

WALLENSTAM

DELÅRSRAPPORT

1 JANUARI–30 SEPTEMBER 2014

1 JANUARI–30 SEPTEMBER 2014

- Tillväxttakten i substansvärdet, exklusive utdelning och återköp, på rullande helår uppgår till 4,1 %.
- Hyresintäkterna för delårsperioden uppgår till 1 186 Mkr (1 190).
- Förvaltningsresultat fastigheter uppgår till 464 Mkr (358), en ökning med 30 %.
- Fastigheter har sålts för 1 280 Mkr (1 621) och resulterat i realiserade värdeförändringar om 152 Mkr (80).
- Orealiserade värdeförändringar på förvaltningsfastigheter uppgår till 498 Mkr (201).
- Periodens resultat är påverkat av två större ej kassaflödespåverkande poster i form av nedskrivning vindkraftverk 350 Mkr (-) och orealiserad värdeförändring derivatinstrument -595 Mkr (337).
- Resultat efter skatt uppgår till 187 Mkr (912) och vinst per aktie till 1,1 kr (5,4).
- Investeringar i fastigheter uppgår till totalt 1 328 Mkr (1 819) och i vindkraft till 198 Mkr (294).
- På bokslutsdagen hade vi drygt 1 200 lägenheter i produktion.

1 JULI–30 SEPTEMBER 2014

- Hyresintäkterna för tredje kvartalet 2014 uppgår till 393 Mkr (396).
- Förvaltningsresultat fastigheter uppgår till 173 Mkr (145).
- Orealiserade värdeförändringar på förvaltningsfastigheter uppgår till 105 Mkr (36), derivatinstrument till -168 Mkr (35) och nedskrivning vindkraftverk till 350 Mkr (-).
- Resultat efter skatt uppgår till -167 Mkr (312) och resultat per aktie till -1,0 kr (1,8).

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

KOMMENTAR FRÅN VD HANS WALLENSTAM

”Vi har en stark tillväxt i vårt driftnetto och förvaltningsresultat. Fastigheternas förvaltningsresultat ökade med hela 30 % jämfört med samma period föregående år. Resultat före orealiserade värdeförändringar och nedskrivningar ökar med 75 %. Jag är nöjd med verksamheten och de försäljningar vi genomfört, de ligger både i linje med vår strategi och väl över vår värdering.”

”Sveriges tillväxt är och kommer vara väldigt begränsad en tid framöver, vilket i sin tur gör att räntorna faller. Våra finansiella kostnader sjunker rejält i och med detta, samtidigt som derivaten utvecklas negativt i resultaträkningen. Det är beklagligt med derivatvärdeförändringarna, men de är fiktiva och nollas ut när derivaten löper ut, kassaflödet påverkas således inte. Konjunkturläget medför också att efterfrågan på el är väldigt låg, vilket i sin tur har resulterat i att elpriset sjunkit markant. Detta sammantaget gör att vi nu i samband med rapporten gör en rejäl nedskrivning på vår vindkraftsinvestering.”



Wallenstam 

DET HÄR ÄR WALLENSTAM

- Antal fastigheter: cirka 250 • Förvaltningsfastigheternas värde: 28 Mdr • Börsvärde 30 sept 2014: 19 Mdr • Uthyrningsgrad, yta: 98 %
- Uthyrningsbar yta: 1,0 miljoner kvm • Antal lägenheter i produktion: drygt 1 200 st • Antal vindkraftverk: 66 st

AFFÄRSPLAN 2018

MÅL

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

Ledstjärnor

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

Förutsättningar

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

STRATEGIER OCH VÄRDESKAPANDE FAKTORER

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

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

AFFÄRSIDÉ

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

AFFÄRSPROCESS

Grunden i Wallenstams affärsverksamhet är hållbar fastighetsförvaltning. Wallenstam bygger, köper och utvecklar fastigheter för människor och företag utifrån behoven från kunder, samhälle och aktieägare. Fastigheterna byggs, 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.

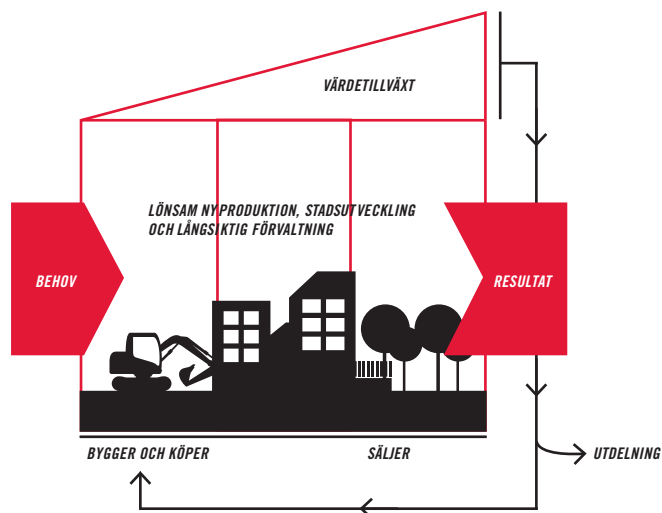
WALLENSTAM IDAG

Wallenstam grundades 1944 och är idag ett utvecklande fastighetsbolag som bygger, utvecklar och förvaltar fastigheter.

Huvudkontoret är beläget i Göteborg och ägandet fokuseras på bostadsfastigheter i Stockholm och Göteborg, samt i Göteborg även på kommersiella fastigheter. Sammantaget har Wallenstam cirka 7 600 lägenheter och 1 000 företagskunder.

Wallenstam är genom dotterbolaget Svensk NaturEnergi självförsörjande på förnybar energi och täcker såväl eget som kunders behov på månadsbasis.

Aktien är noterad på Nasdaq Stockholm, Large Cap.



INNEHÅLL

Vd-kommentar	3
Delårsrapport 1 januari–30 september 2014	4
Resultaträkning koncernen	14
Balansräkning koncernen	15
Rapport över förändring eget kapital koncernen	16
Rapport över kassaflöde koncernen	16
Segmentsrapport	17
Nyckeltal	18
Definitioner och ordlista	20

KALENDER

Bokslutskommuniké 2014	18 februari 2015
Publicering av årsredovisning	vecka 13 2015
Delårsrapport I	28 april 2015
Årsstämma 2015, Göteborg	28 april 2015
Delårsrapport II	5 augusti 2015
Delårsrapport III	4 november 2015
Bokslutskommuniké 2015	17 februari 2016

Delårsrapporten har upprättats i enlighet med IAS 34. Redovisningsprinciperna är oförändrade i jämförelse med årsredovisningen 2013. 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.

VD-KOMMENTAR

Jag känner mig väldigt nöjd med vår huvudsakliga verksamhet, vår nyproduktion av bostäder och med hur vårt driftnetto utvecklas och därmed att förvaltningsresultatet stärks. Jag känner mig också mycket nöjd med de försäljningar vi genomfört, de ligger väl över vår värdering.

LÅG TILLVÄXT GER LÅG RÄNTA

De finansiella kostnaderna sjunker rejält, dock känner jag en oro för att räntan är så låg. Räntan speglar att tillväxten i samhället är låg och kommer vara så en lång tid framöver. Det är även Riksbankens syn, då de nu sänkt styrräntan till 0 %. Den låga räntan medför att vi får negativ utveckling av derivaten i resultaträkningen. Det är beklagligt med derivatvärdeförändringarna, men de är fiktiva och nollas när de löper ut. Vi använder derivatinstrument för att säkra räntekostnaderna, ungefär som ett bundet lån fungerar för en privatperson som tar bolån. Så länge låntagaren behåller sitt lån hela löptiden, behöver han eller hon inte betala något annat än räntekostnaden. Vi måste enligt redovisningsreglerna visa vad det kostar ifall vi skulle löst lånen i förtid.

POSITIONERING VIKTIG

Den låga tillväxten tror jag också innebär att det geografiska läget för fastigheterna får ännu större betydelse än idag. Det gäller att positionera sig på ett sådant sätt att det går att ta vara på den lilla tillväxt som finns. När det gäller kommersiella fastigheter har vi jobbat med att öka i de mycket centrala lägena, och avyttra i de mindre centrala – försäljningen till Platzter nyligen är ett exempel.



Våra bostadsfastigheter ligger i Stockholm och Göteborg. Vi vill, sett till en lång tidshorisont, förändra vår fastighetsportfölj från ett äldre bestånd till ett yngre. Det har vi goda möjligheter till eftersom vi nu är så stora på nybyggnation.

Vi avviker från våra branschkollegor, genom att vi säljer mer än vad de flesta andra gör just nu. Detta för att vi har visionen att förnygra vårt bostadsbestånd genom nyproduktion och centralisera vårt kommersiella innehav. Dessutom stärker vi den finansiella positionen för bolaget, vilket känns bra med tanke på den oroliga omvärldsmiljö vi lever i.

LÅG EFTERFRÅGAN PÅ EL

Den låga tillväxten leder till, förutom en låg ränta, att efterfrågan på el nu är historiskt låg vilket i sin tur gör att elpriserna är historiskt låga. Detta sammantaget medför att vi gör en rejäl nedskrivning av våra vindkraftverk i samband med denna rapport. När priserna normaliseras kommer vi givetvis återlägga nedskrivningen. Låga elkostnader är dock positivt för vår fastighetsförvaltning, då det leder till lägre driftkostnader.

BESKATTNING OCH HYRESRÄTTENS VARA

Wallenstam har i dagarna lämnat remissvar rörande Företagsskattekommitténs förslag om bland annat slopade ränteskatteavdrag. Vi är, mot bakgrund av att vi är duktiga på och har lång erfarenhet av fastighetsförvaltning, förespråkare av hyresrätten som boendeform. Många boende föredrar hyresrätt, man kanske varken önskar eller kan lägga in en kontantinsats, eller ta lån till sitt boende. Hyresrätten är också ett smörjmedel i samhället, exempelvis om man får jobb på en annan ort eller av någon annan anledning snabbt eller på kort sikt behöver byta bostad. Hyresrätten behövs i vårt samhälle. Skulle förslaget, mot förmodan, bli verklighet kommer Wallenstam ändra bostadsproduktionen till att producera mer bostadsrätter. Dessa drabbas inte lika hårt av det förslag som nu ligger.

STOR EFTERFRÅGAN PÅ VÅRA BOSTÄDER

Bostadsrättsmarknaden är stark och det finns en stor tilltro till den på våra orter. Vårt projekt Ture No8 i Stockholm är

slutsålt. Tuletornen i Sundbyberg, också det ett bostadsrättsprojekt, med 180 lägenheter har varit så populärt att intressenter till och med har övernattat utanför fastigheten inför försäljningsstart.

Jag kan också konstatera att Kvillebäcken i Göteborg har blivit en populär stadsdel, där många vill hyra våra lägenheter. Vi bygger just nu våra sista kvarter där och kommer ha cirka 450 lägenheter totalt. Vi har också förvärvat byggklar mark i ett nytt område, Stallbacken vid Åby i Mölndal, där vi kommer att bygga cirka 550 bostäder. Vid Avenyn i Göteborg pågår uthyrning av våra nya attraktiva kontors- och butikslokaler, och 66 hyreslägenheter i fastigheten blir klara under våren 2015. Cirka 2 000 personer har hittills anmält intresse för dessa. Vi har också nu i höst startat upp i Uppsala, som vi ser som en väldigt spännande investeringsort.

SPÄNNANDE FRAMTID

Det kommer att vara oroligt en tid framöver, både vad gäller börsen och vår omvärld. Vi alla påverkas mycket av det som händer i omvärlden, kanske att vi ibland påverkas väl mycket. Wallenstam har en stark finansiell ställning och som bolag har vi en mycket spännande tid framför oss. Vi har en bra förvaltning som tar hand om våra kunder samt det unika läget att vi har en produkt som är enormt efterfrågad. Det finns i dagsläget ingen chans att tillgoda det stora behovet av bostäder. Vi har en kostnadseffektiv nyproduktion av bostäder, vilket är en ständig utmaning, som på ett tillfredsställande sätt alstrar kvalitet och substansvärdetillväxt.

Hans Wallenstam, vd

DELÅRSRAPPORT

1 JANUARI–30 SEPTEMBER 2014

KVARTAL 1 JULI–30 SEPTEMBER

Resultat från löpande fastighetsförvaltning har förbättrats på både drifts- och förvaltningsnivå. Vid en jämförelse med motsvarande kvartal föregående år är förvaltningsresultatet för fastigheterna totalt 19 % bättre. Driftkostnader är lägre på grund av framför allt lägre elkostnader som en följd av energieffektivare fastigheter jämte låga elpriser. Den låga räntenivån är positiv ur finansieringshänseende med räntekostnader som för kvartalet är cirka 22 % lägre än motsvarande kvartal föregående år. Detta är en följd av framför allt lägre snittränta.

Förvaltningsresultat naturenergi uppgår till -15 Mkr (-9) som en följd av låg efterfrågan på el jämte låga elpriser.

Resultatet från fastighets- och bostadsrättsförsäljningar efter omkostnader ökar till 151 Mkr (22) till följd av genomförda försäljningar.

Orealiserad värdeförändring fastigheter är positiv och uppgår till 105 Mkr (36). Merparten av periodens förändring är en följd av ökad efterfrågan på kommersiella lokaler jämte värdetillväxt i pågående hyresrättsbyggnation.

Sammantaget ger detta för kvartalet ett resultat exklusive orealiserade värdeförändringar finansiella instrument och nedskrivningar om 417 Mkr (194), det vill säga mer än en fördubbling jämfört med motsvarande kvartal 2013.

Kvartalet påverkas dock negativt av utvecklingen för derivat. Värdeförändring

räntederivat för kvartalet är -171 Mkr (31), vilket inte påverkar snitträntan, och är liksom periodens nedskrivning av vindkraftverk om 350 Mkr (-) ej kassaflödespåverkande.

Resultat efter skatt tredje kvartalet 2014 uppgår till -167 Mkr (312). Det motsvarar ett resultat per aktie om -1,0 kr (1,8).

Viktiga händelser

Under kvartalet har vi sålt två fastigheter för totalt värde om 509 Mkr: Traktören 5 i Sollentuna med cirka 450 lägenheter, samt Kattryggen, en mindre fastighet i centrala Stockholm med 21 lägenheter.

Under september månad påbörjades försäljning av lägenheter i det första av de två nybyggda Tuletornsfastigheterna i Sundbyberg där vi kunde konstatera att intresset var mycket stort.

DELÅR 1 JANUARI–30 SEPTEMBER

Resultatet i korthet

Driftnetto fastigheter ökar för perioden till 872 Mkr (829) och förvaltningsresultat fastigheter ökar med 30 % till 464 Mkr (358). Resultat före orealiserade värdeförändringar ökar till 705 Mkr (402). Resultatförbättringen, som är 75 % på denna nivå, är en följd av lägre drift- och finansieringskostnader samt positivt resultat från genomförda fastighetsaffärer. Även orealiserad värdeutveckling fastigheter är positiv till följd av god efterfrågan och stigande priser

på fastighetsmarknaden och uppgår för delåret till 498 Mkr (201).

Sammantaget uppgår verksamhetens resultat före orealiserade värdeförändringar derivatinstrument samt nedskrivningar till 1 197 Mkr (603), vilket i princip är en fördubbling jämfört med motsvarande period föregående år.

Värdeutvecklingen för finansiella derivat medför en kostnad för perioden på 595 Mkr (intäkt 337) till följd av sjunkande långräntor. Värdeutvecklingen är inte kassaflödespåverkande, men påverkar resultaträkningen. Lågt elpris har medfört nedskrivning på vindkraftverk om 350 Mkr (-).

Resultat efter skatt uppgår till 187 Mkr (912) vilket motsvarar ett resultat per aktie om 1,1 kr (5,4).

Mer detaljerat kommenteras periodens resultat enligt följande:

Hyresintäkter

Koncernens hyresintäkter för perioden uppgår till 1 186 Mkr (1 190). Av dessa utgörs 826 Mkr (795) av hyresintäkter från region Göteborg och 353 Mkr (388) från region Stockholm.

Hyresintäkternas utveckling har påverkats positivt av framför allt hyresförhandlingar, nyuthyrningar och färdigställd nyproduktion. Genomförda fastighetsförsäljningar minskar däremot intäkterna jämförelsevis något mer varför hyresintäkterna netto är 4 Mkr lägre än föregående år.



Wallenstams bostadsbestånd är fullt uthyrt. Årets hyresförhandlingar har resulterat i en genomsnittlig höjning på 1,7 % i Göteborg och 1,6 % i Stockholm.

Hyresnivåerna för Wallenstams lokaler har i jämförbart bestånd ökat knappt 1 % som en effekt av främst indexuppräknningar. Vi upplever en bra och stabil efterfrågan på lokaler och då främst i centrala lägen där majoriteten av våra kommersiella fastigheter är belägna. Vår uthyrningsgrad för de kommersiella fastigheterna avseende yta uppgår per bokslutsdatum till 95 %.

Driftkostnader & driftnetto

Driftkostnaderna för perioden uppgår till 314 Mkr (361). Driftnettot ökar 5 % och uppgår till 872 Mkr (829). En effektiv förvaltning, optimerad energiförbrukning och ett förändrat fastighetsinnehav med nyare fastigheter bidrar till sänkta driftkostnader.

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. Totalt har driftresultatet för perioden påverkats positivt med 11 Mkr till följd av framför allt lägre kostnader för uppvärmning och snöröjning jämfört med motsvarande period 2013.

Förvaltnings- & administrationskostnader

Förvaltnings- och administrationskostnader avser i huvudsak personalkost-

nader och fördelas på fastighetsförvaltning 136 Mkr (130), energiförvaltning 25 Mkr (17) samt transaktioner 25 Mkr (22) och påverkas för perioden av engångskostnader om 10 Mkr.

Kostnader för Wallenstams syntetiska optionsprogram, som redovisas på egen rad i resultaträkningen, uppgår för perioden till 6 Mkr (13).

Finansiella intäkter & kostnader

Finansiella intäkter uppgår till 16 Mkr (28) och finansiella kostnader till totalt 314 Mkr (383) varav 288 Mkr (356) avser fastighetsrörelsen och 26 Mkr (27) naturenergiverksamheten.

Finansiella kostnader har påverkats positivt till följd av en minskad genomsnittlig räntenivå och sänkta marginaler om totalt 60 Mkr. Snitträntan för perioden uppgår till 2,84 % (3,32). Snitträntan på bokslutsdagen var 2,61 % (3,29). Aktiverad ränta uppgår till 50 Mkr (37).

Resultat av bostadsrätter

Intäkter försäljning bostadsrätter avser ersättning från försäljning av bostadsrättsprojekt och bostadsrättsandelar. Som kostnad redovisas anskaffningsvärdet för sålda bostadsrättsprojekt och bostadsrättsandelar. Kostnaderna inkluderar också marknads- och försäljningskostnader för bostadsrätter. Kostnad och intäkt redovisas i samband med att bostaden överlämnas till kunden.

Periodens resultat uppgår till netto 142 Mkr (3). Detta omfattar i huvudsak försäljning av lägenheter i projekt Ture No8.

Förvaltningsresultat naturenergi

Förvaltningsresultat naturenergi utgörs av intäkter och kostnader inklusive avskrivningar samt administrations- och räntekostnader hänförliga till elhandel och elproduktion.

Intäkter och kostnader för produktion och försäljning av el uppgår netto till 30 Mkr (28). Efter avdrag för ränte- och administrationskostnader om totalt -51 Mkr (-44) blir förvaltningsresultatet för naturenergi -21 Mkr (-16) för perioden.

Under perioden producerades 212,3 GWh (173,7), vilket är en ökning om 22 % jämfört med samma period föregående år. Produktionsökningen återspeglas inte i samma omfattning i omsättningen då elpriserna är väsentligt lägre jämfört med föregående år.

Realiserad värdeförändring förvaltningsfastigheter

Under perioden har Wallenstam sålt fastigheter för totalt 1 280 Mkr (1 621). Försäljningarna genomfördes till priser som i genomsnitt översteg senaste värdering med cirka 14 % (6).

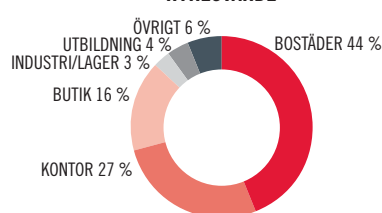
Försäljningsresultat i relation till investerat belopp uppgår till 510 Mkr (688) varav 358 Mkr (608) redovisats i koncernens resultaträkning tidigare år som realiserad värdeförändring. Då vi ägt de avyttrade fastigheterna i snitt cirka 15 år motsvarar försäljningsresultatet en genomsnittlig årlig värdetillväxt om 3,5 %.

DE TIO STÖRSTA LOKALHYRESGÄSTERNA

Hyresgäst	Yta, kvm
Göteborgs Stad	20 668
SF Bio AB	13 365
Landsarkivet i Göteborg	11 000
Försäkringskassan	8 649
Göteborgs Universitet	8 125
SCA Hygiene Products AB	7 600
Vittraskolorna AB	6 374
Folkuniversitetet	6 270
Länsstyrelsen i Västra Götalands Län	5 615
Renew Group Sweden AB	5 375
Summa	93 041

Total kommersiell yta i Göteborg är cirka 450 000 kvm.

FÖRDELNING LOKALTYP, HYRESVÄRDE



Den svenska transaktionsmarknaden

Transaktionsvolymen för det tredje kvartalet 2014 uppgick till drygt 31 miljarder kronor enligt JLL Tenzings bedömning, en minskning med 15 % jämfört med kvartalet före och en ökning med 50 % jämfört med samma period 2013. Då det tredje kvartalet innefattar två sommarmånader där aktiviteten på transaktionsmarknaden brukar avta väsentligt hör det till normalfallet att det är ett svagare kvartal än det andra kvartalet.

JLL Tenzing bedömer att 2014 blir ett mycket starkt transaktionsår men att ett fortsatt lågt eller ännu lägre utbud av objekt kan komma att hålla igen aktiviteten på transaktionsmarknaden under det fjärde kvartalet.

Orealiserad värdeförändring förvaltningsfastigheter

Under perioden har fastighetsmarknaden kännetecknats av ökad aktivitet och god efterfrågan med stigande priser som följd. Framför allt efterfrågan på centralt belägna kommersiella fastigheter har gjort att dessa ökat i värde. Med anledning av detta har vi justerat värdet på ett mindre antal fastigheter i centrala Göteborg.

Förvaltningsfastigheter i drift svarar för orealiserade värdeförändringar om 413 Mkr (181) och värdetillväxt i pågående nyproduktion av hyresrättsfastigheter för 85 Mkr (20). Totalt

uppgår orealiserade värdeförändringar i Wallenstams fastighetsbestånd till netto 498 Mkr (201).

Orealiserad värdeförändring finansiella instrument

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

Räntederivatens värde har, främst på grund av sjunkande långräntor, ändrats med -592 Mkr (333). Denna förändring redovisas som en kostnad, och innebär i praktiken att framtida räntekostnader redovisas i resultaträkningen redan idag som följd av att vi säkrat våra framtida räntenivåer. Kostnaden är inte kassaflödespåverkande så länge derivaten inte realiserar och påverkar inte snitträntan.

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

Nedskrivning anläggningstillgångar

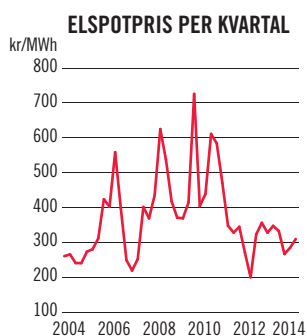
Till följd av bedömningen att energimarknaden kommer vara fortsatt svag under en period har vindkraftverk belastats med en nedskrivning om totalt 350 Mkr i perioden. Vindkraftverkens värde efter nedskrivningen speglar de marknadsförutsättningar som råder i

branschen för närvarande. Framför allt är det sjunkande elpriser som tynger värderingen. Vid högre elpriser ökar verkens värde åter, varpå nedskrivningen kan återläggas.

Skatt

Periodens redovisade skatt uppgår netto till -65 Mkr (-28).

Koncernens största skatteutbetalningar omfattar främst kostnader för mervärdesskatt, för vilken vi som fastighetsbolag har begränsad avdragsrätt, samt exempelvis fastighets-, energi- och stämpelskatt liksom personalrelaterade skatter och avgifter. Kostnaden för dessa övriga skatter, som för helåret 2013 uppgick till cirka 475 Mkr (400), redovisas bland rörelsekostnader inom förvaltningsresultatet respektive investering i byggnadsrörelsen.



VÄRDEFÖRÄNDRING FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Mkr	2014	2013
	jan-sep	jan-sep
Värdeförändring förvaltningsfastigheter i drift	413	181
Värdeförändring pågående nyproduktion hyresrätter	85	20
Realiserad värdeförändring förvaltningsfastigheter	120	58
Totala värdeförändringar förvaltningsfastigheter	618	259

VÅRA FASTIGHETER

Periodens utveckling

Under perioden har vi investerat 1 009 Mkr i förvaltningsfastigheter och 319 Mkr i bostadsrättsproduktioner. Investeringarna avser i sin helhet ny- och ombyggnationer. Pågående ny- och ombyggnadsprojekt omfattar drygt 1 200 lägenheter.

Under perioden har Wallenstam sålt fastigheter värderade till 1 125 Mkr (1 541) samt bostadsrättsandelar med bokfört värde om 470 Mkr. Orealiserade värdeförändringar har påverkat förvaltningsfastigheternas värde positivt med totalt 498 Mkr (201), varav 85 Mkr (20) kommer från värdetillväxt i pågående nyproduktion av hyresrättsfastigheter och 413 Mkr (181) från förvaltningsfastigheter i drift.

Direktavkastningskravet för bostäder uppgår till i genomsnitt 3,8 % (3,7) och för kommersiella beståndet till 5,4 %

(5,6). Förvaltningsfastigheternas värde är fastställt till 28 461 Mkr vid periodens utgång vilket, exklusive pågående byggnationer, motsvarar 26 492 kr/kvm.

Total investering i pågående hyres- och bostadsrättsprojekt uppgår till cirka 2,8 Mdr (2,6).

Vår marknad

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

Vi bygger i huvudsak hyresrätter men även bostadsrätter, framför allt till följd av att tillgång på mark för hyresrättsproduktion är begränsad. Från och med 2014 redovisas nyproduktion av bostadsrätter som Pågående arbete bo-

stadsrätter i balansräkningen. Befintliga fastigheter jämte nyproduktionsprojekt av hyresrätter redovisas som Förvaltningsfastigheter.

Värdering

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

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

FASTIGHETSBESTÅNDETS FÖRÄNDRING, FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

	Bokfört värde, Mkr	Kvm
Fastighetsbestånd 1 jan 2014	29 049	1 103 550
- Pågående bostadsrättsproduktion*	-970	-
+ Förvärv	13	-
+ Byggnationer	996	1 404
- Försäljningar	-1 125	-72 483
+ Orealiserad värdeförändring netto	498	-
Fastighetsbestånd 30 sep 2014	28 461	1 032 471

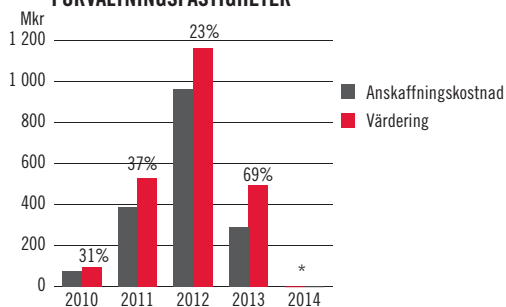
* Redovisas från och med 2014 på egen rad, Pågående arbete bostadsrätter, i balansräkningen

FÖRÄNDRING PÅGÅENDE BOSTADSRÄTTSPRODUKTION

	Bokfört värde, Mkr
Pågående bostadsrättsproduktion 1 jan 2014	-
+ Pågående bostadsrättsproduktion*	970
+ Byggnationer	319
- Anskaffningskostnad sålda bostadsrätter	-470
- Att redovisa som skuld	-7
Summa tillgång pågående bostadsrättsproduktion	812
Summa skuld pågående bostadsrättsproduktion	-13
Pågående bostadsrättsproduktion 30 sep 2014	799

* Redovisas från och med 2014 på egen rad, Pågående arbete bostadsrätter, i balansräkningen

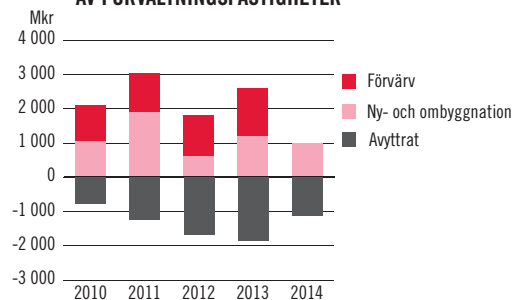
VÄRDETILLVÄXT NYPRODUKTION FÖRVALTNINGSFASTIGHETER



Värdeökning av nyproduktionsprojekt bostadshyresrätter jämfört med anskaffningskostnad. I grafen presenteras utfall vid fastighetens fullständiga färdigställande.

* Under 2014 har inga projekt färdigställts.

FÖRVÄRV, BYGGNATION OCH FÖRSÄLJNING AV FÖRVALTNINGSFASTIGHETER



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

Fastighetsmarknaden i våra regioner har under perioden präglats av ökad aktivitet och god efterfrågan med stigande priser som följd, särskilt gällande centralt belägna kommersiella fastigheter.

Värdering av pågående projekt

Nyproduktion av hyresrätter värderas till verkligt värde. Från och med 2014 fastställs detta som anskaffningsvärde med tillägg av en andel av kalkylerat övervärde vid färdigställandetidpunkten i relation till byggnationens färdigställandegrad, vilken i sin tur baseras på nedlagda kostnader.

Nybyggnationer av bostadsrätter redovisas enligt IFRIC 15, Avtal för upp-

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

Bostadsrättsprojekt

Under perioden har nybyggnationsprojektet Ture No8, beläget på Grev Turegatan i Stockholm, färdigställts och avtal om försäljning tecknats för samtliga 61 lägenheter. På balansdagen var också merparten av lägenheterna tillträdna.

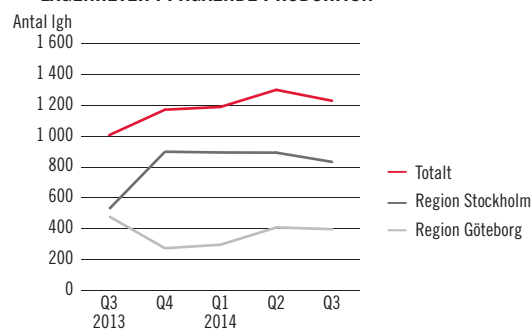
Försäljning av bostadsrättslägenheterna i Tuletornen, vårt projekt på Tuletorget i Sundbyberg, med totalt 180 lägenheter i två byggnader, har startat. Intresset har varit mycket stort och avtal

om försäljning har tecknats för merparten av andelarna. Projektet beräknas färdigställas under kommande kvartal, då lägenheterna successivt börjar tillträdas och försäljningen realiserar.

PÅGÅENDE NYPRODUKTION

Projekt	Kvm	Antal lgh	Beräknas färdigställt
Stockholm			
Segelflyget, Barkarbystaden, Järfälla	16 400	247	Q4 2014/* Q1 2015
Tuletornen, Sundbyberg (brf)	11 350	180	Q4 2014
Tyresö Trädgårdar**, Tyresö, Etapp 1 (brf)	8 500	114	2014/2015
Riggen, Gröndal (brf)	2 600	42	2015
Svanhöjden, Ålta	7 450	129	2015
Följa Berg, Nacka	7 470	122	2015
Göteborg			
Vita Björn, Majorna	3 160	64	Q4 2014
Till- och ombyggnation befintliga fastigheter	700	12	Q1 2015
Långängen, Kvillebäcken	6 070	115	2015
Avenyn 31–35	3 900	66	2015
Vågmästaren, Kvillebäcken	6 200	112	2016
Helsingborg			
Vildvinet 2	1 480	28	Q4 2014
Summa	75 280	1 231	

LÄGENHETER I PÅGÅENDE PRODUKTION



*Etappvis färdigställande. Inflyttning sker successivt från och med juni 2014.

**Samägt projekt med Oscar Properties.

FASTIGHETSINNEHAVETS STRUKTUR PER 2014-09-30

Uthyrningsbar yta, kvm	Bostad	Kontor	Butik	Industri/ Lager	Utbildning	Övrigt	Totalt	Fördelning, ort
Stockholm	266 639	13 560	10 318	12 353	1 180	5 057	309 107	30%
Göteborg	210 977	225 357	93 744	71 517	32 332	68 800	702 727	68%
Helsingborg	15 471	1 415	1 408	862	170	1 311	20 637	2%
Totalt	493 087	240 332	105 470	84 732	33 682	75 168	1 032 471	100 %
Fördelning, lokaltyp	48%	23%	10%	8%	3%	7%	100%	

FASTIGHETSFÖRÄRV 2014

Mark

Göteborg Älvsborg 755:505

FASTIGHETSFÖRSÄLJNINGAR 2014

Fastighetsbeteckning	Adress	Byggår/ ombyggnadsår	Bostad kvm	Kontor kvm	Butik kvm	Industri/ Lager kvm	Utbildning kvm	Övrigt kvm	Summa kvm
Stockholm									
Orminge 40:1	Ornövägen 20-34	1971	10 123	-	60	9	-	80	10 272
Orminge 40:2	Ornövägen 10-18	1970	6 617	-	-	-	-	-	6 617
Orminge 48:1	Utövägen 8-28	1967	10 180	82	-	-	-	55	10 317
Ceremonien 3	Backskåran 3-7, Gubbkärrsvägen 29	1950	9 055	79	-	216	530	5	9 885
Cepheus 7	Kindstugatan 16	1929/1940	238	155	-	-	-	-	393
Kattryggen 22	Brännkyrkagatan 44	1929/1995	1 284	-	-	150	-	-	1 434
Traktören 5	Tusbystråket 6-10, Oppegårdsstråket 5-9, Tingsvägen 27-31	1971	25 670	180	3 709	153	313	3 540	33 565
Totalt			63 167	496	3 769	528	843	3 680	72 483

FÄRDIGSTÄLLD NYPRODUKTION 2014

Fastighetsbeteckning	Adress	Byggår/ ombyggnadsår	Bostad kvm	Kontor kvm	Butik kvm	Industri/ Lager kvm	Utbildning kvm	Övrigt kvm	Summa kvm
Göteborg									
Till- och ombyggnation befintliga fastigheter, tillförd yta			1 404	-	-	-	-	-	1 404
Totalt			1 404	-	-	-	-	-	1 404

VIND- OCH VATTENKRAFT

Wallenstam har 66 vindkraftverk fördelade på 20 parker och tre vattenkraftverk i drift. Vid september månads utgång uppgick installerad effekt till 138 MW (118).

Under 2014 har vi investerat 198 Mkr (294) i vindkraft avseende projekten Tommared och Nyckeltorp som färdigställdes under andra kvartalet. Vind- och vattenkraftverken värderas till anskaffningsvärde minskat med av- och nedskrivningar. Den totala nettoinvesteringen i färdigställda verk och pågående projekt uppgick den 30 september 2014 till 1 774 Mkr (2 114).

FINANSIERING

Eget kapital

Det egna kapitalet uppgår till 12 604 Mkr (12 517), vilket motsvarar 75 kr per aktie (74). Soliditeten uppgår till 39 % (40).

Räntebärande skulder

Räntebärande skulder består av traditionell bankupplåning, företagscertifikat med en ram på 2 Mdr samt obligationslån. Obligationslånen om 600 Mkr emitterades under andra kvartalet 2014. Obligationerna är icke säkerställda och löper över tre år med förfall i juni 2017. 400 Mkr löper med en rörlig kupong om 3M STIBOR+110 punkter och 200 Mkr löper med en fast kupong om 2,125 %. Syftet med obligationerna är att optimera vår finansiering och kapitalstruktur, och de används för att omfinansiera lån i NaturEnergi.

På bokslutsdagen uppgick Wallenstams räntebärande skulder till 16 143 Mkr (16 293), vilket motsvarar en belåningsgrad om 50 % (51).

Av låneportföljen har 49 % (52) en räntebindningstid överstigande ett år. Den genomsnittliga återstående räntebindningstiden uppgår till 41 månader (40). På bokslutsdagen uppgick genomsnittsräntan till 2,61 % (3,29), den lägsta snitträntan någonsin för koncernen.

Finansieringen säkerställs huvudsakligen med pantbrev i fastigheter respektive pantsättning av aktier i vindkraftsbolag. För företagscertifikatprogrammet samt obligationslånen ställs ingen säkerhet.

Derivatinstrument

Wallenstams finansiella derivatinstrument utgörs framför allt av räntederivat samt elderivat. På bokslutsdagen har Wallenstam en nettoskuld avseende derivatinstrument om 761 Mkr att jämföra med 173 Mkr per 31 december 2013. Av dessa utgör räntederivat 749 Mkr och elderivat 12 Mkr.

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

Nuvarande derivatavtal är tecknade på historiskt låga nivåer och ger en genomsnittlig räntebindningstid om cirka 3,4 år.

Räntederivatens negativa värdeutveckling är en följd av sjunkande långa marknadsräntor. Lägre räntenivåer innebär lägre räntekostnader för bolaget vilket är positivt för kassaflödet. Orealiserade värdeförändringar för räntederivat är inte kassaflödespåverkande, men påverkar resultaträkningen.

Elderivat används för att minska påverkan av marknadens rörelser genom att säkra intäkter från framtida elförsäljning och elproduktion.

Disponibel likviditet

Den disponibla likviditeten inklusive checkräkningskrediter uppgår till 789 Mkr (547). Därtill finns beviljade, ännu ej utnyttjade, byggnadskreditiv om totalt 887 Mkr (1 728) varav 626 Mkr (523) utgör tillgängliga men ej nyttjade medel på bokslutsdagen.

NATURENERGI

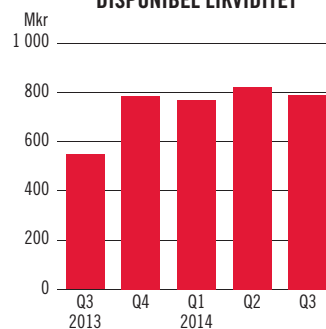
	Antal parker	Antal verk	Installerad effekt, MW
I DRIFT			
Vindkraftverk	20	66	137,7
Vattenkraftverk	-	3	0,7
Summa	20	69	138,4

BINDNINGSTID MEDEL RÄNTOR 2014-09-30

Ränteförfallostruktur	Belopp, Mkr	Snittränta, %	Andel, %
0-3 mån	6 360	2,61	39,40
3 mån-1 år	1 828	1,58	11,33
1-2 år	200	3,20	1,24
2-3 år	600	2,89	3,72
3-4 år	500	2,58	3,10
4-5 år	630	3,37	3,90
5-6 år	900	2,40	5,57
6-7 år	1 300	3,26	8,05
7-8 år	1 400	2,52	8,67
8-9 år	1 375	2,59	8,52
> 9 år	1 050	3,19	6,50
Summa	16 143	2,61	100,00

* Rörliga lån med ett ränteförfall inom tre månader har en snittränta om 1,40 %. 2,61 % innefattar effekter av swapavtal och fasträntelån som förfaller inom tremånadersperioden.

DISPONIBEL LIKVIDITET



Disponibel likviditet inklusive checkräkningskrediter.

WALLENSTAMAKTIEN*

Wallenstams B-aktie är noterad på Nasdaq Stockholm, Large Cap. Under 2014 har Wallenstamaktien ökat med 12 %. Fastighetsindex OMX Stockholm Real Estate, och OMX Stockholm PI ökade med 16 % respektive 6 % under samma period.

Vid periodens slut var Wallenstams aktiekurs 109,30 kr att jämföra med 97,25 kr vid årsskiftet. Börsvärdet uppgick till 18 581 Mkr (16 533) beräknat på antalet registrerade aktier. Eget kapital per aktie uppgick till 75 kr (76).

Wallenstam har mandat från stämman att genomföra återköp. Under 2014 har 860 000 aktier återköpts till och med bokslutsdatum till en genomsnittskurs om 107 kr per aktie. Totalt antal aktier i eget förvar uppgår vid bokslutsdatum till 2 060 000 st.

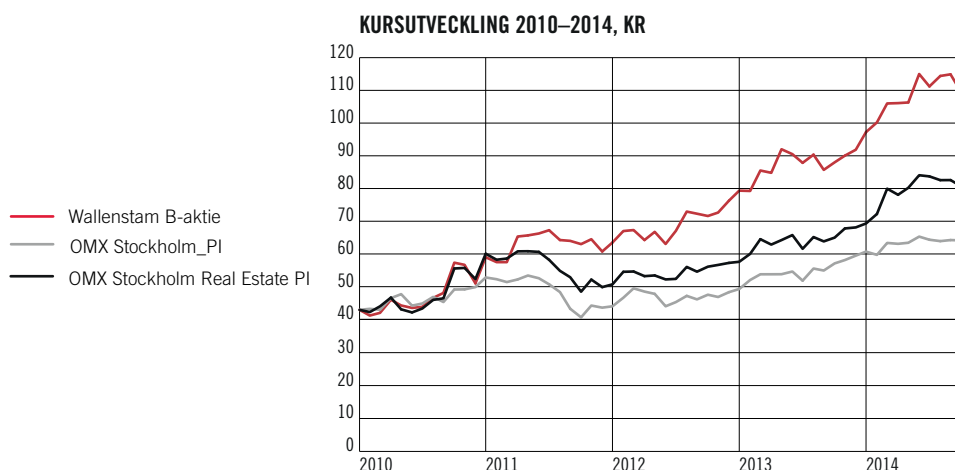
Aktiens direktavkastning

Senast verkställd utdelning uppgick till 2,00 kr per aktie, vilket motsvarar en direktavkastning om 1,8 % (1,4) räknat på aktiekursen vid periodens utgång.

Aktiens totalavkastning

Aktiens totalavkastning, beräknad som aktiens kursutveckling under senaste tolv månadersperioden, inklusive verkställd utdelning i relation till börskurs vid periodens början, uppgår till 26 % (24).

* Jämförelser inom parentes avser belopp per 2013-12-31.



AKTIEÄGARINNEHAV 2014-09-30

	A-aktier	B-aktier	Kapital, %	Röster, %
Hans Wallenstam med bolag och familj	17 250 000	22 447 400	23,35	60,32
AMF - Försäkring och fonder		13 675 169	8,04	4,23
Familjen Agneta Wallenstam		10 502 000	6,18	3,25
Familjen Anders Berntsson med bolag		9 621 000	5,66	2,98
Familjen Henric Wiman		6 022 631	3,54	1,86
Bengt Norman med bolag		4 480 000	2,64	1,39
Familjen Brandström med bolag		3 849 400	2,26	1,19
Familjen U Wallenstam		3 749 570	2,21	1,16
JPM Chase NA		2 950 000	1,74	0,91
Christian Wallenstam		2 810 068	1,65	0,87
Övriga ägare		70 582 762	41,52	21,84
Totalt antal aktier	17 250 000	150 690 000		
Återköpta egna aktier**		2 060 000	1,21	
Registrerade aktier	17 250 000	152 750 000		
Totalt registrerade aktier	170 000 000		100,00	100,00
Summa utestående aktier	167 940 000			

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

Källa: Euroclear Sweden AB

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

MÅLUPPFÖLJNING

Mål – Substansvärdetillväxt

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

Beräknad substansvärdetillväxt i relation till koncernens mål baseras på rullande tolv månaders utveckling, och uppgår för perioden till 4,1 %.

Exklusive periodens värdeförändringar finansiella derivat och nedskrivningar vindkraftverk är motsvarande förändring 9,6 % för senaste tolv månadersperioden.

För perioden är det framför allt derivatutvecklingen som påverkar negativt på kort sikt, -3,0 %, men också nedskrivningen av vindkraft, -2,5 %.

Substansvärde

Substansvärdet på bokslutsdagen uppgår till 15 709 Mkr (15 548). Substansvärdet beskriver koncernens skapade samlade värde och innefattar eget kapital samt uppskjuten skatteskuld. Uppskjuten skatteskuld avser i huvudsak skillnader mellan redovisade värden och skattemässiga restvärden på koncernens fastigheter.

I balansräkningen redovisas en nettoskatteskuld om 2 087 Mkr (2 017), vilken består av en uppskjuten skattefordran på 1 018 Mkr (1 014) samt av en uppskjuten skatteskuld om 3 105 Mkr (3 031).

Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV), som utöver återläggning för uppskjuten skatteskuld också beaktar orealiserade värdeförändringar för derivat, uppgår till 16 303 Mkr (15 673).



SUBSTANSVÄRDETILLVÄXT 1 OKT 2013–30 SEP 2014

Mkr		
Substansvärde 1 okt 2013	15 548	
Förändring substansvärde perioden	161	
Återläggning utdelning och återköp perioden	468	
Rullande substansvärde	16 177	4,1 %

SUBSTANSVÄRDE

Mkr	2014 30 sep	2013 30 sep
Eget kapital enl balansräkning	12 604	12 517
Uppskjuten skatteskuld enligt balansräkning	3 105	3 031
Koncernens substansvärde	15 709	15 548
Derivat enligt balansräkning, netto	594	125
Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV)	16 303	15 673

ÖVRIGA UPPLYSNINGAR

Möjligheter & risker

Wallenstams möjligheter, risker och hur vi hanterar dessa, presenteras i årsredovisningen på sidorna 54–56. Inga väsentliga förändringar har skett därefter.

Känslighetsanalys

Per den 30 september 2014 uppgår fastigheternas bedömda marknadsvärde till cirka 28 Mdr. En värdeförändring på +/- 10 % motsvarar därmed cirka 2,8 Mdr. En generell förändring av fastigheternas direktavkastningskrav med 0,25 %-enheter motsvarar cirka -1,3 Mdr eller +1,5 Mdr.

Affärsområden

Wallenstams verksamhet bedrivs inom tre affärsområden: Göteborg, Stockholm och NaturEnergi.

Göteborg

Vårt fastighetsbestånd i Göteborg omfattar cirka 3 200 lägenheter och cirka 1 000 företagskunder som hyr kontors- och butikslokaler främst i Göteborgs innerstadslägen. I Helsingborg förvaltar vi cirka 200 lägenheter.

Stockholm

Majoriteten av våra bostäder finns i Stockholm och uppgår till cirka 4 200 lägenheter. I dagsläget pågår också merparten av vår nyproduktion i Stockholmsområdet.

NaturEnergi

Verksamheten inom NaturEnergi omfattar både produktion av och handel med förnybar energi. Produktionen täcker våra egna fastigheters och våra kunders energibehov på månadsbasis. Exempel på större kunder är SF Bio, Universeum, Svensk Glasåtervinning, Sjöräddningen och Hedin Bil.

Närstående transaktioner

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

Transaktioner med närstående utgörs främst av administrativa arvoden och lokalhyror mellan koncernbolag. Personer och bolag som är närstående till styrelseledamöter hyr lägenheter och lokaler, samt är elkunder.

Försäkringstjänster inhandlas av bolag där ledamöter i Wallenstams styrelse liksom medlem i koncernledningen är styrelseledamöter, total årskostnad 2014 uppgår till 4,2 Mkr. Bolag där en av Wallenstams styrelseledamöter är närstående utför entreprenadtjänster motsvarande totalt kontrakterade värden om 292 Mkr. I början av året förvärvade vd en mindre bostadsrätt från Wallenstam. Samtliga transaktioner sker till marknadsmässiga villkor.

Moderbolaget

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

RESULTATRÄKNING, MODERBOLAGET

Mkr	2014 jan- sep	2013 jan- sep	2013 jan- dec
Intäkter	243	248	254
Kostnader	-254	-242	-409
Finansnetto	292	2 765	2 848
Värdeförändring derivatinstrument	-592	332	337
Resultat före skatt	-311	3 103	3 030
Koncernbidrag	-	-	-610
Skatt	-89	-97	49
Resultat efter skatt	-400	3 006	2 469
Totalresultat	-400	3 006	2 469

BALANSRÄKNING, MODERBOLAGET

Mkr	2014- 09-30	2013- 09-30	2013- 12-31
Tillgångar			
Fastigheter	1 077	908	893
Andelar i koncernföretag	5 947	6 613	6 334
Finansiella derivatinstrument	28	73	75
Fordringar på koncernbolag	12 309	13 009	11 325
Övriga tillgångar	631	584	726
Kassa och bank	312	99	301
Summa tillgångar	20 304	21 286	19 654
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	6 777	8 182	7 606
Räntebärande externa skulder	8 314	5 853	7 995
Skulder till koncernföretag	4 235	6 849	3 605
Finansiella derivatinstrument	777	236	232
Övriga skulder	201	166	216
Summa eget kapital och skulder	20 304	21 286	19 654
Ställda säkerheter	3 754	3 469	3 651
Ansvarsförbindelser	7 876	10 639	8 891

Den totala omsättningen för perioden uppgår till 243 Mkr (248), varav hyresintäkterna utgör 43 Mkr (46). De minskade hyresintäkterna är främst en följd av pågående ombyggnadsprojekt.

Resultatet har påverkats negativt av värdeförändringar på finansiella räntederivatinstrument om -592 Mkr (332).

Resultat efter skatt, liksom totalresultatet, uppgår till -400 Mkr (3 006).

Investeringar i anläggningstillgångar under perioden uppgår till 196 Mkr (72). Moderbolagets externa lån uppgår på bokslutsdagen till 8 314 Mkr (5 853).

Efter rapportperiodens utgång

I oktober tecknade vi avtal med Åby Travsällskap om förvärv av mark i Mölnadal till en summa av drygt 128 Mkr. Marken skapar möjlighet till nyproduktion av cirka 350 lägenheter. Wallenstam har sedan tidigare planer på att bygga 180 lägenheter i området.

Vi har tecknat avtal om försäljning av fyra kommersiella Göteborgsfastigheter och en tomt på totalt cirka 36 000 kvm till Platzer för 700 Mkr. Fastigheterna, som ligger i Krokslätt, Almedal och Högsbo, frånträds den 1 december.

Svensk NaturEnergi AB har tecknat ett treårigt avtal med D. Carnegie & Co AB om leverans av el till deras samtliga fastigheter. Avtalet träder i kraft till årsskiftet och motsvarar 40 GWh per år.

RESULTATRÄKNING, KONCERNEN

Mkr	Not	2014	2013	2014	2013	2013/2014	2013
		jan-sep	jan-sep	jul-sep	jul-sep	okt-sep	jan-dec
Hysesintäkter		1 186	1 190	393	396	1 574	1 578
Driftkostnader		-314	-361	-95	-104	-436	-483
Driftnetto fastigheter		872	829	298	292	1 138	1 095
Förvaltnings- och administrationskostnader		-136	-143	-38	-40	-192	-199
Finansiella intäkter		16	28	3	9	33	45
Finansiella kostnader		-288	-356	-90	-116	-400	-468
Förvaltningsresultat fastigheter		464	358	173	145	579	473
Intäkter försäljning bostadsrätter		723	18	467	1	733	28
Kostnader försäljning bostadsrätter		-581	-15	-362	-5	-590	-24
Förvaltningsresultat naturenergi	1	-21	-16	-15	-9	-13	-8
Realisationsresultat vindkraftstillgångar		-	-1	-	-	4	3
Realiserad värdeförändring förvaltningsfastigheter	2	120	58	46	26	129	67
Resultat före orealiserade värdeförändringar och nedskrivningar		705	402	309	158	842	539
Orealiserad värdeförändring förvaltningsfastigheter		498	201	105	36	902	605
Nyproduktion		85	20	17	20	290	225
Övriga		413	181	88	16	612	380
Orealiserad värdeförändring finansiella instrument		-595	337	-168	35	-604	328
Orealiserad värdeförändring syntetiska optioner		-6	-	3	-	-29	-23
Nedskrivning anläggningstillgångar		-350	-	-350	-	-500	-150
Resultat före skatt		252	940	-101	229	611	1 299
Skatt		-65	-28	-66	83	-60	-23
Periodens resultat efter skatt		187	912	-167	312	551	1 276
<i>Övrigt totalresultat – poster som kan omföras till periodens resultat</i>							
Omräkningsdifferens		8	-8	4	-3	4	-12
Skatt hänförlig till övrigt totalresultat		-2	2	-1	1	-1	3
Totalresultat		193	906	-164	310	554	1 267
<i>Fördelning av periodens resultat</i>							
Periodens resultat hänförligt till innehavare av aktier i moderbolaget		187	912	-167	312	552	1 277
Periodens resultat hänförligt till innehavare utan bestämmande inflytande		-	-	-	-	-1	-1
Genomsnittligt antal utestående aktier, tusental		168 413	169 763	168 165	169 435	168 863	169 533
Resultat efter skatt kr per aktie, utspädning förekommer ej		1,1	5,4	-1,0	1,8	3,3	7,5

NOT 1 – Förvaltningsresultat naturenergi

Mkr	2014	2013	2014	2013	2013/2014	2013
	jan-sep	jan-sep	jul-sep	jul-sep	okt-sep	jan-dec
Elintäkter	211	183	53	49	261	233
Elkostnader	-181	-155	-53	-43	-208	-182
Förvaltnings- och administrationskostnader naturenergi	-25	-17	-7	-6	-32	-24
Finansiella kostnader naturenergi	-26	-27	-8	-9	-34	-35
Förvaltningsresultat naturenergi	-21	-16	-15	-9	-13	-8

NOT 2 – Realiserat försäljningsresultat förvaltningsfastigheter

Mkr	2014	2013	2014	2013	2013/2014	2013
	jan-sep	jan-sep	jul-sep	jul-sep	okt-sep	jan-dec
Försäljningsintäkt	1 280	1 621	509	1 172	1 645	1 986
Anskaffningsvärde samt investeringar	-770	-933	-395	-584	-870	-1 033
Tidigare redovisad värdeförändring	-358	-608	-60	-555	-581	-831
Försäljnings- och administrationskostnader	-32	-22	-8	-7	-65	-55
Realiserad värdeförändring förvaltningsfastigheter	120	58	46	26	129	67

BALANSRÄKNING, KONCERNEN

Mkr	2014-09-30	2013-09-30	2013-12-31
Tillgångar			
<i>Anläggningstillgångar</i>			
Förvaltningsfastigheter	28 461	27 329	28 079
Vind- och vattenkraftverk inkl. pågående nyanläggningar	1 774	2 114	1 982
Finansiella anläggningstillgångar	602	711	500
Finansiella derivatinstrument	28	76	75
Övriga anläggningstillgångar	56	50	51
Summa anläggningstillgångar	30 921	30 280	30 687
<i>Omsättningstillgångar</i>			
Pågående arbete bostadsrätter	812	843	970
Övriga omsättningstillgångar	320	412	396
Likvida medel	389	147	384
Summa omsättningstillgångar	1 521	1 402	1 750
Summa tillgångar	32 442	31 682	32 437
Eget kapital och skulder			
<i>Eget kapital</i>	12 604	12 517	12 840
<i>Långfristiga skulder</i>			
Avsättningar för uppskjuten skatt	2 087	2 017	2 014
Övriga avsättningar	35	28	30
Räntebärande skulder	961	1 741	1 064
Finansiella derivatinstrument	759	229	236
Övriga långfristiga skulder	46	17	40
Summa långfristiga skulder	3 888	4 032	3 384
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Räntebärande skulder	15 182	14 552	15 640
Finansiella derivatinstrument	30	7	12
Pågående arbete bostadsrätter	13	-	-
Övriga kortfristiga skulder	725	574	561
Summa kortfristiga skulder	15 950	15 133	16 213
Summa eget kapital och skulder	32 442	31 682	32 437
Ställda säkerheter	15 792	17 914	17 900
Eventualförpliktelser	3	3	2
Eget kapital hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande	2	3	2

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 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
<i>Transaktioner med bolagets ägare</i>						
Utdelning	-	-	-	-213	-	-213
Nedsättning aktiekapital	-2	2	-	-	-	-
Återköp av egna aktier	-	-	-	-69	-	-69
Utgående eget kapital 2013-09-30	170	359	-9	11 994	3	12 517
Ingående eget kapital 2014-01-01	170	359	-12	12 321	2	12 840
Periodens resultat	-	-	-	187	-	187
Övrigt totalresultat	-	-	8	-	-	8
Skatt hänförligt till övrigt totalresultat	-	-	-2	-	-	-2
<i>Transaktioner med bolagets ägare</i>						
Utdelning	-	-	-	-337	-	-337
Återköp egna aktier	-	-	-	-92	-	-92
Utgående eget kapital 2014-09-30	170	359	-6	12 079	2	12 604

RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDE, KONCERNEN

Mkr	2014	2013	2014	2013	2013/2014	2013
	jan-sep	jan-sep	jul-sep	jul-sep	okt-sep	jan-dec
Resultat före orealiserade värdeförändringar	705	402	309	158	842	539
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	-219	-22	-139	-39	-231	-34
Betald skatt	-	-1	-	-	-1	-2
Kassaflöde före förändring av rörelsekapital	486	379	170	119	610	503
Förändring av rörelsekapital	129	16	83	28	120	7
Kassaflöde från den löpande verksamheten	615	395	253	147	730	510
<i>Investeringar/Försäljningar</i>						
Investering i fastigheter	-1 334	-1 816	-410	-838	-2 119	-2 601
Investering i vindkraftverk & materiella anläggningstillgångar	-207	-268	-9	-27	-238	-299
Investering i finansiella anläggningstillgångar	-12	-1	-2	-	-23	-12
Försäljning av fastigheter, brf-andelar & materiella anläggningstillgångar	1 732	1 626	816	1 180	2 079	1 973
Kassaflöde från investeringsverksamheten	179	-459	395	315	-301	-939
<i>Finansiering</i>						
Förändring långfristiga skulder	-561	210	-635	-617	-155	616
Utbetald utdelning	-337	-213	-	-	-336	-212
Återköp egna aktier	-92	-69	-46	-35	-131	-108
Försäljning och amortering av finansiella anläggningstillgångar	201	88	-	6	436	323
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-789	16	-681	-646	-186	619
Förändring av likvida medel	5	-48	-33	-184	243	190
Kassa, bank vid periodens början	384	194	422	331	147	194
Periodens kassaflöde	5	-48	-33	-184	243	190
Kassa, bank vid periodens slut	389	147	389	147	389	384
Outnyttjad checkkredit vid periodens slut	400	400	400	400	400	400
Disponibel likviditet	789	547	789	547	789	784

SEGMENTSRAPPORT

2014	Göteborg 2014	Stockholm 2014	NaturEnergi 2014	Övrigt 2014	Eliminering 2014	Totalt 2014
Mkr	jan-sep	jan-sep	jan-sep	jan-sep	jan-sep	jan-sep
Resultaträkning						
Hysesintäkter	826	353	-	12	-5	1 186
Driftkostnader	-193	-113	-	-8	-	-314
Elintäkter	-	-	175	-	-175	-
Elkostnader	-	-	-153	-	153	-
Driftnetto	633	240	22	4	-27	872
Förvaltnings- och administrationskostnader	-82	-58	-25	-2	31	-136
Finansnetto	-161	-25	-26	-86	26	-272
Förvaltningsresultat	390	157	-29	-84	30	464
Försäljningsresultat bostadsrätter	3	139	-	-	-	142
Förvaltningsresultat naturenergi	-	-	-	-	-21	-21
Realisationsresultat vindkraftstillgångar	-	-	-	-	-	-
Realiserad värdeförändring förvaltningsfastigheter	-17	137	-	-	-	120
Resultat före orealiserade värdeförändringar och nedskrivningar	376	433	-29	-84	9	705
Orealiserad värdeförändring förvaltningsfastigheter	424	74	-	-	-	498
Orealiserad värdeförändring finansiella instrument och elcertifikat	-	-	7	-593	-9	-595
Orealiserad värdeförändring syntetiska optioner	-	-	-	-6	-	-6
Nedskrivning anläggningstillgångar	-	-	-350	-	-	-350
Resultat före skatt	800	507	-372	-683	-	252
Balansräkning						
Förvaltningsfastigheter	19 537	8 378	-	546	-	28 461
Vindkraftverk	-	-	1 774	-	-	1 774
Pågående arbete bostadsrätter	-	812	-	-	-	812
Ofördelade tillgångar	-	-	-	-	-	1 395
Summa tillgångar	19 537	9 190	1 774	546	-	32 442
Eget kapital	-	-	-	-	-	12 604
Lån	8 627	1 913	1 293	4 310	-	16 143
Pågående arbete bostadsrätter	-	13	-	-	-	13
Ofördelade skulder	-	-	-	-	-	3 682
Summa eget kapital och skulder	8 627	1 926	1 293	4 310	-	32 442

2013	Göteborg 2013	Stockholm 2013	NaturEnergi 2013	Övrigt 2013	Eliminering 2013	Totalt 2013
Mkr	jan-sep	jan-sep	jan-sep	jan-sep	jan-sep	jan-sep
Resultaträkning						
Hysesintäkter	795	388	-	13	-6	1 190
Driftnetto fastigheter	578	251	-	-	-	829
Förvaltningsresultat fastigheter	295	150	-	-87	-	358
Förvaltningsresultat energi	-	-	-18	-	2	-16
Försäljningsresultat fastigheter, bostäder, vindkraftverk	54	9	-1	-	-2	60
Resultat före orealiserade värdeförändringar och nedskrivningar	349	159	-19	-87	-	402
Resultat från värdeförändringar och nedskrivningar	119	83	3	333	-	538
Resultat före skatt	468	242	-16	246	-	940
Balansräkning						
Förvaltningsfastigheter	17 552	9 212	-	565	-	27 329
Vindkraftverk	-	-	2 114	-	-	2 114
Pågående arbete bostadsrätter	-	843	-	-	-	843
Ofördelade tillgångar	-	-	-	-	-	1 396
Summa tillgångar	17 552	10 055	2 114	565	-	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	7 661	2 724	1 139	4 769	-	31 682

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

NYCKELTAL – FLERÅRSÖVERSIKT

Ackumulerat perioden	2014	2014	2014	2013	2013	2013	2013	2012	2012
	30 sep	30 jun	31 mar	31 dec	30 sep	30 jun	31 mar	31 dec	30 sep
Hyesintäkter, Mkr	1 186	793	399	1 578	1 190	794	396	1 576	1 185
Driftnetto fastigheter, Mkr	872	574	279	1 095	827	537	252	1 073	831
Överskottsgrad fastighetsdrift, %	74	72	70	69	70	68	64	68	70
Förvaltningsresultat fastigheter, Mkr	464	289	138	473	368	225	91	454	359
Förvaltningsresultat naturenergi, Mkr	-21	-5	12	-8	-17	-7	5	-31	-23
Resultat före orealiserade värdeförändringar, Mkr	705	396	225	539	415	219	98	616	512
Resultat efter skatt, Mkr	187	354	177	1 276	912	600	286	1 927	773
Totalresultat, Mkr	193	357	179	1 267	906	596	282	1 930	762
Räntabilitet på eget kapital, %	4,4	8,1	9,3	10,3	17,3	17,4	17,5	17,6	11,3
Räntabilitet på totalt kapital, %	3,1	4,2	4,8	5,7	7,4	7,1	7,0	7,0	6,4
Förvaltningsfastigheternas värde, Mkr	28 461	28 515	27 880	28 079	27 329	27 829	27 102	27 680	26 418
Pågående arbete bostadsrätter, netto, Mkr	799	1 022	1 044	970	843	560	498	-	-
Förvaltningsfastigheternas direktavkastning, %	4,5	4,5	4,4	4,4	4,4	4,4	4,5	4,6	4,7
Förvaltningsfastigheternas totalavkastning, %	8,6	8,2	7,3	7,1	9,1	9,4	10,4	10,5	9,3
Räntetäckningsgrad, realiserad, ggr	4,5	5,2	4,9	4,0	3,4	2,7	3,1	2,9	2,9
Räntetäckningsgrad, ggr	3,1	2,7	2,5	2,1	2,0	1,9	1,9	1,9	1,8
Belåningsgrad, %	50	51	50	51	51	53	51	52	52
Genomsnittlig ränta per bokslutsdatum, %	2,61	2,79	2,94	3,11	3,29	3,30	3,41	3,51	3,64
Genomsnittlig räntebindningstid, månader	41	40	41	38	40	38	40	34	35
Soliditet, %	39	39	40	40	40	38	38	38	36
Eget kapital, Mkr	12 604	12 814	12 992	12 840	12 517	12 243	12 175	11 893	10 779
Substansvärde, Mkr	15 709	15 978	16 071	16 027	15 548	15 403	15 318	15 027	14 099
Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV), Mkr	16 303	16 443	16 367	16 163	15 673	15 557	15 620	15 419	14 473
Börsvärde, Mkr	18 581	18 904	18 037	16 533	14 960	15 110	14 586	13 648	12 315
Utdelning, Mkr	-	337	-	-	-	212	-	-	-
Antal kvm (tusental)	1 032	1 066	1 066	1 104	1 109	1 159	1 146	1 161	1 154
Uthyrningsgrad - yta, %	98	98	98	98	97	98	98	98	98
Antal anställda	204	201	198	196	194	195	191	187	185
Data per aktie (kr)									
Resultat efter skatt	1,1	2,1	1,1	7,5	5,4	3,5	1,7	11,3	4,5
P/E-tal, ggr	33,1	18,2	15,4	13,0	7,2	7,4	7,4	7,1	10,2
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1,5	2,1	1,0	3,0	2,3	1,5	0,2	1,6	1,2
Eget kapital	75	76	77	76	74	72	72	70	63
Börskurs	109,30	111,20	106,10	97,25	88,00	87,85	84,80	79,35	71,60
Börskurs i förhållande till eget kapital, %	146	146	138	128	119	122	118	114	114
Utdelning	-	2,00	-	-	-	1,25	-	-	-
Utestående aktier, tusental vid periodens utgång	167 940	168 353	168 524	168 800	169 216	169 612	170 000	170 000	170 731
Utestående aktier i tusental, genomsnitt	168 413	168 538	168 570	169 533	169 763	169 968	170 000	171 084	171 324

KVARTALSÖVERSIKT

	2014	2014	2014	2013	2013	2013	2013	2012	2012
	jul-sep	apr-jun	jan-mar	okt-dec	jul-sep	apr-jun	jan-mar	okt-dec	jul-sep
Hyesintäkter (nettoomsättning), Mkr	393	394	399	388	396	398	396	391	383
Driftnetto fastigheter, Mkr	298	294	279	267	292	285	252	241	283
Överskottsgrad, %	76	75	70	69	74	72	64	62	74
Förvaltningsresultat fastigheter, Mkr	173	150	138	121	145	135	91	95	130
Räntabilitet på eget kapital, %	4,4	8,1	9,3	10,3	17,3	17,4	17,5	17,6	11,3
Resultat efter skatt per aktie, kr	-1,0	1,1	1,1	2,1	1,8	1,9	1,7	6,8	1,5
Kassaflöde per aktie från löpande verksamhet, kr	1,5	1,1	1,0	0,7	0,8	1,3	0,2	0,4	0,3
Eget kapital per aktie, kr	75	76	77	76	74	72	72	70	63

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

RAPPORTENS UNDERTECKNANDE

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


Göteborg den 5 november 2014



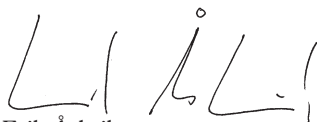
Christer Villard
Ordförande



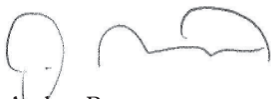
Agneta Wallenstam
Styrelseledamot



Ulrica Jansson Messing
Vice ordförande



Erik Åsbrik
Styrelseledamot



Anders Berntsson
Styrelseledamot



Hans Wallenstam
Verkställande direktör

REVISORS GRANSKNINGSRAPPORT:

Inledning

Jag har utfört en översiktlig granskning av delårsrapporten för Wallenstam AB (publ) för perioden 1 januari 2014 till 30 september 2014. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta och presentera denna delårsrapport i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen. Mitt ansvar är att uttala en slutsats om denna delårsrapport grundad på min översiktliga granskning.

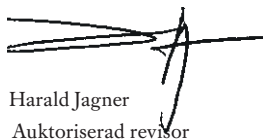
Den översiktliga granskningens inriktning och omfattning

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

Slutsats

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

Göteborg den 5 november 2014



Harald Jagner
Auktoriserad revisor

DEFINITIONER OCH ORDLISTA

Aktiens direktavkastning

Senast verkställd aktieutdelning i procent av börskursen vid periodens slut.

Aktiens totalavkastning

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

Antalet aktier

Antalet registrerade aktier vid viss tidpunkt.

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

Belåningsgrad

Räntebärande skulder i procent av balansomslutning.

Börsvärde

Aktiekurs multiplicerat med registrerat antal aktier per balansdagen.

Derivatinstrument

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

Driftnetto

Hysesintäkter minus drift- och underhållskostnader, tomträttsavgälder och fastighetsskatt.

Förvaltningsfastigheternas direktavkastning

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

Förvaltningsfastigheternas totalavkastning

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

Fastigheternas redovisade värde

Fastighetsbeståndets bedömda marknadsvärde enligt en internt utförd värdering.

Förnybar energi

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

Förvaltningsresultat

Driftnetto med tillägg av förvaltnings- och administrationskostnader samt finansnetto.

Hysesvärde

Hysesintäkter samt bedömd marknadshyra för vakanta ytor.

Kassaflöde per aktie

Periodens kassaflöde i förhållande till genomsnittligt antal utestående aktier.

Kassaflöde från den löpande verksamheten per aktie

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

kWh månadsbehov

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

Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV)

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

Orealiserad värdeförändring förvaltningsfastigheter

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

P/E-tal

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

Realiserad värdeförändring förvaltningsfastigheter

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

Resultat efter skatt per aktie

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

Räntabilitet på eget kapital

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

Räntabilitet på totalt kapital

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

Räntetäckningsgrad

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

Räntetäckningsgrad, realiserad

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

Soliditet

Eget kapital i förhållande till balansomslutning vid periodens utgång.

Substansvärde

Eget kapital med tillägg av uppskjuten skatteskuld.

Syntetiskt optionsprogram

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

Totalresultat

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

Traditionellt försäljningsresultat förvaltningsfastigheter

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

Uthyrningsgrad – yta

Uthyrd yta i förhållande till total yta.

Verksamhetsresultat

Realiserat resultat exklusive resultat från fastighetsförsäljningar.

Överskottsgrad

Driftnetto i procent av hysesintäkterna.

För mer information: www.wallinstam.se/ordlista och www.wallinstam.se/definitioner

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 5 november 2014 klockan 08:00 (CET).

Wallenstam 

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