

WALLENSTAM

DELÅRSRAPPORT

1 januari – 30 september 2013

DELÅRET 1 JANUARI - 30 SEPTEMBER 2013

- Hyresintäkterna för delårsperioden januari - september uppgår till 1 190 Mkr (1 185).
- Förvaltningsresultatet ökar till 327 Mkr (302).
- Värdeförändringar på fastigheter uppgår till 281 Mkr (484) och på derivatinstrument till 337 Mkr (-47).
- Resultat efter skatt ökar till 912 Mkr (773) och vinst per aktie till 5,4 kr (4,5).
- Fastigheter har sålts för 1 621 Mkr (1 875), till priser motsvarande 6 % (12) över årsskiftesvärderingen.
- Investeringar i fastigheter uppgår till 1 819 Mkr (1 423), varav förvärv utgör 898 Mkr (562) och investering i nyproduktion 921 Mkr (861). Investeringar i vindkraft uppgår till 294 Mkr (459).
- Substansvärde per aktie ökar till 92 kr (83).

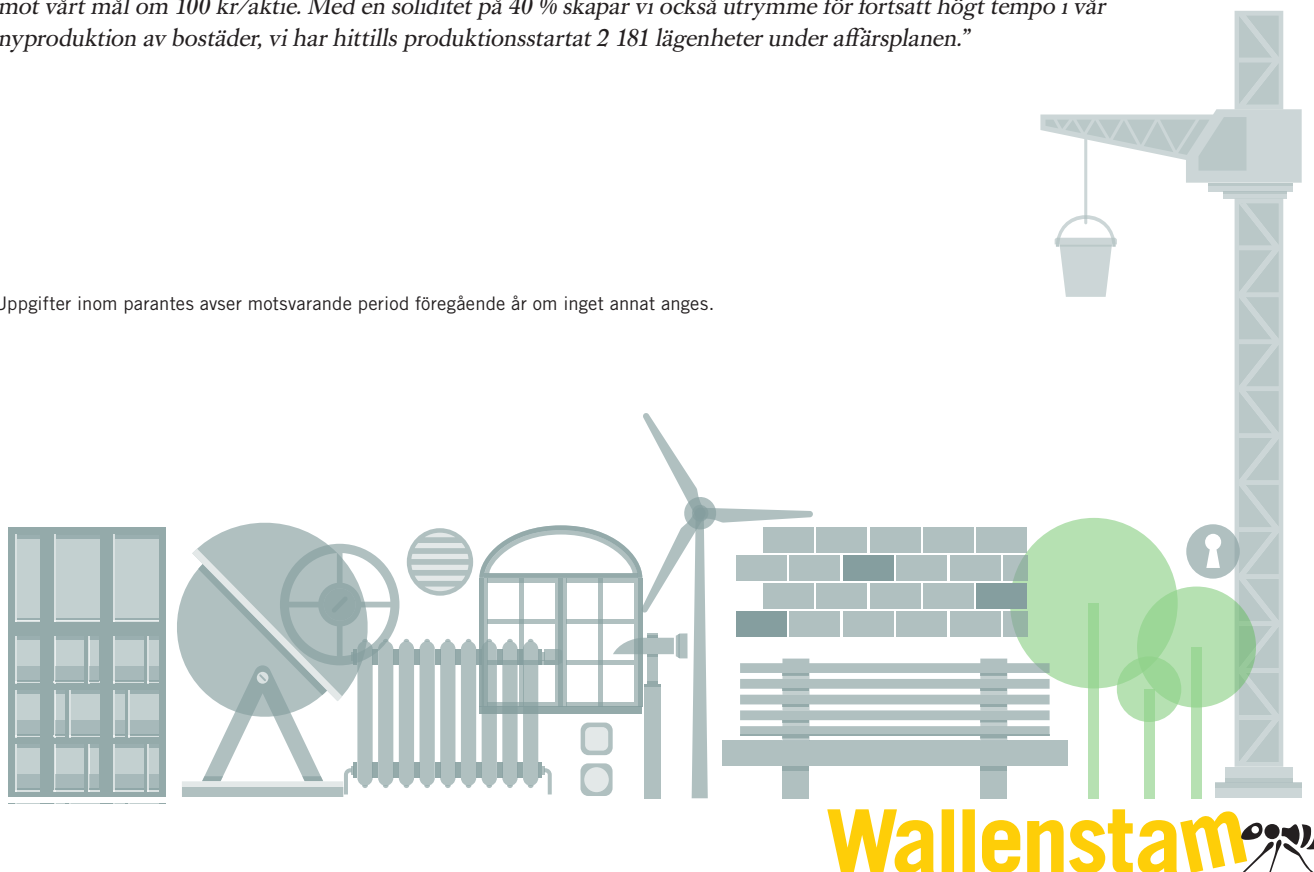
KVARTALET 1 JULI - 30 SEPTEMBER 2013

- Hyresintäkterna för tredje kvartalet uppgår till 396 Mkr (383).
- Förvaltningsresultatet ökar till 131 Mkr (109).
- Värdeförändringar på fastigheter uppgår till 69 Mkr (91) och på derivatinstrument till 35 Mkr (-124).
- Resultat efter skatt ökar till 312 Mkr (251) och vinst per aktie till 1,8 kr (1,5).

Kommentar från vd Hans Wallenstam:

"Vi fortsätter leverera ett starkt och stabilt resultat. Vårt substansvärde ökar och uppgår nu till 92 kr/aktie, mot vårt mål om 100 kr/aktie. Med en soliditet på 40 % skapar vi också utrymme för fortsatt högt tempo i vår nyproduktion av bostäder, vi har hittills produktionsstartat 2 181 lägenheter under affärsplanen."

Uppgifter inom parantes avser motsvarande period föregående år om inget annat anges.



Detta är Wallenstam

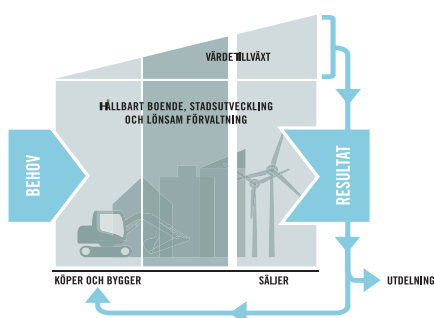
- Antal fastigheter: drygt 250
- Uthyrningsbar yta: 1,1 miljoner kvm
- Fastighetsvärde: 28 Mdr
- Uthyrningsgrad, yta: 97 %
- Börsvärde 30 september 2013: 15 Mdr

Wallenstam grundades 1944 och är idag ett utvecklande fastighetsbolag som bygger, utvecklar och förvaltar fastigheter för hållbart boende och företagande i Stockholm, Göteborg och Helsingborg. Ägandet fokuseras på bostadsfastigheter i samtliga orter samt i Göteborg även på kommersiella fastigheter. Sammantaget har Wallenstam drygt 8 700 lägenheter och 1 000 företagskunder. Wallenstam är självförsörjande på förnybar el och täcker såväl eget som kunders behov på månadsbasis. Aktien är noterad på Nasdaq OMX Stockholm, Large cap.

AFFÄRSIDÉ

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

AFFÄRSPROCESS



Grunden i Wallenstams affärsverksamhet är hållbar fastighetsförvaltning. Wallenstam köper, bygger 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.

VERKSAMHET OCH ORGANISATION

Wallenstamkoncernen har 194 anställda. Huvudkontoret är beläget i Göteborg och verksamheten är organiserad i två geografiska regioner, Stockholm och Göteborg/Helsingborg, samt Svensk NaturEnergi. Administrativa staber ger support till de affärsdrivande enheterna.

STRATEGIER OCH VÄRDESKAPANDE FAKTORER

Wallenstams verksamhet styrs utifrån affärsplaner, mål och strategier. Övergripande strategier omfattas av affärsstrategi, aktieägarstrategi, förvaltningsstrategi, hållbarhetsstrategi, organisationsstrategi och personalstrategi.

De värdeskapande faktorerna för verksamheten utgörs i grunden av koncernens affärsprocess med fokus på en hållbar och lönsam utveckling och förvaltning av fastigheter, vilket skapar värdetillväxt. 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.

MÅL FÖR VERKSAMHETEN, AFFÄRSPLAN 2008-2013

Vårt substansvärde per aktie ska uppgå till 100 kr.

Wallenstams ledstjärnor:

- Soliditeten ska årligen överstiga 25 %.
- Uthyrningsgraden i det kommersiella beståndet ska årligen överstiga 95 %.
- Under perioden ska 2 500 nya lägenheter produceras till en direktavkastning som överstiger 7 %.
- Wallenstam ska ha en energiproduktion från förnybar energi som täcker eget och kunders behov räknat på kWh månadsbehov.
- En fortsatt positiv utveckling av verksamhetsresultatet.

Innehåll:

Delårsrapport 1 januari – 30 september 2013	3
Resultaträkning koncernen	9
Balansräkning koncernen	10
Rapport över förändring eget kapital koncernen	11
Rapport över kassaflöde koncernen	11
Segmentsrapport koncernen	12
Rapporter moderbolaget	13
Fastighetsbeståndet	14
Wallenstamaktien	16
Nyckeltal	17
Definitioner och ordlista	19

Kalender:

Presentation av kommande affärsplan	11 december 2013
Bokslutskommuniké 2013	19 februari 2014
Publicering av årsredovisning	vecka 13 2014
Delårsrapport I	29 april 2014
Årsstämma 2014	29 april 2014
Delårsrapport II	6 augusti 2014
Delårsrapport III	5 november 2014
Bokslutskommuniké 2014	18 februari 2015

Delårsrapporten har upprättats i enlighet med IAS 34. Redovisningsprinciperna är oförändrade i jämförelse med årsredovisningen 2012. Moderbolagets redovisningsprinciper följer årsredovisningslagen och RFR2. För information om redovisningsprinciper: www.wallenstam.se/redovisningsprinciper. För definitioner etc. se sista sidan i rapporten alternativt www.wallenstam.se/definitioner.

DELÅRSRAPPORT

1 januari – 30 september 2013

Vd kommenterar tredje kvartalet 2013

Under årets tredje kvartal har vi frånträtt våra förvaltningsfastigheter i Helsingborg och samtidigt tillträtt nio fastigheter med totalt 269 lägenheter i Göteborg. Vid den extra bolagsstämman i början av september beslutades om ett syntetiskt optionsprogram för alla tillsvidareanställda i bolaget. Vi har även minskat vårt aktiekapital med 2.000.000 kronor genom indragning av 2.000.000 B-aktier. Det totala antalet aktier uppgår nu till 170.000.000 aktier. Mer detaljerat omfattar kvartalets större händelser följande:

FÖRVÄRV OCH FÖRSÄLJNINGAR

- I en fastighetsaffär med Rikshem, där avtal tecknades tidigare i år, förvärvade vi per den sista september nio förvaltningsfastigheter i Göteborg med 269 lägenheter samt två byggrätter i Uppsala, Gränby respektive Kvarngärdet, för totalt 503 Mkr. I samma affär förvärvade Rikshem våra förvaltningsfastigheter i Helsingborg med totalt 540 lägenheter, exkluderat projekt, för 859 Mkr.
- Under kvartalet har vi även sålt våra fastigheter i Bergsjön, Göteborg till Shall Fastigheter AB för 100 Mkr. Sammantaget omfattade försäljningen 172 lägenheter.
- Under september månad såldes också Stockholmsfastigheten Orminge 44:1, med adress Edövägen, för 203 Mkr till en bostadsrättsförening bildad av hyresgästerna.

NY- OCH OMBYGGNINGAR

- Under kvartalet har två produktionsstarter genomförts, Långängen på Gustav Daléngsgatan i Kvillebäcken, Göteborg där vi bygger 115 st hyresrätter och Barlasten i Gröndal, Stockholm, ett bostadsrättsprojekt med 42 lägenheter.
- I vårt bostadsrättsprojekt Ture No8 på Östermalm i Stockholm har vi tecknat avtal om försäljning för 26 av totalt 61 lägenheter till och med bokslutsdatum.

Resultat för kvartalet, 1 juli - 30 september

Resultat efter skatt tredje kvartalet uppgår till 312 Mkr (251). Det motsvarar ett resultat per aktie om 1,8 kr (1,5). Resultatförändringen jämfört med motsvarande period föregående år är främst en effekt av förstärkt driftnetto, sänkta räntekostnader och en positiv utveckling av derivatportföljen.

Driftnettot uppgår till 292 Mkr (283), vilket motsvarar en överskottsgrad om 74 % (74). Räntekostnaderna är lägre än föregående år, totalt 16 Mkr, vilket bidragit till att förvaltningsresultatet uppgår till 131 Mkr (109). Snitträntan för kvartalet uppgår till 3,26 % (3,71).

Värdeförändringar på fastigheter och derivatinstrument har påverkat resultatet med 69 Mkr (91) respektive 35 Mkr (-124).

Resultat för delåret, 1 januari - 30 september

Resultat efter skatt för delårsperioden januari - september uppgår till 912 Mkr (773). Det motsvarar ett resultat per aktie om 5,4 kr (4,5). Förvaltningsresultatet är bättre än föregående år, 327 Mkr (302). Resultat före skatt har påverkats av orealiserade värdeförändringar på derivatinstrument med 337 Mkr (-47). Mer detaljerat kommenteras periodens resultat enligt följande:

HYRESINTÄKTER

Periodens hyresintäkter (nettoomsättning) är något högre än föregående år och uppgår till 1 190 Mkr (1 185). Av dessa utgörs 795 Mkr (820) av hyresintäkter från region Göteborg/Helsingborg och 388 Mkr (360) från region Stockholm. Sammantaget har hyresintäkterna påverkats av genomförda fastighetsförsäljningar, förvärv, hyresförhandlingar, nyuthyrningar, och projekt.

Wallenstams bostadsbestånd är fullt uthyrt. Årets hyresförhandlingar har hittills resulterat i en genomsnittlig höjning på 2,2 % i Göteborg, 2,4 % i Helsingborg och 2,3 % i Stockholm.

Hyresnivåerna för Wallenstams lokaler har i jämförbart bestånd ökat med cirka 1 % mot föregående år. 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 bokslutsdatum till 94 %. En marginell minskning mot motsvarande period föregående år till följd av minskad uthyrningsbar yta i kommersiella fastigheter som tömts för ombyggnadsprojekt.

DRIFTKOSTNADER OCH DRIFTNETTO

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.

Driftkostnaderna under perioden uppgår till 361 Mkr (354) och driftnettot till 829 Mkr (831). En lång, kall vinter bidrog till ökade driftkostnader. På kort sikt påverkas driftnettot även av minskad uthyrning i fastigheter som tömts för påbörjade ombyggnadsprojekt.

FÖRVALTNINGS- & ADMINISTRATIONSKOSTNADER

Förvaltnings- och administrationskostnader uppgår till 182 Mkr (167). I dessa ingår kostnader för Wallenstams syntetiska optionsprogram. Programmet löpte fram till och med juni 2013 och har belastat delårsperiodens resultat med totalt 13 Mkr (10).

VÄRDERING AV FASTIGHETER

Wallenstam värderar kvartalsvis samtliga förvaltningsfastigheter till verkligt värde. I vår bedömning av fastigheternas värde används olika avkastningskrav för olika typer av fastigheter och områden, se sid 14. Det innebär att varje enskild fastighets driftnetto divideras med avkastningskravet för den aktuella fastigheten. Det framräknade värdet jämförs sedan med aktuell prisstatistik för liknande objekt. Avviker avkastningsvärdet från ortspris görs en lägesjustering.

Wallenstams värderingsmodell

- + Hyresvärde
- Generell vakans om 3 % i det kommersiella beståndet
- Driftkostnader inklusive fastighetsskatt, exklusive administration
- = Driftnetto
- / Avkastningskravet för fastigheten
- = Fastighetens avkastningsvärde brutto
- Två årshyror för outhyrda ytor
- Planerade investeringar samt större reparationer
- +/- Nuvärdet av tillfälliga tillägg/avdrag
- +/- Lägesjustering
- = Fastighetens bedömda marknadsvärde

Fastigheter som genomgår omfattande ombyggnationer värderas till värde före projektstart samt därefter nedlagda kostnader för ombyggnadsprojektet. Värdering enligt värderingsmodellen påbörjas när byggnaden färdigställts eller när avgörande förutsättningar som hyresnivå med säkerhet kunat fastställas.

Nyproduktionsprojektens värdering till marknadsvärde görs successivt i förhållande till inflyttandegrad. Det bedömda marknadsvärdet för nyproduktioner belastas initialt med ett riskpåslag på avkastningskravet om 0,5 procentenheter jämfört med förvaltningsfastigheter i motsvarande läge. Efter en period i drift då faktiska förhållanden är kända görs en förnyad prövning av avkastningskravet. Mark och byggrätter, på detaljplanerad mark värderas till marknadsvärde.

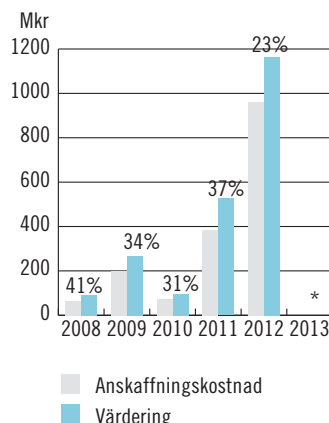
Enligt gällande redovisningsregler i IFRS finns tre olika värdenivåer inom verkligt värde. Förvaltningsfastigheternas beräknade verkliga värde klassas liksom tidigare till nivå 3, se sid 19. Samtliga orealiserade värdeförändringar redovisas i resultaträkningen som Värdeförändring förvaltningsfastigheter.

VÄRDEUTVECKLING FASTIGHETER

Transaktionsvolymen på den svenska fastighetsmarknaden uppgår till och med tredje kvartalet i år till cirka 74 Mdr kronor enligt Jones Lang LaSalles bedömning. En ökning med 13 % jämfört med motsvarande period föregående år.

Wallenstam har under perioden sålt fastigheter för totalt 1 621 Mkr (1 875). Försäljningarna genomfördes till priser som i genomsnitt översteg senaste årsskiftesvärdering med cirka 6 % (12), beaktat årets investeringar. Värdeförändringar i Wallenstams fastighetsbestånd uppgår per 30 september till netto 281 Mkr (484). Utöver värdeökningar realiserade vid försäljningar om 80 Mkr är värdeökningen också en följd av årets hyresförhandlingar, samt om- och nyproduktionsprojekt som har medfört bättre driftnetton. Vidare medför vår medvetna koncentrationsstrategi med attraktiva fastigheter i populära lägen en långsiktig värdetillväxt.

VÄRDETILLVÄXT NYPRODUKTION FASTIGHETER



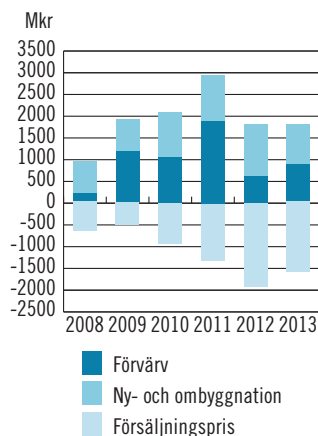
Värdeökning av nyproduktionsprojekt jämfört med anskaffningskostnad. I grafen presenteras utfall vid fastighetens fullständiga färdigställande. * Ingen produktion har ännu färdigställts under 2013.

VÄRDERING/FÖRSÄLJNINGSPRIS SÅLDA FASTIGHETER



Försäljningspris jämfört med värdering vid närmast föregående årsskifte efter beaktande av årets investeringar

FÖRVÄR, BYGGNATION & FÖRSÄLJNING AV FASTIGHETER



Värdeförändring fastigheter, Mkr	jan-sep 2013	jan-sep 2012
Avkastningsförändring	-	83
Kapitalisering av driftnettoförändring	193	114
Framtida investeringsbehov	-12	-69
Projekt	20	156
Realiserade värdeförändringar fastigheter	80	200
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter	281	484

ÖVRIGA INTÄKTER OCH ÖVRIGA KOSTNADER

Övriga intäkter och övriga kostnader utgörs främst av intäkter och kostnader från vår elproduktion och elhandel om 151 Mkr (88) respektive 125 Mkr (70).

FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER

Finansiella intäkter uppgår till 28 Mkr (28) och finansiella kostnader till 384 Mkr (418). Snitträntan för delårsperioden uppgår till 3,36 % (3,86) medan snitträntan på balansdagen uppgår till 3,29 % (3,64).

Wallenstam använder räntederivat för att erhålla önskad ränteförfallostruktur. Avviker det avtalade priset från marknadspriset på derivat redovisas denna värdeskillnad över resultaträkningen som "Värdeförändring derivatinstrument". Detta påverkar inte Wallenstams ränteutbetalningar men gör redovisningen av räntekostnader mer volatil då skillnaden mot marknadsvärdet påverkar redovisningen löpande.

Finansiella instrument som värderas till verkligt värde klassificeras enligt IFRS i relation till tre olika värdekategorier. Wallenstams finansiella instrument utgörs av ränteswapar vilka värderas genom diskontering av framtida kassaflöden. Diskontering sker med utgångspunkt från observerbara marknadsräntor och ränteswaparna klassificeras därför i nivå 2, se sid 19.

Under perioden har marknadsnivån för de långa räntorna stigit, vilket innebär en minskad skuld för derivat utan att detta får någon påverkan på koncernens snittränta. Under perioden har undervärdet av räntederivatportföljen minskat, vilket totalt påverkat resultatet med 333 Mkr (-47).

SKATT

Periodens redovisade skatt uppgår netto till -28 Mkr (26) varav uppskjuten skatt utgör -27 Mkr (27). Skatten för övrigt totalresultat är positiv med 2 Mkr (5). Den betalda skatten är relativt låg på grund av möjligheten att göra skattemässiga avskrivningar och direktavdrag för vissa ombyggnationer av fastigheter samt nyttja underskottsavdrag.

Koncernens största skatteutbetalningar omfattar främst kostnader för mervärdesskatt, för vilken vi som fastighetsbolag har begränsad avdragsrätt, samt t.ex. fastighets-, energi- och stämpelskatt liksom personalrelaterade skatter och avgifter. Kostnaden för dessa övriga skatter, som för helåret 2012 uppgick till 380 Mkr, redovisas bland rörelsekostnader inom förvaltningsresultatet respektive investering i byggnadsrörelsen.

Wallenstams affärsområden

Wallenstam köper, bygger, utvecklar samt säljer fastigheter i utvalda regioner med långsiktig hållbarhet för människor och företag. Vi är även producent och leverantör av förnybar energi genom Svensk NaturEnergi. Verksamheten drivs inom tre affärsområden, Göteborg/Helsingborg, Stockholm och Svensk NaturEnergi.

GÖTEBORG/HELSINGBORG OCH STOCKHOLM

Samtliga städer där Wallenstam verkar präglas av en omfattande efterfrågan och låg nyproduktionstakt av hyresrätter. Endast en liten andel av lägenheterna blir lediga för uthyrning i samband med omflyttning.

Vårt fastighetsbestånd i Göteborg omfattar cirka 3 000 lägenheter och cirka 1 000 företagskunder som hyr kontorslokaler och butiker främst i Göteborgs innerstadslägen. I Helsingborg förvaltar vi, efter periodens försäljning, två fastigheter med cirka 200 lägenheter och satsar på nyproduktion av bostäder. Majoriteten av våra bostadsfastigheter finns i Stockholm och uppgår till drygt 5 500 lägenheter.

NATURENERGI

Verksamheten inom Svensk NaturEnergi omfattar både produktion av och handel med förnybar energi.

Målsättningen att vid utgången av 2013 ha en energiproduktion från förnybar energi som täcker eget och kunders behov räknat på kwh månadsbehov uppfylldes strax efter årsskiftet 2012/2013. Vid september månads utgång uppgick den installerade utnyttjade effekten till 117,7 MW (81,2). Under perioden har 173,7 GWh (120,6) producerats.

Försäljning av el sker både till Wallenstams hyresgäster och externa kunder och kan ske till rörligt eller fast pris. För att säkra våra intäkter från variationer i spotpriset, säkras delar av elpriset på den finansiella marknaden genom olika finansiella instrument, elderivat, med olika löptid.

I slutet av 2012 erhöll Svensk NaturEnergi ett aktieägartillskott, vilket påverkat affärsområdets finansieringskostnader positivt jämfört med tidigare år.

Investeringar

FASTIGHETER

Under perioden har 1 819 Mkr (1 423) investerats i fastigheter, varav ny- och ombyggnation uppgår till 921 Mkr (861) och förvärv till 898 Mkr (562).

Till och med 30 september 2013 har vi startat nyproduktion av 2 181 lägenheter under nuvarande affärsplan. Våra pågående nyproduktions- och ombyggnadsprojekt omfattar drygt 1 000 lägenheter, se sid 14.

NATURENERGI

Hittills under 2013 har vi investerat 294 Mkr (459) i vindkraft, varav 65 Mkr avser förvärv av två driftsatta verk. Den totala nettoinvesteringen i färdigställda verk och pågående byggnationer, efter av- och nedskrivningar, uppgick den 30 september till 2 114 Mkr (1 906). Det nu pågående projektet är Tommared i Laholms kommun.

Finansiell ställning

EGET KAPITAL OCH SUBSTANSVÄRDE

Det egna kapitalet uppgår till 12 517 Mkr (10 779), vilket motsvarar 74 kr per aktie (63). Soliditeten uppgår till 40% (36).

Substansvärdet, som beskriver koncernens samlade värde och innefattar eget kapital samt uppskjuten skatteskuld, beräknas till 92 kr per aktie (83). Justeringen av eget kapital med tillägg för uppskjuten skatteskuld görs för att bättre återspegla substansvärdet då verklig skattebelastning är väsentligt lägre än den nominella skattesatsen. Uppskjuten skatteskuld avser i huvudsak skillnader mellan redovisade värden och skattemässiga restvärden på koncernens fastigheter.

Kr/aktie	30 sep 2013	31 dec 2012
Eget kapital	74	70
Uppskjuten skatteskuld	18	18
Substansvärde per aktie	92	88

I koncernen redovisas en nettoskatteskuld om 2 017 Mkr (2 303) som består av en uppskjuten skattefordran på 1 014 Mkr (1 017) samt av en uppskjuten skatteskuld om 3 031 Mkr (3 320).

SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Wallenstams låneportfölj uppgår till 16 293 Mkr (15 689). Lånen har främst säkerställts med traditionella pantbrev i fastigheter och säkerhet i vindkraftverk.

Belåningsgraden uppgår till 51 % (52). Låneportföljen har ökat främst med anledning av fastighetsförvärv samt fler ny- och ombyggnadsprojekt. Total investering i pågående projekt uppgår till cirka 2,8 Mdr (2).

Av låneportföljen har 52 % (50) en räntebindningstid överstigande ett år. Den genomsnittliga återstående räntebindningstiden uppgår till 40 månader (35).

På bokslutsdagen uppgick snitträntan till 3,29 % (3,64).

DISPONIBEL LIKVIDITET

Den disponibla likviditeten, inklusive outnyttjade checkräkningskrediter, uppgår på bokslutsdagen till 547 Mkr (605). Därtill finns beviljade ännu ej nyttjade byggnadskreditiv om 1 728 Mkr (960).

Moderbolaget

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

Den totala omsättningen för året uppgår till 248 Mkr (256), varav hyresintäkterna utgör 46 Mkr (59). De minskade hyresintäkterna är främst en följd av ombyggnadsprojekt.

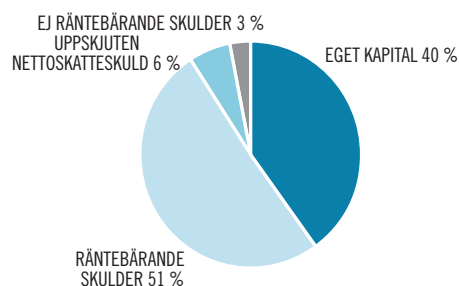
Då de långa marknadsräntorna stigit har värdet på räntederivaten utvecklats positivt. Totalt har resultatet påverkats av värdeförändringar på finansiella räntederivatinstrument om 332 Mkr (-47). Resultat efter skatt, liksom totalresultatet uppgår till 3 006 Mkr (2 872).

Investeringar i anläggningstillgångar under perioden uppgår till 72 Mkr (15). Moderbolagets externa lån uppgår på bokslutsdagen till 5 853 Mkr (7 594).

NATURENERGI I DRIFT OCH UNDER BYGGNATION

I drift	Antal parker	Antal verk	Effekt, MW
Vindkraftverk	17	57	117,0
Vattenkraftverk	1	3	0,7
Summa	18	60	117,7
Under byggnation			
Tommared	1	6	13,8
Summa	1	6	13,8

FINANSIERING



BINDNINGSTID MEDEL RÄNTOR 2013-09-30

Ränteförfallostruktur	Belopp, Mkr	Snittränta, %	Andel, %
0-3 mån	6 016	4,07*	36,9
3 mån - 1 år	1 781	2,91	10,9
1-2 år	1 321	2,16	8,1
2-3 år	400	3,07	2,5
3-4 år	870	3,71	5,3
4-5 år	500	2,58	3,1
5-6 år	630	3,37	3,9
6-7 år	700	2,69	4,3
7-8 år	1 200	3,40	7,4
8-9 år	1 400	2,52	8,6
> 9 år	1 475	2,58	9,1
Summa	16 293	3,29	100

* Lån med ett ränteförfall inom tre månader har en snittränta om 2,45 %. 4,07 % innefattar effekter av swapavtal och fasträntelån som förfaller inom tremånadersperioden.

NÄRSTÅENDETRANSAKTIONER

Wallenstams närstående utgörs främst av koncernbolag. Styrelseledamöter, företagsledning med familjer samt bolag som de kontrollerar är också närstående.

Transaktioner med närstående utgörs främst av administrativa arvoden till, och lokalhyror från, koncernbolag. Närstående personer och bolag till styrelseledamöter hyr lägenheter och lokaler. Vidare inköps entreprenadtjänster av bolag där en av Wallenstams styrelseledamöter är närstående. Dessa transaktioner sker till marknadsmässiga villkor.

Möjligheter och risker

Wallenstam har definierat möjligheter och risker inom följande områden; verksamhet, omvärld och finansiering. I enlighet med IFRS gör företagsledningen antaganden, bedömningar och uppskattningar som påverkar innehållet i de finansiella rapporterna. Faktiskt utfall kan skilja sig från dessa bedömningar. Väsentliga risker samt exponering och hantering av dessa beskrivs i årsredovisning och på wallenstam.se/riskhantering. Inga väsentliga förändringar har skett därefter.

VERKSAMHET

Med verksamhetsrisker avses risker som är relaterade till vår kärnverksamhet, affärsutveckling och fastighetsförvaltning. När nya bostäder byggs gör vi det i bra lägen där efterfrågan är hög, vilket ger en god avkastning och bra värdetillväxt. Kassaflödet är starkt och i kombination med fastigheter i bra lägen med en hög uthyrningsgrad, bra hyresgäster och god kontraktstruktur i det kommersiella beståndet bedöms risken för framtida större vakanser som låg. Bostadshyresintäkterna är förhållandevis säkra och förutsägbara.

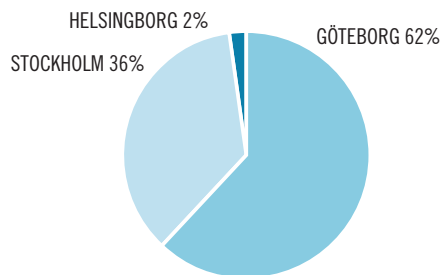
Vår produktion av vindkraft är beroende av hur mycket det blåser. För elhandeln är efterfrågan viktigast då denna avgör priset. Efterfrågan påverkas främst av konjunkturläge, bränslepris samt hur vädret utvecklas temperaturmässigt. Vi arbetar aktivt med kostnadsuppföljning och ser inte någon väsentlig risk för större bortfall i kassaflödet.

OMVÄRLD

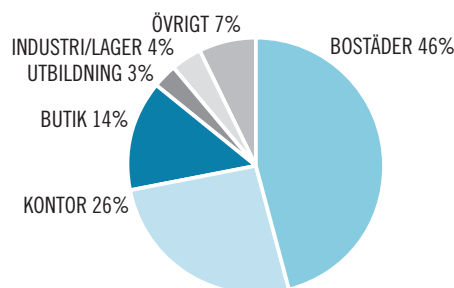
Omvärldsrisker är främst kopplade till risker som ligger utanför vår verksamhet som exempelvis förändrade marknadsförutsättningar. Värdet på fastigheterna påverkas både av vårt agerande i fastighetsförvaltningen och det allmänna marknadsläget. Små förändringar i avkastningskravet ger stora förändringar på värdet. Wallenstam verkar huvudsakligen på orter där det råder stor bostadsbrist och de kommersiella fastigheterna är främst belägna i centrala Göteborg. En förändring av avkastningskraven med 0,25 % enheter motsvarar +/- cirka 8,5 kr/aktie. Under 2013 har de fastigheter som sålts i genomsnitt resulterat i försäljningspriser som översteg föregående årsskiftesvärdering beaktat årets investeringar med cirka 6 % (12).

Per den 30 september 2013 uppgår det bedömda marknadsvärdet till 28,2 Mdr. En värdeförändring på +/- 10 % motsvarar en värdeförändring om cirka 2,8 Mdr och ett förändrat substansvärde på cirka 17 kr/aktie.

GEOGRAFISK FÖRDELNING YTA



FÖRDELNING LOKALTYP, HYRESVÄRDE 2013



DE TIO STÖRSTA LOKALHYRESGÄSTERNA

Hyresgäst	Yta, kvm
Göteborgs Stad	18 738
SF Bio AB	13 365
Landsarkivet i Göteborg	11 000
Försäkringskassan	8 649
SCA Hygiene Products AB	7 600
Göteborgs Universitet	6 770
Vittraskolorna AB	6 374
Folkuniversitetet	6 270
HALFEN AB	5 470
Renew Group Sweden AB	5 375
Summa	89 611

Total kommersiell yta i Göteborg är cirka 460 000 kvm.

Fastighetsbeståndets struktur, attraktiva lägen och en hög utnytningsgrad ger sammantaget en låg riskprofil. Beträffande affärsområde NaturEnergi är omvärldsrisker främst kopplade till politiska beslut jämte allmänna konjunkturförutsättningar.

FINANSIERING

Med finansiella risker avses risken att inte kunna tillgodose behovet av erforderligt kapital vilket är en nödvändig resurs för verksamheten. Vår finansiella risk begränsas genom vår finanspolicy som reglerar bolagets agerande på kreditmarknaden, låneportföljens struktur och fördelningen mellan antalet långivare.

Vi arbetar främst med traditionella lån och med räntederivat för önskad räntestruktur samt fastighetsinteckningar som säkerhet. Finansiering av vindkraftsparker säkerställs genom överlåtelse av arrendeavtal samt pantsättning av aktier i vindkraftsbolag och dess tillgångar.

Wallenstamaktien

Wallenstams B-aktie är noterad på Nasdaq OMX Stockholm, Large Cap. Under de tre första kvartalen 2013 har Wallenstamaktien ökat med 11 %. Under samma period har fastighetsindex, OMX Stockholm Real Estate ökat med 13 % och OMX Stockholm PI med 16 %.

Vid periodens slut var Wallenstams aktiekurs 88,00 kr (71,60) och börsvärdet uppgick till 14 996 Mkr (12 315) beräknat på antalet registrerade aktier. Substansvärde per aktie uppgick till 92 kr (83) och eget kapital per aktie till 74 kr (63).

Enligt beslut från årsstämman 2013 har Wallenstams aktiekapital minskats med 2.000.000 kronor för avsättning till fond att användas enligt beslut av bolagsstämman. Det totala antalet aktier efter minskningen uppgår till 170.000.000 aktier.

Wallenstam har mandat från stämman att genomföra återköp. Under 2013 har 784 000 aktier återköpts till och med bokslutsdatum.

Extra bolagsstämma

Vid den extra bolagsstämman i Wallenstam AB (publ) den 2 september 2013 fattades beslut om införa ett syntetiskt optionsprogram riktat till samtliga tillsvidareanställda. Programmet har en löptid från den 1 oktober 2013 till och med den 31 maj 2019. Den syntetiska optionen har per slutdagen ett maximalt lösenpris om 55 kronor per styck, vilket baseras på att lösenkursen (strike price) inträffar när aktiekursen uppgår till 105 kronor och det så kallade optionstaket inträder vid en aktiekurs om 160 kronor. Då optionerna är syntetiska leder programmet inte till någon utspädning i aktieägandet.

Efter rapportperiodens utgång

I början av året investerade Wallenstam 10 Mkr i solcellsbolaget Exeger, som utvecklar industriell produktion av nästa generations solceller. I slutet av oktober utökade vi vårt aktieinnehav och investerade ytterligare 10 Mkr i bolaget.

Koncernledningen i Wallenstam utökas med ytterligare en person och de administrativa staberna organiseras i två enheter för tydligare fokus och synergieffekter.

Susann Linde ingår i koncernledningen som administrativ direktör med ansvar för stabsfunktioner inom ekonomi, finans, juridik, skatt och it. Elisabeth Vansvik blir kommunikations- och HR-direktör med ansvar även för hållbarhet, säkerhet och kundservice.

Framtid

Wallenstams finansiella mål är att uppnå ett substansvärde per aktie om 100 kr vid utgången av 2013. Vi fortsätter med vårt offensiva tempo i nyproduktionen och planerar ytterligare byggstarter av cirka 500 lägenheter under 2013. Vårt ambitiösa nyproduktionsprogram av bostäder, en effektiv byggprocess och väl valda lägen bidrar till en god värdetillväxt.

Den valda strategin med ett attraktivt fastighetsbestånd som är koncentrerat till Stockholm, Göteborg och Helsingborg ger en stabil grund för framtida tillväxt.

RESULTATRÄKNING, KONCERNEN

Mkr	2013 jan-sep	2012 jan-sep	2013 jul-sep	2012 jul-sep	2012/2013 okt-sep	2012 jan-dec
Hysesintäkter	1 190	1 185	396	383	1 581	1 576
Driftkostnader	-361	-354	-104	-100	-510	-503
Förvaltnings- och administrationskostnader	-182	-167	-53	-53	-251	-237
Övriga rörelseintäkter och övriga rörelsekostnader	31	36	2	6	-43	-37
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	281	484	69	91	1 203	1 406
Rörelseresultat	959	1 184	310	327	1 980	2 205
Finansiella intäkter	28	28	9	8	41	41
Finansiella kostnader	-384	-418	-125	-139	-539	-573
Värdeförändring derivatinstrument	337	-47	35	-124	312	-72
Resultat före skatt (se även nedan "Fördelning av resultat före skatt")	940	747	229	72	1 794	1 601
Skatt	-28	26	83	179	272	326
Periodens resultat efter skatt	912	773	312	251	2 066	1 927
<i>Poster som kan omföras till periodens resultat</i>						
Omräkningsdifferens	-8	-16	-3	-14	12	4
Skatt hänförlig till övrigt totalresultat	2	5	1	4	-4	-1
Totalresultat	906	762	312	241	2 074	1 930

Fördelning av periodens resultat

Periodens resultat hänförligt till innehavare av aktier i moderbolaget	912	773	312	251	2 066	1 927
Genomsnittligt antal utestående aktier, tusental	169 763	171 324	169 435	170 889	169 902	171 084
Resultat efter skatt kr per aktie, utspädning förekommer ej	5,4	4,5	1,8	1,5	12,2	11,3

FÖRDELNING AV PERIODENS RESULTAT FÖRE SKATT

Mkr	2013 jan-sep	2012 jan-sep	2013 jul-sep	2012 jul-sep	2012/2013 okt-sep	2012 jan-dec
Hysesintäkter	1 190	1 185	396	383	1 581	1 576
Driftkostnader	-361	-354	-104	-100	-510	-503
Driftnetto	829	831	292	283	1 071	1 073
Förvaltnings- och administrationskostnader	-147	-139	-46	-43	-196	-189
Finansnetto	-355	-390	-115	-131	-474	-509
Förvaltningsresultat	327	302	131	109	401	375
Försäljningsresultat fastigheter, bostäder och vindkraftverk	82	206	33	1	102	226
Administrationskostnader	-22	-18	-7	-5	-32	-28
Resultat från transaktioner	60	188	26	-4	70	198
Övriga rörelseintäkter och övriga rörelsekostnader	28	22	1	2	38	33
Realiserat resultat före skatt	415	512	158	107	509	606
Nedskrivning materiella anläggningstillgångar	-	-	-	-	-100	-100
Resultat från syntetiskt optionsprogram personalen	-13	-10	-	-5	-23	-20
Orealiserad värdeförändring förvaltningsfastigheter	201	284	36	90	1 115	1 198
Orealiserad värdeförändring finansiella instrument	337	-39	35	-120	293	-83
Resultat från värdeförändringar och omvärdering	525	235	71	-35	1 285	995
Periodens resultat före skatt	940	747	229	72	1 794	1 601

BALANSRÄKNING, KONCERNEN

Mkr	2013-09-30	2012-09-30	2012-12-31
Tillgångar			
<i>Anläggningstillgångar</i>			
Förvaltningsfastigheter	28 172	26 418	27 680
Vind- och vattenkraftverk inkl. pågående nyanl.	2 114	1 879	1 906
Finansiella anläggningstillgångar	711	799	800
Finansiella derivatinstrument	76	2	2
Övriga anläggningstillgångar	50	53	51
<i>Summa anläggningstillgångar</i>	<i>31 123</i>	<i>29 151</i>	<i>30 439</i>
<i>Omsättningstillgångar</i>			
Övriga omsättningstillgångar	412	702	580
Likvida medel	147	205	194
<i>Summa omsättningstillgångar</i>	<i>559</i>	<i>907</i>	<i>774</i>
Summa tillgångar	31 682	30 058	31 213
Eget kapital och skulder			
<i>Eget kapital</i>	<i>12 517</i>	<i>10 779</i>	<i>11 893</i>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Avsättningar för uppskjuten skatt	2 017	2 303	2 006
Övriga avsättningar	28	25	28
Skulder till kreditinstitut	1 741	2 629	1 490
Finansiella derivatinstrument	229	464	492
Övriga långfristiga skulder	17	57	63
<i>Summa långfristiga skulder</i>	<i>4 032</i>	<i>5 478</i>	<i>4 079</i>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	14 552	13 060	14 552
Finansiella derivatinstrument	7	18	9
Övriga kortfristiga skulder	574	723	680
<i>Summa kortfristiga skulder</i>	<i>15 133</i>	<i>13 801</i>	<i>15 241</i>
Summa eget kapital och skulder	31 682	30 058	31 213
Eget kapital hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande	3	-	3
Ställda säkerheter	17 914	16 534	16 986
Eventualförpliktelser	3	3	6

RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRING EGET KAPITAL, KONCERNEN

Mkr	Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare				Innehav utan bestämmande inflytande	Summa eget kapital
	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Andra reserver	Balanserad vinst		
Ingående eget kapital 2012-01-01	115	357	-6	9 829	-	10 295
Periodens resultat	-	-	-	773	-	773
Övrigt totalresultat	-	-	-16	-	-	-16
Skatt hänförligt till övrigt totalresultat	-	-	5	-	-	5
<u>Transaktioner med bolagets ägare</u>						
Utdelning	-	-	-	-206	-	-206
Ökning av aktiekapital (fondemission)	57	-	-	-57	-	-
Återköp egna aktier	-	-	-	-72	-	-72
Utgående eget kapital 2012-09-30	172	357	-17	10 267	-	10 779
 Ingående eget kapital 2013-01-01	 172	 357	 -3	 11 364	 3	 11 893
Periodens resultat	-	-	-	912	-	912
Övrigt totalresultat	-	-	-8	-	-	-8
Skatt hänförligt till övrigt totalresultat	-	-	2	-	-	2
<u>Transaktioner med bolagets ägare</u>						
Utdelning	-	-	-	-213	-	-213
Nedsättning aktiekapital	-2	2	-	-	-	-
Återköp egna aktier	-	-	-	-69	-	-69
Utgående eget kapital 2013-09-30	170	359	-9	11 994	3	12 517

RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDE, KONCERNEN

Mkr	2013 jan-sep	2012 jan-sep	2013 jul-sep	2012 jul-sep	2012/2013 okt-sep	2012 jan-dec
Rörelseresultat	959	1 184	310	327	1 980	2 205
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	-281	-484	-69	-91	-1 203	-1 406
Övriga ej kassafödospåverkande poster	60	30	11	15	175	144
Erhållna räntor	25	39	-	13	36	50
Betalda räntor	-383	-419	-133	-145	-525	-561
Betald skatt	-1	-1	-	-	-1	-1
Kassaflöde före förändring av rörelsekapital	379	349	119	119	462	431
Förändring av rörelsekapital	16	-143	28	-65	4	-155
Kassaflöde från den löpande verksamheten	395	206	147	54	466	276
<i>Investeringar/Försäljningar</i>						
Investering i fastigheter	-1 816	-1 272	-838	-624	-2 254	-1 710
Investering i vindkraftverk & materiella anläggningstillgångar	-268	-426	-27	-122	-407	-565
Försäljning av fastigheter & materiella anläggningstillgångar	1 626	1 420	1 180	940	2 009	1 803
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-458	-278	315	194	-652	-472
<i>Finansiering</i>						
Förändring långfristiga skulder	210	595	-617	17	388	773
Utbetald utdelning	-213	-206	-	-	-213	-206
Återköp egna aktier	-69	-71	-35	-21	-124	-126
Investering i finansiella anläggningstillgångar	-2	-153	-1	-150	-16	-167
Försäljning och amortering av finansiella anläggningstillgångar	89	26	7	7	93	30
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	15	191	-646	-147	128	304
Förändring av likvida medel	-48	119	-184	101	-58	108
Likvida medel vid periodens början	194	86	331	104	205	86
Periodens kassaflöde	-48	119	-184	101	-58	108
Likvida medel vid periodens slut	147	205	147	205	147	194
Outnyttjad checkkredit vid periodens slut	400	400	400	400	400	400
Disponibel likviditet	547	605	547	605	547	594

SEGMENTSRAPPORT

2013

Mkr	Gbg/Hbg 2013 jan-sep	Stockholm 2013 jan-sep	NaturEnergi 2013 jan-sep	Övrigt 2013 jan-sep	Elim. 2013 jan-sep	Totalt 2013 jan-sep
Resultaträkning						
Hysesintäkter	795	388	-	13	-6	1 190
Driftkostnader	-216	-137	-	-8	-	-361
Elintäkter	-	-	151	-	-151	-
Elkostnader	-	-	-125	-	125	-
Driftnetto	579	251	26	5	-32	829
Förvaltnings- och administrationskostnader	-89	-58	-17	-107	124	-147
Finansnetto	-195	-43	-27	-90	-	-355
Förvaltningsresultat	295	150	-18	-192	92	327
Försäljningsresultat fastigheter, bostäder, vindkraftverk	65	18	-1	-	-	82
Administrationskostnader	-13	-9	-	-	-	-22
Resultat från transaktioner	52	9	-1	-	-	60
Övriga intäkter och kostnader	1	1	1	118	-92	28
Realiserat resultat	348	160	-18	-74	-	415
Resultat från syntetiskt optionsprogram till personalen	-	-	-	-13	-	-13
Orealiserade värdeförändringar fastigheter	118	83	-	1	-	201
Orealiserade värdeförändringar elcertifikat och derivatinstrument	1	-	3	332	-	337
Resultat från värdeförändringar och omvärdering	119	83	3	320	-	525
Resultat före skatt	467	243	-15	246	-	940
Balansräkning						
Fastigheter	17 552	10 055	-	565	-	28 172
Vindkraftverk	-	-	2 114	-	-	2 114
Ofördelade tillgångar	-	-	-	-	-	1 396
Summa tillgångar						31 682
Eget kapital	-	-	-	-	-	12 517
Lån	7 661	2 724	1 139	4 769	-	16 293
Ofördelade skulder	-	-	-	-	-	2 872
Summa eget kapital och skulder						31 682

2012

Mkr	Gbg/Hbg 2012 jan-sep	Stockholm 2012 jan-sep	NaturEnergi 2012 jan-sep	Övrigt 2012 jan-sep	Elim. 2012 jan-sep	Totalt 2012 jan-sep
Resultaträkning						
Hysesintäkter/Elintäkter	820	360	88	11	-94	1 185
Driftnetto	600	235	18	2	-24	831
Förvaltningsresultat	294	135	-39	-164	76	302
Resultat från transaktioner	137	46	5	-	-	188
Övriga rörelseintäkter och rörelsekostnader	-	-	-	94	-72	22
Realiserat resultat	431	181	-34	-70	4	512
Resultat från värdeförändringar och omvärdering	189	101	11	-62	-4	235
Resultat före skatt	620	282	-23	-132	-	747
Balansräkning						
Fastigheter	16 600	9 268	-	550	-	26 418
Vindkraftverk, drifttagna och under uppförande	-	-	1 879	-	-	1 879
Ofördelade tillgångar	-	-	-	-	-	1 761
Summa tillgångar						30 058
Eget kapital	-	-	-	-	-	10 779
Fördelade lån	6 581	2 274	1 876	4 958	-	15 689
Ofördelade skulder	-	-	-	-	-	3 590
Summa eget kapital och skulder						30 058

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

RESULTATRÄKNING, MODERBOLAGET

Mkr	2013 jan-sep	2012 jan-sep	2013 juli-sep	2012 juli-sep	2012/2013 okt-sep	2012 jan-dec
Intäkter	248	256	79	83	340	348
Kostnader	-242	-240	-74	-76	-341	-339
Finansnetto	2 765	2 832	119	-85	3 127	3 194
Värdeförändring derivatinstrument	332	-47	29	-127	309	-70
Resultat före skatt	3 103	2 801	153	-205	3 435	3 133
Koncernbidrag	-	-	-	-	-247	-247
Skatt	-97	71	-33	27	-	168
Resultat efter skatt	3 006	2 872	120	-178	3 188	3 054
Totalresultat	3 006	2 872	120	-178	3 188	3 054

BALANSRÄKNING, MODERBOLAGET

Mkr	2013-09-30	2012-09-30	2012-12-31
Tillgångar			
Fastigheter	908	838	845
Andelar i koncernföretag	6 613	6 252	6 842
Finansiella derivatinstrument	73	2	2
Fordringar på koncernbolag	13 009	12 100	9 502
Övriga tillgångar	584	558	671
Likvida medel	99	174	166
Summa tillgångar	21 286	19 924	18 028
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	8 182	5 331	5 457
Räntebärande externa skulder	5 853	7 594	5 876
Skulder till koncernföretag	6 849	6 356	6 015
Finansiella derivatinstrument	236	474	497
Övriga skulder	166	169	183
Summa eget kapital och skulder	21 286	19 924	18 028
Ställda säkerheter	3 469	7 617	3 239
Ansvarsförbindelser	10 639	7 965	10 249

FASTIGHETSBESTÅNDET

FASTIGHETSINNEHAVETS STRUKTUR PER 2013-09-30

Uthyrningsbar yta, kvm	Bostäder	Kontor	Butik	Industri/ Lager	Utbildning	Övrigt	Totalt
Stockholm	347 384	14 056	14 557	12 909	3 643	8 827	401 376
Göteborg	199 810	227 149	92 271	73 904	30 938	63 976	688 048
Helsingborg	14 218	1 415	1 578	838	-	1 474	19 523
Totalt	561 412	242 620	108 406	87 651	34 581	74 277	1 108 947
	51%	22%	10%	8%	3%	6%	100%

FASTIGHETSBESTÅNDETS FÖRÄNDRING AVKASTNINGSKRAV

	Bokfört värde, Mkr	Kvm
Fastighetsbestånd 1 januari 2013	27 680	1 161 075
+Förvärv	898	30 002
+Byggnationer	921	707
-Försäljningar	-1 528	-82 837
+Orealiserad värdeförändring netto	201	
Fastighetsbestånd 30 sept. 2013	28 172	1 108 947

Ort	Fastighetstyp	Avkastningskrav, %
Stockholm	Bostäder	3,25-6,00
Göteborg	Bostäder	3,25-6,50
Göteborg	Kommersiellt	5,00-8,50
Helsingborg	Bostäder	3,25-6,25
Genomsnittligt avkastningskrav bostäder		3,7
Genomsnittligt avkastningskrav kommersiellt bestånd		5,6

Under perioden har ingen nyproduktion färdigställts.

PÅGÅENDE NYPRODUKTION

Projekt	Kvm	Antal lgh	Beräknas färdigställt
Stockholm			
Ture No8, Stockholm	5 100	61	Q2 2014
Segelflyget, Barkarbystaden, Järfälla	12 900	246	Q3 2014
Tuletorget, Sundbyberg	10 300	180	Q4 2014
Barlasten, Gröndal	2 600	42	Q2 2015
Göteborg			
Gräset, Kvillebäcken	6 300	108	Q4 2013
Knölnaten, Kvillebäcken	5 200	98	Q4 2013
Vita Björn, Majorna	3 160	64	Q4 2014
Långängen, Kvillebäcken	6 070	115	Q1 2015
Avenyn 31-35, Göteborg	3 900	66	Q1 2015
Helsingborg			
Vildvinet 2, Helsingborg	1 480	28	Q3 2014
Summa	57 010	1 008	

PLANERAD NYPRODUKTION

Projekt	Antal lgh, cirka	Beräknad byggstart
Stockholm		
Följa Berg, Nacka	120	2013
Tyresö Trädgårdar, Tyresö*	250	2013
Svanhöjden, Älta	130	2013
Bergkristallen, Solberga Stockholm	300	2014
Larsboda, Farsta	100	2014
Månspinnaren, Norra Djurgårdsstaden	120	2014
Östra Sala backe, Uppsala	120	2014
Ängsbotten, Norra Djurgårdsstaden, Sthlm	200	2015
Barkarbystaden, Järfälla	200	2015
Gränby, Uppsala	100	2015
Kvarngärdet, Uppsala	50	2015
Älta, etapp 3, Nacka	150	2015
Göteborg/Helsingborg		
Vildvinet 1, Helsingborg	60	2014
Vågmästaren, Kvillebäcken, Göteborg	110	2014
Mariastaden, Helsingborg	190	2014
Till- och ombyggnation befintliga fastigheter	20	2014
Carlandersplatsen, Göteborg	150	2015
Laröd, Helsingborg	30	2015
Mölnlycke, Härryda	100	2016
Almedal, Mölndal	150	2016
Forsåker, Mölndal	450	2016
Summa	3 100	

VINDKRAFT UNDER BYGGNATION

Vindkraftspark	Antal verk	Effekt, MW	Beräknas färdigställd
Tommared	6	13,8	Q1 2014
Summa	6	13,8	

FASTIGHETSFÖRSÄLJNINGAR UNDER 2013

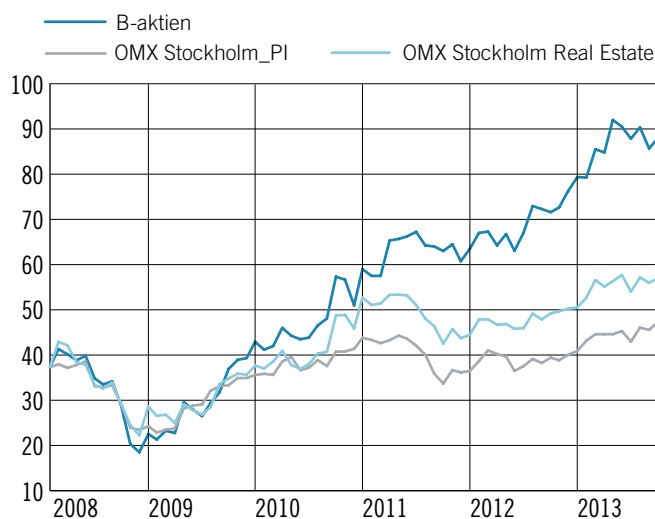
Fastighetsbeteckning	Adress	Byggår/ ombyggnadsår	Bostad kvm	Kontor kvm	Butik kvm	Industri/ Lager kvm	Utbildning kvm	Övrigt kvm	Summa kvm
Göteborg/Helsingborg									
Bågschyten 1-2, Jungfrun 1, Kräftan 7, Åbystugan 1	Bågschyttg. 1A-F, 3A-H, Jungfruplatsen 1A-D	1959/2000	10 549	-	547	256	230	614	12 196
Inom Vallgraven 2:8	Stora Nyg. 15, L.Drottningg. 6	1930/1991		1 520	-	70	-	-	1 590
Inom Vallgraven 2:9	L. Drottninggatan 4	1929/1992	368	334	-	30	-	84	816
Fisketången 2 *				-	-	-	-	-	-
Bergsjön 14:5	Stjärnbildsg. 70-96, 98-122, 124-150	1968/1988	15 858	-	100	20	-	-	15 978
Filen 8	Hälsövägen 25	1939/1982	2 418	-	231	25	-	-	2 674
Guldsmeden 15	Gullandersg. 4A, O.D Krooks g. 39	1954	2 631	-	-	-	95	245	2 971
Göta 2	Järnvägsg. 15, S Strandg. 10 A	1929/1980	845	-	503	-	-	242	1 590
Hammaren 23	Stampgatan 15	1936/1983	1 208	29	-	-	-	-	1 237
Hantverkaren 13	O D Krooks gata 38	1929/1983	547	-	-	17	-	-	564
Jägaren 6	Brommagatan 30	1930/1986	1 047	-	-	-	-	-	1 047
Jägaren 9	Föreningsg. 29, Pålsjög. 3	1930/1989	1 429	80	-	12	-	-	1 521
Kapellet 17	Hälsövägen 26-30	1942/1991	2 716	-	118	0	-	-	2 834
Kapellet 18	Hälsövägen 32-36, 38 A-C	1943/2008	4 415	-	-	-	-	-	4 415
Kapellet 21	Lilla Möllevångsgatan 9 A	1946/1985	2 434	-	-	-	-	61	2 495
Karl XI Södra 4	Karlsgatan 10	1930/1991	787	270	139	-	-	510	1 706
Karl XI Södra 20	Karlsgatan 12, Storgatan 16	1933/1990	2 195	-	575	108	-	-	2 878
Pål Ibb 23	Drottninggatan 80	1983	697	-	150	-	-	7	854
Pål Ibb 25	Drottninggatan 88	1984	318	-	123	-	-	-	441
Ruuth 17	Trädgårdsgatan 15	1893/1983	1 590	-	-	232	-	-	1 822
Samson 7	Helmfeltgatan 13	1935/1975	1 945	-	97	-	-	-	2 042
Samson 8	Helmfeltgatan 11	1925/1977	681	-	-	-	-	-	681
Sköldenborg 12	Hebsackersgatan 14	1935/1984	995	-	-	-	-	-	995
Städet 9	Föreningsgatan 35	1930/1986	1 113	-	-	-	-	-	1 113
Städet 15	Föreningsgatan 37	1932/1988	1 257	-	-	-	-	-	1 257
Städet 17	Stampgatan 17	1935/1987	2 947	-	-	98	-	40	3 085
Ugglan 4	Mellersta Stenbocksgatan 41	1930/1989	616	-	-	-	-	-	616
Ugglan 9	Lilla Möllevångsgatan 4	1940/1985	1 197	-	-	-	-	-	1 197
Ugglan 15	Fredriksdalsplatsen 1 A	1945/1984	1 207	-	202	28	-	-	1 437
Stockholm									
Orminge 44:1	Edövägen 6-28	1969	10 712	-	-	5	-	68	10 785
Totalt			74 722	2 233	2 785	901	325	1 871	82 837

FASTIGHETSFÖRVARV UNDER 2013

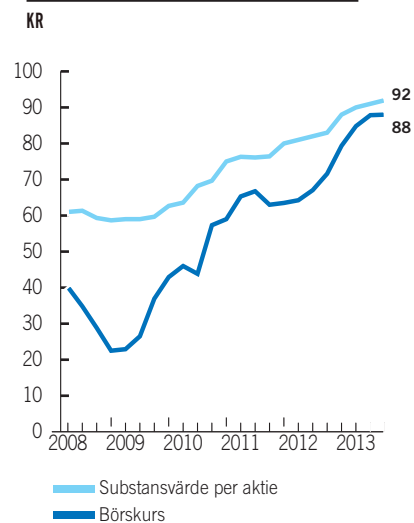
Fastighetsbeteckning	Adress	Byggår/ ombyggnadsår	Bostad kvm	Kontor kvm	Butik kvm	Industri/ Lager kvm	Utbildning kvm	Övrigt kvm	Summa kvm
Göteborg									
Inom Vallgraven 24:4	Södra Larmg. 10, Vallg. 15	1929	-	1 245	527	-	-	-	1 772
Inom Vallgraven 24:5	Södra Larmg. 12, Vallg. 17	1929	223	522	1 154	-	-	-	1 899
Inom Vallgraven 24:6	Södra Larmgatan 14, Vallgatan 19	1929	100	839	473	86	-	87	1 585
Inom Vallgraven 24:7	Södra Larmg. 16, Vallg. 21	1929	169	1 162	963	238	-	-	2 532
Inom Vallgraven 32:2	Vallgatan 3	1929/2008	-	133	440	-	-	-	573
Inom Vallgraven 32:8	Vallgatan 5, Magansinsg. 15	1814	-	441	257	-	-	-	698
Inom Vallgraven 32:12	Magasinsg. 19, Södra Larmg. 2	1929	-	370	1 781	-	-	-	2 151
Inom Vallgraven 32:13	Kaserntorget 8-9	1929/2007	-	123	471	-	-	-	594
Gårda 64:1	Redbergsvägen 11	1939	2 793	-	530	-	-	-	3 323
Gårda 69:1	Redbergsvägen 17	1938	1 728	-	435	-	-	-	2 163
Gårda 69:3	Norra Gubberogatan 5	1939	1 684	-	-	-	-	-	1 684
Gårda 69:4	Norra Gubberogatan 7	1939	1 504	-	107	-	-	-	1 611
Gårda 69:5	Norra Gubberogatan 9	1939	1 687	-	-	-	-	-	1 687
Gårda 69:6	Norra Gubberogatan 11	1939	1 665	-	-	-	-	-	1 665
Lunden 13:2	Lagerströmsplatsen 4	1939	2 534	-	298	-	-	-	2 832
Lunden 13:2	Kobbarnas Väg 8	1937	1 610	-	-	-	-	-	1 610
Lunden 13:2	Friggagatan 25	1936	1 418	-	205	-	-	-	1 623
Mark									
Inom Vallgraven 32:14	Magasinsgatan 17		-	-	-	-	-	-	-
Totalt			17 115	4 835	7 641	324	0	87	30 002

WALLENSTAMAKTIEN

KURSENTVECKLING 2008-2013



BÖRSKURS – SUBSTANSVÄRDE PER AKTIE



AKTIEÄGARINNEHAV 2013-09-30

	A-aktier	B-aktier	Kapital, %	Röster, %
Hans Wallenstam med bolag och familj	17 250 000	22 249 000	23,23	59,88
AMF Försäkring och Fonder		11 538 604	6,79	3,55
Agneta Wallenstam		10 502 000	6,18	3,23
Familjen Anders Berntsson med bolag		9 621 000	5,66	2,96
Familjen Henrik Wiman		6 022 631	3,54	1,85
Bengt Norman med bolag		5 440 000	3,20	1,67
Familjen Brandström med bolag		3 874 400	2,28	1,19
Familjen U Wallenstam		3 765 570	2,22	1,16
JPM Chase NA		3 168 031	1,86	0,97
Christian Wallenstam		3 010 000	1,77	0,93
Övriga ägare		72 774 764	42,81	22,61
Totalt antal aktier	17 250 000	151 966 000		
Återköpta egna aktier*		784 000	0,46	
Registrerade aktier	17 250 000	152 750 000		
Totalt registrerade		170 000 000	100	100
Summa utestående aktier		169 216 000		

Andelen institutionellt ägande uppgår till 12 procent av kapitalet och 6 procent av rösterna.
 Utlandsägandet uppgår till cirka 10 procent av kapitalet och 5 procent av rösterna.

Källa: Euroclear Sweden AB

*Återköpta egna aktier saknar rösträtt.

NYCKELTAL - FLERÅRSÖVERSIKT

Akkumulerat perioden	2013 30 sep	2013 30 jun	2013 31 mar	2012 31 dec	2012 30 sep	2012 30 jun	2012 31 mar	2011 31 dec	2011 30 sep
Hyesintäkter, Mkr	1 190	794	396	1 576	1 185	802	400	1 532	1 139
Driftnetto, Mkr	829	537	252	1 073	831	549	262	1 003	756
Överskottsgrad, %	70	68	64	68	70	68	66	65	66
Förvaltningsresultat, Mkr	327	196	79	375	302	192	86	342	261
Realiserat resultat, Mkr	415	219	98	606	512	289	104	427	314
Resultat efter skatt, Mkr	912	600	286	1 927	773	522	259	736	317
Totalresultat, Mkr	906	596	282	1 930	762	521	258	742	329
Räntabilitet på eget kapital, %	17	17	18	18	11	10	8	7	9
Räntabilitet på totalt kapital, %	7	7	7	7	6	7	6	5	6
Fastigheternas värde, Mkr	28 172	28 389	27 600	27 680	26 418	26 865	26 765	26 296	25 486
Fastigheternas direktavkastning, %	4	4	4	4	4	4	4	4	4
Fastigheternas totalavkastning, %	8	8	9	8	7	8	8	7	7
Belåningsgrad, %	51	53	51	52	52	53	53	53	54
Räntetäckningsgrad, ggr	2,1	1,8	1,7	2,0	2,1	2,1	1,8	1,8	1,9
Räntetäckningsgrad, realiserad, ggr	3,8	2,3	2,4	2,7	2,6	2,7	2,0	2,5	2,5
Genomsnittlig ränta per bokslutsdatum, %	3,29	3,30	3,41	3,51	3,64	3,81	3,89	3,92	4,00
Genomsnittlig räntebindningstid, månader	40	35	40	34	35	34	32	33	32
Soliditet, %	40	38	38	38	36	35	36	36	35
Eget Kapital, Mkr	12 517	12 243	12 175	11 893	10 779	10 561	10 548	10 295	9 883
Substansvärde, Mkr	15 545	15 400	15 315	15 027	14 099	14 035	13 996	13 708	13 081
Börsvärde, Mkr	14 960	15 110	14 586	13 648	12 315	11 533	11 051	10 922	10 836
Utdelning, Mkr	-	213	-	-	-	206	-	-	-
Antal kvm (tusental)	1 109	1 159	1 146	1 161	1 154	1 194	1 220	1 221	1 225
Uthyrningsgrad - yta, %	97	98	98	98	98	98	98	98	98
Antal anställda	194	195	191	187	185	183	184	194	190
Data per aktie (kr)									
Resultat efter skatt	5,4	3,5	1,7	11,3	4,5	3,0	1,5	4,3	1,8
P/E-tal, ggr	7,2	7,4	7,4	7,1	10,2	11,2	13,0	14,8	11,7
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2,3	1,5	0,2	1,6	1,2	0,9	0,3	1,8	1,6
Eget kapital	74	72	72	70	63	62	61	60	58
Substansvärde	92	91	90	88	83	82	81	80	76
Börskurs	88,00	87,85	84,80	79,35	71,60	67,05	64,25	63,50	63,00
Börskurs i förhållande till eget kapital, %	119	122	118	114	114	109	105	106	110
Börskurs i förhållande till substansvärde, %	96	97	94	90	86	82	79	80	83
Utdelning	-	-	-	1,25	-	-	-	1,20	-
Utestående aktier, tusental vid periodens utgång	169 216	169 612	170 000	170 000	170 731	171 046	171 720	171 800	171 819
Utestående aktier i tusental, genomsnitt	169 763	169 968	170 000	171 084	171 324	171 522	171 760	171 908	171 935

KVARTALSÖVERSIKT

	2013 jul-sep	2013 apr-jun	2013 jan-mar	2012 okt-dec	2012 jul-sep	2012 apr-jun	2012 jan-mar	2011 okt-dec	2011 jul-sep
Hyesintäkter (nettoomsättning), Mkr	396	398	396	391	383	402	400	393	378
Driftnetto, Mkr	292	285	252	241	283	287	262	246	276
Överskottsgrad, %	74	72	64	62	74	71	68	63	73
Förvaltningsresultat, Mkr	131	118	79	73	109	106	86	82	104
Räntabilitet på eget kapital, %*	17	17	18	18	11	10	8	7	9
Börskurs i förhållande till substansvärde, %	96	97	94	90	86	82	79	80	83
Resultat efter skatt per aktie, kr	1,8	1,9	1,7	6,8	1,5	1,6	1,5	2,4	0,4
Kassaflöde per aktie från löpande verksamhet, kr	0,8	1,3	0,2	0,4	0,3	0,6	0,3	0,2	0,3
Eget kapital per aktie, kr	74	72	72	70	63	62	61	60	58
Substansvärde per aktie, kr	92	91	90	88	83	82	81	80	76

*Resultatbaserade nyckeltal beräknas på genomsnittligt antal utestående aktier för perioden, avkastningstal beräknas utifrån rullande 12-månaders resultat.
Nykeltal per aktie har räknats om efter split 3:1.

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.

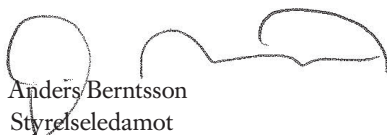
Göteborg den 6 november 2013



Christer Villard
Styrelseordförande



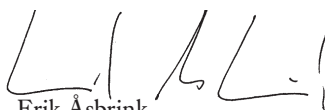
Ulrica Jansson Messing
Vice ordförande



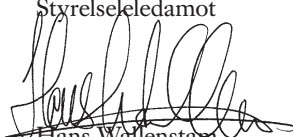
Anders Berntsson
Styrelseledamot



Agneta Wallenstam
Styrelseledamot



Erik Åsbrink
Styrelseledamot



Hans Wallenstam
Verkställande direktör

REVISORS GRANSKNINGSRAPPORT:

Inledning

Jag har utfört en översiktlig granskning av delårsrapporten för Wallenstam AB (publ) för perioden 1 januari 2013 till 30 september 2013. 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.

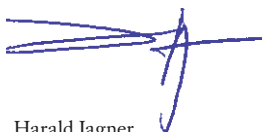
Den översiktliga granskningens inriktning och omfattning

Jag har utfört min översiktliga granskning i enlighet med Standard för översiktlig granskning (SÖG) 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 6 november 2013



Harald Jagner
Auktoriserad revisor

Definitioner och ordlista

Aktiens direktavkastning

Aktieutdelning i procent av börskursen vid årets slut.

Aktiens totalavkastning

Aktiens kursutveckling under perioden inklusive utdelning, dividerat med börskurs vid årets 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

Hysesintäkter minus drift- och underhållskostnader, tomträttsavgälder och fastighetsskatt.

Fastigheternas direktavkastning

Driftnetto beräknat utifrån rullande 12-månaders resultat i procent av fastigheternas vägda genomsnittliga redovisade värde.

Fastigheternas totalavkastning

Driftnetto beräknat utifrån rullande 12-månaders resultat plus/minus realiserad värdeförändring fastigheter i procent av fastigheternas vägda genomsnittliga redovisade värde.

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.

Hyresvärde

Hysesintäkter samt bedömd marknadshyra för vakanta ytor.

IFRS verkligt värde kategorier

Finansiella instrument som värderas till verkligt värde klassificeras enligt IFRS i relation till tre olika värdekategorier. Exempel på indata i nivå 2 är noterade priser för liknande tillgångar eller skulder på aktiva marknader, noterade priser för identiska eller liknande tillgångar eller skulder som inte är aktiva samt andra indata än noterade priser, vilka är observerbara för tillgången eller skulden som exempelvis räntor och avkastningskurvor som är observerbara i normalt angivna intervall. Exempel på indata nivå 3 är data för tillgången eller skulden som inte baseras på observerbara marknadsdata.

Kassaflöde per aktie

Periodens kassaflöde från den löpande verksamheten 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.

Realiserad värdeförändring fastigheter

Resultat av förändring av bedömt marknadsvärde från årets början till rapportperiodens utgång.

P/E-tal

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

Realiserad värdeförändring fastigheter

Resultat av intäkter från årets fastighetsförsäljningar efter avdrag för fastigheternas bedömda marknadsvärde vid årets början.

Realiserat resultat

Resultat före skatt exklusive realiserade värdeförändringar.

Realiserat resultat efter skatt

Beräkningsunderlag för utdelning. Realiserat resultat efter schablonskatt 26,3 %.

Resultat efter skatt per aktie

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

Resultat från transaktioner

Resultat av intäkter från fastighetsförsäljningar och lägenheter efter avdrag för fastigheternas redovisade värde vid årets början och administrativa kostnader hänförliga till fastighetsförsäljningar.

Räntabilitet på eget kapital

Resultat efter skatt för rullande 12-månaders resultat i förhållande till genomsnittligt eget kapital.

Räntabilitet på totalt kapital

Resultat före skatt med tillägg av räntekostnader för rullande 12-månaders resultat i förhållande till genomsnittlig balansomslutning.

Räntetäckningsgrad

Rörelseresultat för perioden exklusive realiserade värdeförändringar i förvaltningsfastigheter i förhållande till finansiella intäkter och kostnader.

Räntetäckningsgrad, realiserad

Rörelseresultat för perioden exklusive värdeförändringar på förvaltningsfastigheter med tillägg av resultat från fastighetsförsäljningar, beräknat utifrån försäljningsintäkt med avdrag för anskaffningsvärde och övriga omkostnader, i förhållande till finansiella intäkter och kostnader.

Soliditet

Eget kapital i förhållande till balansomslutning vid periodens utgång.

Substansvärde

Eget kapital hänförligt till innehavare av moderbolagets aktier 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 kapitaltransaktioner efter skatt som inte är transaktioner med ägare.

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 6 november 2013 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