 2023

Denna information är sådan som Wallenstam är skyldigt att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning och lagen om värdepappersmarknaden. Informationen lämnades, genom nedanstående kontaktpersons försorg, för offentliggörande den 14 juli 2022 kl 08:00 CEST.

Rapporten har inte varit föremål för granskning av bolagets revisorer.

Kontakt

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



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