

WALLENSTAM

DELÅRSRAPPORT

1 JANUARI–30 SEPTEMBER 2018

1 JANUARI–30 SEPTEMBER 2018

- Tillväxttakten i substansvärdet på rullande helår, exklusive utdelning och återköp, uppgår till 10,6 %.
- Förvaltningsresultat fastigheter ökar med 22 % och uppgår till 758 Mkr (621).
- Hyresintäkterna ökar med 13 % och uppgår till 1 422 Mkr (1 257).
- Byggnation av fastigheter uppgår för nio månader till 1 552 Mkr (1 763).
- På bokslutsdagen hade vi 2 083 lägenheter i produktion.
- Orealiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter uppgår till 1 075 Mkr (1 817).
- Resultat före skatt uppgår till 1 917 Mkr (2 245) och resultat efter skatt uppgår till 1 769 Mkr (1 781), motsvarande 5,5 kr per aktie (5,4).
- I syfte att anpassa koncernen för kommande nya företagsbeskattningsregler har räntederivat med undervärden om 776 Mkr förtidslöst, vilket påverkar resultat före orealiserade värdeförändringar och nedskrivningar men inte totalt resultat.

1 JULI–30 SEPTEMBER 2018

- Förvaltningsresultat fastigheter ökar med 29 % och uppgår till 296 Mkr (230).
- Hyresintäkterna ökar med 12 % och uppgår till 480 Mkr (428).
- Orealiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter uppgår till 183 Mkr (179).
- Resultat efter skatt uppgår till 459 Mkr (334), motsvarande 1,4 kr per aktie (1,0).

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

"Förvaltningsresultatet har under perioden utvecklats oerhört starkt. För årets nio första månader med drygt 20 %, för kvartalet med cirka 30 %."

"Effekterna av vår affärsidé syns allt tydligare. Vi producerar kostnadseffektiva hyresrätter i populära bostadsområden med god totalavkastning, vi har koncentrerat vårt ägande av kommersiella fastigheter till Göteborgs innerstad. Allt detta samlas upp i en effektiv förvaltning. Wallenstams vardag består av enträget arbete, där alla engagerade medarbetare bidrar på ett fantastiskt sätt! Detta ser vi resultat av mer och mer, år efter år, kvartal för kvartal."

HANS WALLENSTAM, VD

KORT OM WALLENSTAM

- Antal förvaltningsfastigheter: 219 st • Förvaltningsfastigheternas värde: 44 Mdr • Börsvärde: 28 Mdr • Uthyrningsgrad, yta: 99 %
- Uthyrningsbar yta: 1,2 miljoner kvm • Antal lägenheter i produktion: 2 083 st • Antal vindkraftverk: 64 st

Läs mer om Wallenstam på sidan 23.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE KVRTAL 3

Kommunfullmäktige i Göteborg antog under perioden detaljplanen för Kallebäckers Terrasser, vilket möjliggör byggnation av 1 800 nya lägenheter samt ytor för kontor, handel, restauranger, förskola och skola i området. Dessutom har detaljplanen för Mölnlycke Fabriker, där 600 lägenheter ska byggas, vunnit laga kraft och står inför byggstart.

Den 31 augusti tog finansminister Magdalena Andersson tillsammans med Hans Wallenstam ett första spadtag för de 336 nya hyresrätterna i projektet Elisedal i Göteborg som startades under kvartal 2. Under kvartal 3 byggstartades totalt 440 hyresrätter bland annat i projekten Parkstråket i Haninge och God-

hems Backe i Göteborg. Drygt 100 hyresrätter för egen förvaltning färdigställdes.

Den kommersiella fastigheten Inom Vallgraven 19:16 med adress Korsgatan 12/Kyrkogatan 34-36 i centrala Göteborg tillträdde den sista augusti.

Per den 1 september lämnade Ulf EK sin roll som finansdirektör och medlem i Wallenstams koncernledning. Ulf kommer att arbeta kvar inom bolaget som Senior Advisor.

I september erhöll Wallenstam också pris för bästa IR-webb och placerade sig totalt som tvåa i tävlingen "Årets börsbolag".

INNEHÅLL

Vd har ordet	3
Resultaträkning, koncernen	4
Kommentarer till Resultaträkning	5
Balansräkning i sammandrag, koncernen	8
Kommentarer till Balansräkning	9
Rapport över förändring eget kapital, koncernen	14
Rapport över kassaflöde, koncernen	14
Segmentsrapport	15
Måluppföljning	16
Wallenstamaktien	17
Moderbolaget	18
Övriga upplysningar	19
Nyckeltal	20
Definitioner	22
Det här är Wallenstam	23

KALENDER

Kapitalmarknadsdag	14 december 2018
Bokslutskommuniké 2018	6 februari 2019
Publicering av årsredovisning 2018	vecka 12, 2019
Delårsrapport I, 2019	2 maj 2019
Årsstämma 2019, Göteborg	2 maj 2019

KONTAKT

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

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

VD HAR ORDET

Vi är snart i mål

Effekterna av vår affärsidé syns allt tydligare. Vi producerar kostnadseffektiva hyresrätter i populära bostadsområden med god totalavkastning, vi har koncentrerat vårt ägande av kommersiella fastigheter till Göteborgs innerstad. Allt detta samlas upp i en effektiv förvaltning. Wallenstams vardag består av enträget arbete, där alla engagerade medarbetare bidrar på ett fantastiskt sätt! Detta ser vi resultat av mer och mer, år efter år, kvartal för kvartal.

Med tre månader kvar av vår femåriga affärsplan finns det all anledning att tro att vi kommer att klara målet om en årlig genomsnittlig tillväxttakt i substansvärdet om minst 10 %. Det gör mig glad och stolt!

På rullande helår är substansvärdestillväxten per Q3 2018 cirka 11 % och hittills för de slutförda åren i affärsplanen uppgår den till nära 17 % i snitt. Substansvärdet beskriver koncernens samlade värde och tillväxten visar effekten när alla delar i verksamheten medverkar till bolagets positiva resultatutveckling.

Stark utveckling av förvaltningsresultatet

Förvaltningsresultatet har under perioden utvecklats oerhört starkt. För årets nio första månader med drygt 20 %, för kvartalet med cirka 30 %. Vår kostnadseffektiva nyproduktion av hyresrätter ger ett positivt tillskott i förvaltningsresultatet, förutom att det också ger en bra värdetillväxt. Till den positiva utvecklingen av förvaltningsresultatet bidrar även de projekt som vi under året har omvandlat från bostadsrätter till hyresrätter.

Utvecklingen av vårt befintliga bestånd, exempelvis satsningar på driftoptimering, ger också effekt över tid på förvaltningsresultatet, liksom en god hyresutveckling i våra kommersiella fastigheter som finns i innerstaden i Göteborg. Det märks tydligt att det går bra för Göteborg, med mycket stor efterfrågan som ger väldigt låga vakanser främst i de centrala delarna där vi har våra kommersiella lokaler.

Förvaltningsresultatet har också påverkats positivt av omstruktureringen av räntederivatportföljen som genomfördes under förra kvartalet. Omstruktureringen är en del i vår positionering inför de förändringar i företagsbeskattningen som snart träder i kraft, och kommer i och med detta att resultera i lägre räntekostnader för bolaget under en lång tid framöver.

Effekt från omvandlingen från bostadsrätter

Ett år har gått sedan vi omvandlade 90 lägenheter i det första projektet, Orangeriet i Solberga, från bostadsrätter till hyresrätter. Därefter omvandlade vi ytterligare 288 lägenheter på samma sätt.

Efter i snitt 6 år som förvaltningsfastighet kommer våra omvandlade projekt ha nått break-even, det vill säga förvaltningsresultatet från dessa fastigheter har då gett samma resultateffekt som de enligt kalkylen skulle ha gjort om vi sålt dem som bostadsrätter. Eftersom vi äger fastigheterna längre än 6 år, så kommer de att fortsätta generera ett positivt resultat tillskott även efter dessa år. Wallenstam är i grunden en hyresrättsproducent för hyresfastigheter i egen förvaltning och detta visar att det för Wallenstams del inte är en dramatik att förändra ett bostadsrättsprojekt till ett hyresrättsprojekt.



Byggtakt om cirka 2 000 lägenheter per år håller i sig

Jag är mycket glad över att planen för Mölnlycke Fabriker med 600 lägenheter är prövad och klar för byggstart, och att kommunfullmäktige i Göteborg nu godkännt detaljplanen för våra 1 800 lägenheter i Kallebäckens Terrasser. Det känns också fantastiskt roligt att vi under kvartalet byggstartat över 400 lägenheter i Göteborg och i Haninge – framtida nya hem till 400 familjer. Vi håller uppe tempot med cirka 2 000 lägenheter under produktion i våra regioner.

Arbete för minskad klimatpåverkan

Vi mår om att bygga både kostnads- och energieffektivt. Vi strävar också mot att minska energianvändningen i våra fastigheter genom kontinuerlig mätning och uppföljning samt riktade driftoptimeringsprojekt. Det är också oerhört tillfredställande att vara självförsörjande på förnybar energi, inte minst mot bakgrund av klimatfrågan som är mer aktuell än någonsin. Huvudskälet för vår satsning på egna vindkraftverk var att förse våra fastigheter med förnybar energi, något som gör att vi idag står väl rustade för höjda elpriser eftersom vi är självförsörjande och därigenom kostnadsneutrala. Att vi dessutom vid vissa tillfällen producerar mer än vi själva använder gör att vi kan förse marknaden med mer förnybar el. Klimatutmaningen är central och vi vill ständigt bli bättre på att minska våra koldioxidutsläpp. Vi är inte framme, men vi fortsätter vårt arbete med att hitta olika lösningar.

Ny affärsplan presenteras i december

Under årets sista månader fokuserar vi nu på att ta innevarande affärsplan i mål samt att arbeta fram nästa affärsplan. Nästa affärsplan kommer jag att presentera för marknaden i december, något som jag ser mycket fram emot!

Hans Wallenstam, vd

RESULTATRÄKNING, KONCERNEN

Mkr	Not	2018 jan-sep	2017 jan-sep	2018 jul-sep	2017 jul-sep	2017/2018 okt-sep	2017 jan-dec
Hysesintäkter		1 422	1 257	480	428	1 866	1 701
Driftkostnader		-344	-304	-108	-90	-477	-437
Driftnetto fastigheter		1 078	953	372	338	1 389	1 264
Förvaltnings- och administrationskostnader		-149	-149	-39	-44	-210	-210
Finansiella intäkter		4	5	0	1	9	10
Finansiella kostnader		-175	-188	-37	-65	-245	-258
Förvaltningsresultat fastigheter		758	621	296	230	943	806
Realiserad värdeförändring finansiella instrument	1	-776	-	-	-	-776	-
Förvaltningsresultat naturenergi	2	1	-34	-1	-20	-5	-40
Realiserad värdeförändring syntetiska optioner		-	-54	-	-	-	-54
Intäkter försäljning bostadsrätter samt exploateringsfastigheter		110	320	72	12	122	332
Kostnader försäljning bostadsrätter samt exploateringsfastigheter		-88	-268	-59	-8	-104	-284
Realiserad värdeförändring förvaltnings- och rörelsefastigheter inkl omkostnader	3	-7	-3	0	-3	2	6
Resultat före orealiserade värdeförändringar och nedskrivningar		-2	582	308	211	181	765
Orealiserad värdeförändring förvaltningsfastigheter		1 075	1 817	183	179	1 814	2 556
Nyproduktion		421	389	154	142	765	733
Övriga		654	1 428	29	37	1 049	1 823
Orealiserad värdeförändring finansiella instrument	1	861	148	82	37	895	182
Orealiserad värdeförändring syntetiska optioner*		-17	-2	-2	-	-17	-2
Nedskrivning vindkraftverk		-	-300	-	-	-200	-500
Resultat före skatt		1 917	2 245	571	427	2 673	3 001
Skatt		-148	-464	-112	-93	-264	-580
Periodens resultat efter skatt		1 769	1 781	459	334	2 409	2 421
ÖVRIGT TOTALRESULTAT							
Poster som kan omföras till periodens resultat		0	8	0	8	0	8
Poster som inte kan omföras till periodens resultat		8	-7	0	-8	7	-8
Skatt hänförlig till övrigt totalresultat		-3	2	-2	3	-3	2
Totalresultat		1 774	1 784	457	337	2 413	2 423
FÖRDELNING AV PERIODENS RESULTAT							
Periodens resultat hänförligt till innehavare av aktier i moderbolaget		1 769	1 781	459	334	2 409	2 421
Genomsnittligt antal utestående aktier, tusental		324 073	327 728	323 408	326 767	324 592	327 333
Resultat efter skatt kr per aktie, utspädning förekommer ej		5,5	5,4	1,4	1,0	7,4	7,4

NOT 1 – REALISERAD VÄRDEFÖRÄNDRING FINANSIELLA INSTRUMENT

Avser realisation av räntederivat före förfall.

NOT 2 – FÖRVALTNINGSRESULTAT NATURENERGI

Mkr	2018 jan-sep	2017 jan-sep	2018 jul-sep	2017 jul-sep	2017/2018 okt-sep	2017 jan-dec
Elintäkter	335	283	115	58	420	368
Elkostnader	-223	-208	-81	-42	-277	-262
Avskrivningar	-71	-72	-23	-24	-94	-95
Förvaltnings- och administrationskostnader	-21	-17	-5	-6	-28	-24
Finansiella kostnader	-19	-20	-7	-6	-26	-27
Förvaltningsresultat naturenergi	1	-34	-1	-20	-5	-40

NOT 3 – REALISERAT FÖRSÄLJNINGSRISULTAT FÖRVALTNINGS- OCH RÖRELSEFASTIGHETER

Mkr	2018 jan-sep	2017 jan-sep	2018 jul-sep	2017 jul-sep	2017/2018 okt-sep	2017 jan-dec
Försäljningsintäkt	15	295	-	0	327	607
Anskaffningsvärde samt investeringar	-35	-154	-	-1	-193	-312
Tidigare redovisad värdeförändring**	24	-139	-	0	-119	-282
Realiserad värdeförändring förvaltnings- och rörelsefastigheter	4	2	-	-1	15	13
Försäljnings- och administrationskostnader	-3	-5	0	-2	-5	-7
Realiserad värdeförändring förvaltnings- och rörelsefastigheter inkl omkostnader	1	-3	0	-3	10	6

*Inkluderar orealiserade omkostnader förknippade med programmets genomförande.

**Varav 8 Mkr redovisats inom Övrigt totalresultat.

KOMMENTARER TILL KONCERNENS RESULTATRÄKNING

1 JULI–30 SEPTEMBER

Vi upplever att marknaden är mycket god. Hyresintäkterna ökar med 12 % och uppgick för kvartalet till 480 Mkr (428). Intäktsökningen är främst hänförlig till färdigställda nyproduktionsprojekt samt nyuthyrningar och omförhandlingar i kommersiella fastigheter. Driftkostnaderna uppgår till 108 Mkr (90). Driftnettot är drygt 10 % bättre och uppgår till 372 Mkr (338).

Räntekostnaderna är väsentligt lägre jämfört med föregående år till följd av att vi under maj och juni 2018 löste räntederivat med undervärden, vilket gav en engångskostnad i andra kvartalet som redovisas på egen rad i resultaträkningen. För tredje kvartalet uppgår genomsnittlig ränta på våra krediter till 1,00 % (1,93).

Förvaltningsresultatet för fastigheterna uppgår till 296 Mkr (230), vilket är närmare 29 % bättre än samma period föregående år. Förvaltningsresultat naturenergi uppgår till -1 Mkr (-20). I linje med säsongvariationer brukar tredje kvartalet vara ett resultatmässigt svagare kvartal för energiproduktion och energiförsäljning men stigande priser på el- och elcertifikatmarknaden bidrar till ett jämförelsevis starkt tredje kvartal 2018 för naturenergi. Även elterminerna har fortsatt att utvecklas positivt.

Orealiserad värdeförändring förvaltningsfastigheter är positiv och uppgår till 183 Mkr (179) som ett resultat av framför allt värdetillväxt i vår kostnadseffektiva nyproduktion. Även förbättrade driftnetton bidrar.

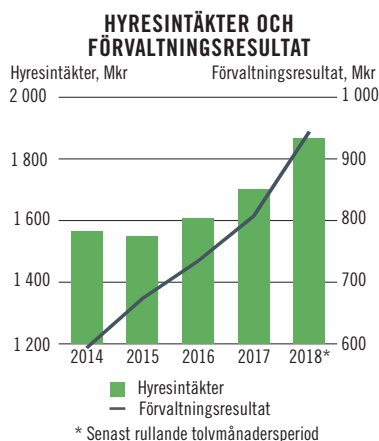
Kvartalets realiserade resultat påverkas också positivt av derivatinstrument, totalt 82 Mkr (37) varav räntederivat 69 Mkr (33), elderivat 11 Mkr (8) och övrigt 2 Mkr (-5).

Resultat efter skatt för andra kvartalet 2018 uppgår till 459 Mkr (334), vilket motsvarar ett resultat per aktie om 1,4 kr (1,0).

1 JANUARI–30 SEPTEMBER

Hyresintäkter

Periodens hyresintäkter ökar med 165 Mkr, vilket motsvarar 13 %, och uppgår till 1 422 Mkr (1 257). Periodens hyresintäkstillväxt är främst ett resultat av tillförda nyproducerade hyresfastigheter, låg vakansgrad samt framgångsrika nyuthyrningar och hyresförhandlingar med våra företagskunder.



Vårt bostadsbestånd är fullt uthyrt. Årets hyresförhandlingar har resulterat i en genomsnittlig höjning på 1,1 % för bostäder i Göteborg och 1,2 % från och med april för bostäder i Stockholm.

Vi upplever en bra och stabil efterfrågan på lokaler och då främst i centrala lägen i Göteborg där våra kommersiella fastigheter är belägna. Hyresnivåerna för våra kommersiella fastigheter rensat för köpta och sålda fastigheter ökar närmare 4,7 % som en effekt av genomförda framgångsrika nyuthyrningar, indexuppräknings och lägre vakansgrad. Återköpsgraden, vilken speglar hur stor andel av uppsägningsbara kontrakt som förlängs, uppgår för perioden till cirka 90 % och nettouthyrningen kommersiella fastigheter uppgår till 18 Mkr. Vår uthyrningsgrad för de kommersiella fastigheterna avseende yta uppgår på bokslutsdagen till 97 %.

Driftkostnader & driftnetto

Driftkostnaderna för perioden uppgår till 344 Mkr (304). Säsongeffekter för Wallenstam utgörs främst av varierande driftkostnader som vanligtvis är som högst kvartal ett och fyra då kostnaderna för uppvärmning och fastighetsskötsel oftast blir högre. Kallare väder och mer snö gör att kostnaderna är 3 Mkr högre hittills under 2018 jämfört med motsvarande period 2017.

Driftnettot ökar med 13 % och uppgår till 1 078 Mkr (953). Tillförd effektiv nyproduktion svarar för närmare 80 % av denna tillväxt och befintligt bestånd för resterande.

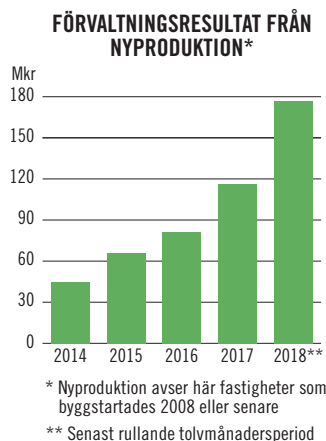
Förvaltnings- & administrationskostnader

Förvaltnings- och administrationskostnader fördelas på fastighetsförvaltning 149 Mkr (149), energiförvaltning 21 Mkr (17) samt transaktioner fastigheter och bostadsrätter om 9 Mkr (12), totalt 179 Mkr (178). Ökningen inom naturenergi avser händelser av engångskaraktär.

Finansiella intäkter & kostnader

Finansiella intäkter uppgår till 4 Mkr (5) och finansiella kostnader till totalt 194 Mkr (208) varav 175 Mkr (188) för fastighetsrörelsen och 19 Mkr (20) för naturenergiverksamheten.

Genomsnittlig ränta på bokslutsdagen speglar framtida ränta att betala i relation till våra krediter och uppgår till 0,98 %



(1,92). Att genomsnittlig ränta på bokslutsdagen är lägre jämfört med föregående år är främst ett resultat av att vi realiserade och samtidigt gick in i nya räntederivat med lägre snittränta under maj och juni 2018. Se vidare Finansiering sida 13. För perioden uppgår genomsnittlig ränta (exklusive förtidsinlösta derivatinstrument) till 1,46 % (1,96). Även räntetäckningsgraden, som är 1,2 gånger (4,1), påverkas kortsiktigt (tolv månader) av den genomförda förtidslösen av räntederivat. Exklusive denna är räntetäckningsgraden 4,7 gånger, se tabell sida 22. Genomsnittlig skuld för perioden är 3,1 Mdr högre än motsvarande period föregående år. Aktiverad ränta uppgår till 40 Mkr (50).

Realiserad värdeförändring finansiella derivatinstrument

Under maj och juni 2018 valde Wallenstam att realisera derivatkontrakt med undervärden i syfte att anpassa koncernen till den nya företagsbeskattningen som gäller från och med 1 januari 2019. Totalt har derivatkontrakt med marknadsvärde om -776 Mkr realiserats till och med 30 september 2018. Inom orealiserad värdeförändring finansiella instrument uppkommer en motpost motsvarande värdet som dessa derivat hade per 31 mars 2018, 770 Mkr. Skillnaden motsvaras av derivatens orealiserade värdeförändring under andra kvartalet 2018 till och med realisationsdagen. Den engångsutgift som uppkom när derivaten realiserades i förtid får ingen påverkan på koncernens nettoresultat eftersom samtliga derivat löpande värderats till verkligt värde. Över tid innebär realisationen inte heller någon merkostnad för koncernen annat än den finansieringseffekt som uppkommer av valet att realisera derivaten före förfall. Däremot kommer koncernens framtida genomsnittsränta påverkas då denna kommer bli lägre till följd av att framtida räntor att betala blir lägre.

Förvaltningsresultat naturenergi

Förvaltningsresultat naturenergi utgörs av intäkter och kostnader inklusive avskrivningar samt administrations- och räntekostnader hänförliga till elhandel och elproduktion. Förvaltningsresultatet påverkas av omvärderingseffekter och försäljningsresultat från elcertifikat. Då vi inte tillämpar säkringsredovisning för elderivat påverkas resultatet också av utfallet av realiserade elterminer som tidigare redovisats inom orealiserad värdeförändring. Avskrivningarna baseras på anskaffningsvärde.

Förvaltningsresultat naturenergi uppgår till 1 Mkr (-34) och

inkluderar icke kassaflödespåverkande avskrivningar på vindkraftverk om 71 Mkr (72). Till och med 30 september 2018 hade 238 GWh (261) producerats och 303 GWh (284) sålts till slutkund. Produktionen är lägre än föregående år som ett resultat av mindre blåst 2018 vilket resultatmässigt vägs upp av högre elpriser som för närvarande noteras bland de högsta nivåerna på flera år. Även värdet på elcertifikat har utvecklats mycket positivt och uppgår på balansdagen till 233 kr (62) per elcertifikat.

Resultat av försäljning bostadsrätter och exploateringsfastigheter

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

Periodens försäljningsresultat uppgår till 22 Mkr (52) och omfattar försäljning av ett mindre antal enskilda bostadsrättslägenheter samt de första andelarna i bostadsrättsprojektet Vasagatan 33.

Orealiserad värdeförändring förvaltningsfastigheter

Totalt uppgår periodens orealiserade värdeförändring förvaltningsfastigheter till 1 075 Mkr (1 817) varav värdetillväxt som genererats från eget arbete i vår kostnadseffektiva nybyggnation svarar för 421 Mkr (389). Värde- och värdetillväxten i förvaltningsfastigheter som varit i drift ett kalenderår eller längre uppgår till 654 Mkr (1 428) och är ett resultat av en starkare fastighetsmarknad och förbättrade driftnetton.

Orealiserad värdeförändring finansiella instrument

I värdeförändring finansiella instrument i resultaträkningen ingår värdeförändringar på ränte- och elderivat samt innehav i noterade aktier.

Ränte- och elderivatens värde har utvecklats positivt under perioden. Värdeförändring räntederivat är 806 Mkr (152), varav 770 Mkr är resultatet av förtidslösta derivat med undervärden. På bokslutsdagen uppgick den 10-åriga swapräntan till 1,25 % att jämföra med 1,19 % vid årets början. Värdeförändring elderivat är 52 Mkr (8). Värdeförändringar för övriga finansiella instrument är på balansdagen 3 Mkr (-12).

VÄRDEFÖRÄNDRING FÖRVALTNINGS- OCH RÖRELSEFASTIGHETER

Mkr	2018 jan-sep	2017 jan-sep
Värdeförändring pågående nyproduktion hyresrätter	421	389
Värdeförändring förvaltnings- och rörelsefastigheter i drift	654	1 421
Realiserad värdeförändring förvaltnings- och rörelsefastigheter	4	2
Totala värdeförändringar förvaltnings- och rörelsefastigheter	1 079	1 812

DE TIO STÖRSTA LOKALHYRESGÄSTERNA

Hyresgäst	Yta, kvm
Göteborgs Kommun	23 733
SF Bio AB	14 508
Essity Hygiene and Health AB	13 317
Academedia AB	11 382
Landsarkivet i Göteborg	11 000
Migrationsverket	8 936
Västra Götalands Läns Landsting	7 425
ICA Fastigheter AB	6 906
Sandryds Handels AB	6 730
Folkuniversitetet	6 308
Summa	110 245

Vår totala kommersiella yta är cirka 522 000 kvm.

Orealiserad värdeförändring syntetiskt optionsprogram

Vid bolagsstämman den 24 april beslutades om införandet av ett syntetiskt optionsprogram riktat till hela personalen. Löptiden är till och med 2024-05-31 och beräknad kostnad vid maximalt utfall är 330 Mkr. Vid programmets start i maj 2018 fick personalen förvärva tilldelat antal optioner till marknadspris. Värdet på de syntetiska optionerna, vilka varierar med Wallenstams aktiekurs, har ökat under kvartalet. Orealiserad kostnad inklusive omkostnader förknippade med programmet, uppgår för perioden till 17 Mkr.

Skatt

Periodens redovisade skattekostnad, som i sin helhet utgörs av uppskjuten skatt, uppgår netto till 148 Mkr (464).

Den 14 juni 2018 antog riksdagen regeringens förslag om nya skatteregler för företag som bland annat kraftigt begränsar avdragsrätten för räntekostnader i bolagssektorn. Utöver de generella begränsningarna avseende avdragsrätten för räntekostnader innehåller förslaget även en sänkning av bolagsskattesatsen från

22 % till 21,4 % under åren 2019-2020 och till 20,6 % från och med 2021. Reglerna gäller från och med räkenskapsåret som börjar 1 januari 2019 men får en påverkan på periodens resultat då uppskjutna skattefordringar och skatteskulder omvärderats till de nya skattesatserna. Det ska noteras att omvärderingen är baserad på ett antal antaganden som exempelvis framtida skattepliktiga resultat. Omvärderingen utgör därför en bästa bedömning som kan komma att uppdateras. Då Wallenstams uppskjutna skatteskulder överstiger de uppskjutna skattefordringarna har den nya lagen haft en positiv engångspåverkan på resultatet med netto 291 Mkr till och med september 2018.

Koncernens största skatteutbetalningar omfattar främst kostnader för mervärdesskatt, för vilken vi som fastighetsbolag har begränsad avdragsrätt, samt fastighets-, energi- och stämpelskatt liksom personalrelaterade skatter och avgifter. Kostnaden för dessa övriga skatter, som för helåret 2017 uppgick till 631 Mkr (550), redovisas bland rörelsekostnader inom förvaltningsresultatet respektive investering i byggnadsrörelsen.



BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG, KONCERNEN

Mkr	2018-09-30	2017-09-30	2017-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Förvaltningsfastigheter	44 360	39 660	41 410
Vindkraftverk	610	906	682
Finansiella anläggningstillgångar	343	365	367
Finansiella derivatinstrument	39	13	21
Övriga anläggningstillgångar	65	68	66
Summa anläggningstillgångar	45 417	41 012	42 546
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Exploaterings- och bostadsrättsfastigheter	658	850	606
Finansiella derivatinstrument	29	6	7
Övriga omsättningstillgångar	251	247	286
Likvida medel	300	46	228
Summa omsättningstillgångar	1 238	1 149	1 127
Summa tillgångar	46 655	42 161	43 673
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL			
Eget kapital	20 686	19 061	19 408
Eget kapital hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande	2	12	2
Summa eget kapital	20 688	19 073	19 410
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Avsättningar för uppskjuten skatt	4 191	4 031	4 146
Övriga avsättningar	70	57	56
Räntebärande skulder	7 075	687	2 432
Finansiella derivatinstrument	8	818	796
Övriga långfristiga skulder	25	7	49
Summa långfristiga skulder	11 369	5 600	7 479
KORTFRISTIGA SKULDER			
Räntebärande skulder	14 005	16 982	16 269
Finansiella derivatinstrument	-	1	1
Övriga kortfristiga skulder	593	505	514
Summa kortfristiga skulder	14 598	17 488	16 784
Summa eget kapital och skulder	46 655	42 161	43 673
Ställda säkerheter	16 093	15 778	15 344
Eventualförpliktelser	349	263	239

KOMMENTARER TILL KONCERNENS BALANSRÄKNING

VÅRA FASTIGHETER

Periodens utveckling

Under perioden har vi investerat totalt 2 006 Mkr (1 882), varav 1 885 Mkr (1 472) i förvaltningsfastigheter och 121 Mkr (410) i produktion av bostadsrätter och exploateringsfastigheter. Pågående nybyggnationsprojekt omfattar 2 083 lägenheter. Totalt värde av pågående hyres- och bostadsrättsprojekt uppgår på balansdagen till drygt 3,6 Mdr (4,6).

Förvaltningsfastigheter

Orealiserade värdeförändringar har påverkat förvaltningsfastigheternas värde positivt med totalt 1 075 Mkr (1 817), varav 421 Mkr (389) kommer från nyproduktionen av hyresrätter och resterande från fastigheter som varit i drift ett kalenderår eller längre.

Till följd av det starka marknadsläget för kommersiella fastigheter i Göteborg har direktavkastningskravet under kvartal 2 sänkts 0,25 procentenheter för ett antal centrala fastigheter. För kommersiella beståndet uppgår därefter det genomsnittliga direktavkastningskravet till 4,6 % (4,8). För bostäder i drift uppgår genomsnittligt direktavkastningskrav till 3,3 % (3,2). Genomsnittliga direktavkastningskrav är oförändrade sedan föregående kvartal. Förvaltningsfastigheternas värde är fastställt till 44 360 Mkr (39 660) vid periodens utgång.

Exploaterings- och bostadsrättsfastigheter

Nyproduktion exploateringsfastigheter omfattar projekten Stenglantan och Pålshuset i Helsingborg. Projektet Stenglantan är färdigställt och ingår i vår förvaltning till dess frånträde sker, vilket blir i skiftet november/december 2018. Enligt avtal tecknat i slutet av 2015 ska fastigheten tillträdas av Willhem efter färdigställande och en kortare period i drift.

Nyproduktion av bostadsrättsfastigheter omfattar 84 lägenheter i två projekt: Terrassen Elva i Tyresö samt Vasagatan 33 i Göteborg, där försäljningen är påbörjad för Vasagatan 33. På balansdagen hade åtta lägenheter tillträtts av nya ägare. För pågående nyproduktion, se vidare i tabellen på sidan 10.

Bokfört värde Exploaterings- och bostadsrättsfastigheter uppgår till 658 Mkr (850) vid periodens utgång.

Våra marknader

De orter vi verkar på präglas av en stark tillväxt och en omfattande efterfrågan på bostäder. Endast en liten andel av våra hyreslägenheter blir lediga för uthyrning i samband med omflyttning

och efterfrågan på färdigställda nyproducerade hyresrätter är hög.

Vi bygger i huvudsak hyresrätter men även bostadsrätter, framför allt när tillgång på mark för hyresrättsproduktion är begränsad. Vår flexibla affärsmodell, där försäljning av bostadsrättslägenheter startar först när projektet närmar sig färdigställande, gör det möjligt att växla ett bostadsrättsprojekt till ett hyresrättsprojekt om efterfrågan på bostadsrätter är osäker.

Vi upplever att efterfrågan på kontors- och butiksytor är stor i Göteborg, framför allt i stadens centrala delar, vilket också återspeglas i den låga vakansgraden för perioden.

Värdering

Förvaltningsfastigheter

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

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

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

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

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

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

Exploaterings- och bostadsrättsfastigheter

De fastigheter som är under produktion för att vid färdigställandet säljas, redovisas till anskaffningsvärde i balansräkningen på raden Exploaterings- och bostadsrättsfastigheter. Resultatet av dessa projekt redovisas när fastigheterna färdigställts och överlämnats till köparen.

TOTALT VÄRDE PÅGÅENDE PROJEKT

Mkr	
Mark för framtida nyproduktion	701
Pågående projekt hyresrätter	2 227
Exploaterings- och bostadsrättsfastigheter	658
Totalt pågående projekt	3 586

FASTIGHETSBESTÅNDETS FÖRÄNDRING, FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

	Bokfört värde, Mkr
Fastighetsbestånd 1 jan 2018	41 410
+ Förvärv	453
+ Byggnationer	1 432
- Försäljningar	-12
+ Orealiserad värdeförändring fastigheter	1 075
Fastighetsbestånd 30 sep 2018	44 360

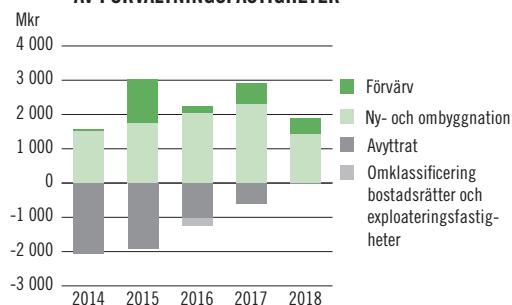
PÅGÅENDE NYPRODUKTION 2018-09-30

Projekt	Antal lgh	Inflyttning*
STOCKHOLM		
Umami Park, etapp 1A, Sundbyberg	147	2019
Umami Park, etapp 1B, Sundbyberg	75	2019
Allén, Tyresö	221	2019/2020
Norrgårdshusen, Österåker	128	2019/2020
Terrassen Elva, Tyresö (brf)	54	2019/2020
Parkstråket 1, Haninge**	162	2020
Parkstråket 2, Haninge**	131	2020
Trollesunds gårdar, Bandhagen	158	2020
UPPSALA		
Tre vänner, Rosendal	141	2019
GÖTEBORG		
Vasagatan 33 (brf)	30	Q3 2018
Ulfspärregatan	115	Q4 2018
Stallbacken Nivå5, Mölndal	109	2019
Sten Stures Kröningar, Regenten	33	2019/2020
Elisedal	336	2021
Godhems Backe**	138	2021
HELSINGBORG		
Ombyggnad lokaler till lägenheter**	9	Q4 2018
Pålsjö	96	2019
Summa	2 083	

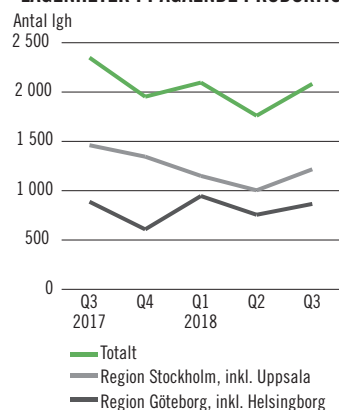
* Avser beräknad start av inflyttning. Inflyttningen sker successivt, ofta över flera kvartal.

** Startat under kvartal 3.

FÖRVÄR, BYGGNATION OCH FÖRSÄLJNING AV FÖRVALTNINGSFASTIGHETER



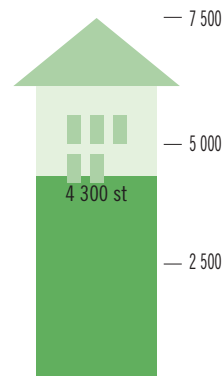
LÄGENHETER I PÅGÅENDE PRODUKTION



FÖRÄNDRING PÅGÅENDE NYPRODUKTION

	Antal lgh
Pågående nyproduktion 1 jul 2018	1 759
- Färdigställda	-116
+ Påbörjade	440
Pågående nyproduktion 30 sep 2018	2 083

BYGGSTARTADE LÄGENHETER UNDER AFFÄRSPLANEN



FÄRDIGSTÄLLD NYPRODUKTION FÖRVALTNINGSFASTIGHETER 2018

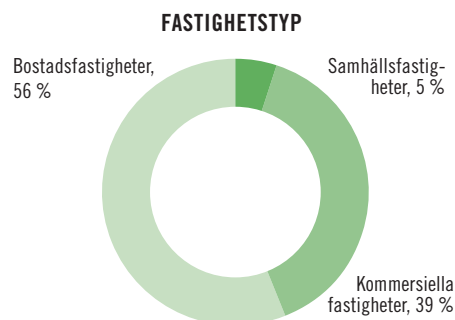
Fastighetsbeteckning	Adress	Byggår/ ombyggnadsår	Bostad kvm	Kontor kvm	Butik kvm	Industri/ Lager kvm	Utbildning kvm	Garage kvm	Övrigt kvm	Summa kvm	Antal lgh
GÖTEBORG											
Rödklövern 1	Gunnebogatan 68-160	2017	2 652	-	-	-	-	-	-	2 652	89
Stallbacken 27 (Projekt: Stallbacka Allé)	Åby Allé 67	2018	6 252	-	-	-	-	1 913	-	8 165	133
Johanneberg 15:31 (Projekt: Utforskaren)	Volrat Thamskatan 2	2018	1 620	-	-	-	-	223	-	1 843	36
STOCKHOLM											
Barkarby 2:44 (Projekt: Tavernan)	Mustangatan 6A-B, 8A, 10 / Viggengatan 1-5 / Flygfältsvägen 1A, 3-5 / Barkarbyvägen 14A, 16A, 18A, 20A-B	2017	12 231	- 1 203		110	1 278	2 622	-	17 444	205
Balettskon 1 (Projekt: Grönskan)	Folkparksvägen 91-95 / Skodonsvägen 3-7 / Tåhättevägen 3	2017	8 943	-	-	-	-	1 097	-	10 040	148
Seglarskon 2 (Projekt: Orangeriet, etapp 1)	Tåhättevägen 7-9 / Skodonsvägen 12-16	2018	4 904	-	-	-	-	-	-	4 904	90
Järnet 1 (Projekt: Trädgårdssporten)	Telefongränd 1 / LM Ericssons väg 2-10 / Bollmora gårdsväg 3, 5A-5C	2018	9 409	-	63	7	-	2 498	-	11 977	184
Seglarskon 1 (Projekt: Orangeriet, etapp 2)	Skodonsvägen 2-10	2018	4 827	-	-	-	-	-	-	4 827	80
Totalt			50 838		1 266	117	1 278	8 353	-	61 852	965

FASTIGHETSFÖRVARV 2018

Fastighetsbeteckning	Adress	Byggår/ ombyggnadsår	Bostad kvm	Kontor kvm	Butik kvm	Industri/ Lager kvm	Utbildning kvm	Garage kvm	Övrigt kvm	Summa kvm	Antal lgh
GÖTEBORG											
Björlanda 1:61	Björlanda Prästgårdsväg 50	1873	550	-	-	-	-	-	898	1 448	1
Inom Vallgraven 19:16	Korsgatan 12 / Kyrkogatan 34-36	1929	60	631	1 630	-	-	-	-	2 321	1
STOCKHOLM											
Framkällningen 3*											
Passfot 2*											
Söderbymalm 3:540*											
UPPSALA											
Dragarbrunn 20:6	Kungsgatan 45-47 / Vaksalagatan 14	1938/2017	372	1 708	845	70	-	-	-	2 995	3
Totalt			982	2 339	2 475	70	-	-	898	6 764	5
*Mark											

FASTIGHETSINNEHAVETS STRUKTUR PER 2018-09-30

Uthyrningsbar yta, kvm	Bostad	Kontor	Butik	Industri/ Lager	Utbildning	Garage	Övrigt	Totalt	Fördelning, ort	Antal lgh
Stockholm	286 938	29 667	18 340	15 340	4 479	49 598	3 102	407 464	34 %	4 682
Uppsala	21 491	1 842	1 071	93	-	5 732	-	30 229	3 %	401
Göteborg	244 513	203 163	91 692	91 471	25 849	57 534	31 656	745 878	62 %	3 904
Helsingborg	6 308	-	2 338	-	-	3 577	1 520	13 743	1 %	110
Totalt	559 250	234 672	113 441	106 904	30 328	116 441	36 278	1 197 314	100 %	9 097
Fördelning, lokaltyp	47 %	20 %	9 %	9 %	3 %	9 %	3 %	100 %		



Visar fördelningen av vårt fastighetsbestånd per kategori. Se definitioner på sidan 22.

VINDKRAFT

Wallenstam har 64 vindkraftverk i drift, fördelade på 19 parker. Installerad effekt uppgår till 139 MW (139).

Vindkraftverken redovisas till anskaffningsvärde minskat med av- och nedskrivningar. Periodens avskrivningar uppgår till 71 Mkr (72). Koncernens bokförda värde för vindkraftverk uppgick den 30 september 2018 till 610 Mkr (906). Lager av elcertifikat uppgår på balansdagen till 74 Mkr (23).

De senaste åren har energimarknaden präglats av fallande elpriser. Under 2018 har denna utveckling vänt med kraftigt stigande priser på el och elcertifikat som följd. Då energimarknaden varit väldigt volatil är det i dagsläget svårt att bedöma om prisuppgången är mer än tillfällig. I samband med årsbokslutet kommer en förnyad prövning av värdet att göras som, i händelse

av att nuvarande förutsättningar kvarstår, kan innebära en positiv värdeutveckling för koncernens vindkraftverk.

FINANSIERING

Eget kapital

Det egna kapitalet inklusive innehav utan bestämmande inflytande uppgår till 20 688 Mkr (19 073), vilket motsvarar 64 kr per aktie (58). Soliditeten uppgår till 44 % (45).

Räntebärande skulder

På balansdagen uppgick utestående obligationslån till 3 250 Mkr (900), utestående volym företagscertifikat, med en ram om 4 Mdr, till 3 685 Mkr (3 370), och totala räntebärande skulder till 21 080 Mkr (17 669).



Obligationslånen utgörs av 2 750 Mkr (-) inom ramen för vårt MTN-program (Medium Term Notes) som har en total låneram om 5 Mdr. Under året har totalt 1 000 Mkr emitterats inom ramen för detta program, varav 400 Mkr emitterades i januari och löper över två år med en fast ränta om 0,68 %, 400 Mkr emitterades i maj och löper över två år med en fast ränta om 0,48 % och ytterligare 200 Mkr emitterades i september och löper över tre år med en ränta om 3M STIBOR +0,93 %. Därtill finns en grön obligation om 500 Mkr (900). Obligationslånen är noterade vid Nasdaq Stockholm.

Belåningsgraden uppgår till 46 % (43). Den genomsnittliga återstående räntebindningstiden uppgår till 36 månader (34). Av låneportföljen har 37 % (48) en räntebindningstid överstigande ett år. På bokslutsdagen uppgår genomsnittlig ränta på våra krediter till 0,98 % (1,92).

Finansieringen av låneportföljen säkerställs huvudsakligen med pantbrev i fastigheter. För obligationslånen samt företagscertifikatprogrammet ställs ingen säkerhet. Koncernen har underliggande kreditlöften för vid var tid utestående volym företagscertifikat.

Derivatinstrument

Wallenstams finansiella derivatinstrument utgörs framför allt av ränte- och elderivat samt en mindre del valutaderivat. På bokslutsdagen har Wallenstam en nettotillgång avseende derivatinstrument om 60 Mkr att jämföra med nettoskuld om 769 Mkr per 31 december 2017. Av dessa utgör räntederivat 19 Mkr (-787), elderivat 42 Mkr (17) samt övrigt - Mkr (1). Den stora förändringen är ett resultat av att undervärden realiserats i förtid som ett led i bolagets omstrukturering av räntederivatportföljen. Totalt har derivat, som per 31 mars 2018 hade undervärden om 770 Mkr, realiserats i förtid. Genom att samtidigt gå in i nya räntederivat har Wallenstam sänkt sin framtida snittränta. Räntebindningstiden är 36 månader, en ökning med 2 månader jämfört med 31 mars 2018. Netto påverkar omstruktureringen inte resultatet då derivaten löpande värderats till marknadsvärde som orealiserad värdeförändring. De räntederivat Wallenstam realiserat hade en snittränta på 2,55 % och en genomsnittlig löptid om 4,91 år. Den nya volymen räntederivat har en snittränta på 1,10 % och en genomsnittlig löptid om 9,37 år. Volymen totalt utestående derivat, där Wallenstam betalar fast ränta, uppgår efter omstruktureringen till 7,0 Mdr.

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

De uppkomna under- eller övervärdena för räntederivat, som återspeglar hur koncernens säkrade räntor förhåller sig till marknadsräntan på balansdagen, redovisas i balansräkningen respektive orealiserad värdeförändring finansiella instrument i resultaträkningen.

Elderivat används för att minska påverkan av marknadens rörelser genom att säkra intäkter från framtida elförsäljning och elproduktion. Dessa värderas till marknadsvärde och dess värdeförändringar redovisas löpande i koncernens resultat. Då vi inte tillämpar säkringsredovisning för elderivat uppkommer ingen vändningseffekt inom orealiserade värdeförändringar i samband med att elderivaten realiserar. Från och med 2017 förskottsregleras uppkomna över- respektive undervärden likvidmässigt dag för dag varför utgående balanspost för elderivat endast avser äldre kontrakt.

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

Disponibel likviditet

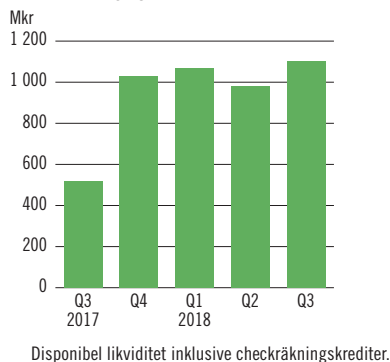
Den disponibla likviditeten inklusive tillgängliga checkräkningskrediter uppgår till 1 100 Mkr (520). Beviljade checkräkningskrediter uppgår till 800 Mkr (800) varav - Mkr (326) har nyttjats per bokslutsdagen. Koncernen har också beviljade lånelöften och kreditfaciliteter om 4 000 Mkr (3 537) varav 3 685 Mkr (3 370) utgör kreditlöfte för utestående företagscertifikat. Hela beloppet är tillgängligt för att lyftas på balansdagen (3 358). Per 30 september 2018 uppgår tillgänglig likviditet till totalt 5 100 Mkr (3 879).

BINDNINGSTID MEDEL RÄNTOR 2018-09-30

Ränteförfallstruktur	Belopp, Mkr	Snittränta, %	Andel, %
0-3 mån	11 553	1,03 *	54,7
3 mån-1 år	1 727	0,17	8,2
1-2 år	800	0,58	3,8
2-3 år	-	-	-
3-4 år	-	-	-
4-5 år	-	-	-
5-6 år	500	0,56	2,4
6-7 år	900	0,76	4,3
7-8 år	1 600	0,92	7,6
8-9 år	1 500	1,16	7,1
> 9 år	2 500	1,24	11,9
Summa	21 080	0,98	100

* Rörliga lån med ett ränteförfall inom tre månader har en snittränta om 0,53 %. 1,03 % innefattar effekter av swapavtal som förfaller inom tre månadersperioden.

DISPONIBEL LIKVIDITET



RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRING EGET KAPITAL, KONCERNEN

– Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare –

Mkr	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Andra reserver	Balanserad vinst	Innehav utan bestämmande inflytande	Summa eget kapital
Ingående eget kapital 2017-01-01	170	359	2	17 246	12	17 788
Periodens resultat	-	-	-	1 781	-	1 781
Omräkningsdifferenser	-	-	0	-	-	0
Finansiella instrument till försäljning	-	-	8	-	-	8
Orealiserad värdeförändring rörelsefastigheter	-	-	-7	-	-	-7
Skatt hänförligt till övrigt totalresultat	-	-	2	-	-	2
TRANSAKTIONER MED BOLAGETS ÄGARE						
Nedsättning aktiekapital	-5	-	-	5	-	-
Utdelning	-	-	-	-279	-	-279
Återköp egna aktier	-	-	-	-220	-	-220
Utgående eget kapital 2017-09-30	165	359	5	18 532	12	19 073
Ingående eget kapital 2018-01-01	165	359	4	18 880	2	19 410
Periodens resultat	-	-	-	1 769	-	1 769
Omräkningsdifferenser	-	-	1	-	-	1
Värdeförändring valutaderivat	-	-	-1	-	-	-1
Orealiserad värdeförändring rörelsefastigheter	-	-	0	-	-	0
Skatt hänförligt till övrigt totalresultat	-	-	-1	-	-	-1
Realiserad värdeförändring rörelsefastighet	-	-	-	6	-	6
Förändring i omvärderingsreserv	-	-	6	-6	-	-
TRANSAKTIONER MED BOLAGETS ÄGARE						
Utdelning	-	-	-	-292	-	-292
Återköp egna aktier	-	-	-	-204	-	-204
Utgående eget kapital 2018-09-30	165	359	9	20 153	2	20 688

RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDE, KONCERNEN

Mkr	2018 jan-sep	2017 jan-sep	2018 jul-sep	2017 jul-sep	2017/2018 okt-sep	2017 jan-dec
Resultat före orealiserade värdeförändringar och nedskrivningar*	-2	582	308	211	181	765
Justering för poster som inte ingår eller tillkommer i kassaflödet	-13	51	-18	27	-21	43
Betald skatt	0	0	0	0	0	0
Kassaflöde före förändring av rörelsekapital	-15	633	290	238	160	808
Förändring av rörelsekapital	86	66	35	-49	46	26
Kassaflöde från den löpande verksamheten	71	699	325	189	206	834
INVESTERINGAR/FÖRSÄLJNINGAR						
Investering i fastigheter och enskilda br-lägenheter	-2 006	-1 901	-767	-685	-3 057	-2 952
Investering i vindkraftverk, immateriella & materiella anläggningstillgångar	-7	-13	-4	-4	-9	-15
Investering i finansiella anläggningstillgångar	-100	-17	-	-2	-100	-17
Försäljning av fastigheter, bostadsrätter, exploateringsfastigheter & materiella anläggningstillgångar	148	615	97	12	467	934
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 965	-1 316	-674	-679	-2 699	-2 050
FINANSIERING						
Upptagna lån	9 805	2 865	5 561	592	11 435	4 495
Amortering av lån	-7 427	-1 804	-5 084	-52	-7 981	-2 358
Utbetald utdelning	-292	-279	-	-	-569	-556
Utbetald utdelning till minoritet	-	-	-	-	-10	-10
Återköp egna aktier	-204	-220	-22	-91	-219	-235
Försäljning och amortering av finansiella tillgångar	84	3	13	1	91	10
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	1 966	565	468	450	2 747	1 346
Förändring av likvida medel	72	-52	119	-40	254	130
Kassa, bank vid periodens början	228	98	181	86	46	98
Periodens kassaflöde	72	-52	119	-40	254	130
Kassa, bank vid periodens slut	300	46	300	46	300	228
Outnyttjad checkkredit vid periodens slut	800	474	800	474	800	800
Disponibel likviditet	1 100	520	1 100	520	1 100	1 028

*Erlagd respektive erhållen ränta, inklusive bruttoflöden från ränteswapkontrakt, ingår med -1 038 Mkr (-259) respektive 0 Mkr (2) varav 40 Mkr (50) aktiverats på anläggningstillgång.

SEGMENTSRAPPORT

2018 Mkr	Göteborg jan-sep	Stockholm jan-sep	Svensk NaturEnergi* jan-sep	Övrigt jan-sep	Eliminering jan-sep	Totalt jan-sep
RESULTATRÄKNING						
Hysesintäkter	970	447	-	23	-18	1 422
Driftkostnader	-220	-120	-	-5	-	-344
Elintäkter	-	-	294	-	-294	-
Elkostnader	-	-	-250	-	250	-
Driftnetto	751	327	44	18	-61	1 078
Förvaltnings- och administrationskostnader	-87	-61	-21	-19	39	-149
Finansnetto	-140	-19	-19	-11	19	-171
Förvaltningsresultat	523	247	4	-12	-4	758
Förvaltningsresultat naturenergi	-	-	-	-	1	1
Realiserad värdeförändring finansiella derivat	-467	-263	-35	-11	-	-776
<i>Ofördelade poster</i>						
Försäljningsresultat						15
Resultat före orealiserade värdeförändringar och nedskrivningar						-2
Orealiserade värdeförändringar och nedskrivningar						1 919
Resultat före skatt						1 917
BALANSRÄKNING						
Förvaltningsfastigheter	27 854	15 822	-	684	-	44 360
Vindkraftverk	-	-	610	-	-	610
Exploaterings- och bostadsrättsfastigheter	556	101	-	-	-	658
Ofördelade tillgångar	-	-	-	-	-	1 027
Summa tillgångar						46 655
EGET KAPITAL	-	-	-	-	-	20 688
Lån	10 920	3 439	1 258	5 463	-	21 080
Ofördelade skulder	-	-	-	-	-	4 887
Summa eget kapital och skulder						46 655
<i>Pågående investeringar fastigheter inkl.mark</i>	<i>1 672</i>	<i>1 914</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>3 586</i>
2017 Mkr	Göteborg jan-sep	Stockholm jan-sep	Svensk NaturEnergi* jan-sep	Övrigt jan-sep	Eliminering jan-sep	Totalt jan-sep
RESULTATRÄKNING						
Hysesintäkter	884	366	-	7	-	1 257
Driftnetto fastigheter	688	265	-	5	-5	953
Förvaltningsresultat fastigheter	476	216	-	-71	-	621
Elintäkter	-	-	288	-	-288	-
Förvaltningsresultat naturenergi	-	-	-	-	-34	-34
<i>Ofördelade poster</i>						
Realiserad värdeförändring syntetiskt optionsprogram						-54
Försäljningsresultat						49
Resultat före orealiserade värdeförändringar och nedskrivningar						582
Orealiserade värdeförändringar						1 663
Resultat före skatt						2 245
BALANSRÄKNING						
Förvaltningsfastigheter	25 081	13 937	-	642	-	39 660
Vindkraftverk	-	-	906	-	-	906
Exploaterings- och bostadsrättsfastigheter	606	244	-	-	-	850
Ofördelade tillgångar						745
Summa tillgångar						42 161
EGET KAPITAL	-	-	-	-	-	19 073
Lån	9 790	2 308	1 313	4 258	-	17 669
Ofördelade skulder						5 419
Summa eget kapital och skulder						42 161
<i>Pågående investeringar fastigheter inkl. mark</i>	<i>1 686</i>	<i>2 956</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>4 642</i>

* Skillnad mellan segment och koncernens resultaträkning avser presentationen av orealiserade respektive realiserade elderivatinstrument samt orealiserad omvärderingseffekt elcertifikat. För mer info se årsredovisningen not 2.

MÅLUPPFÖLJNING

Mål – Substansvärdestillväxt

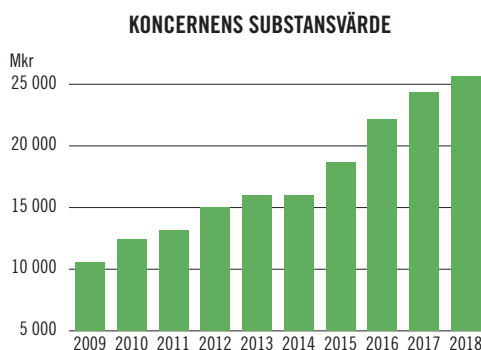
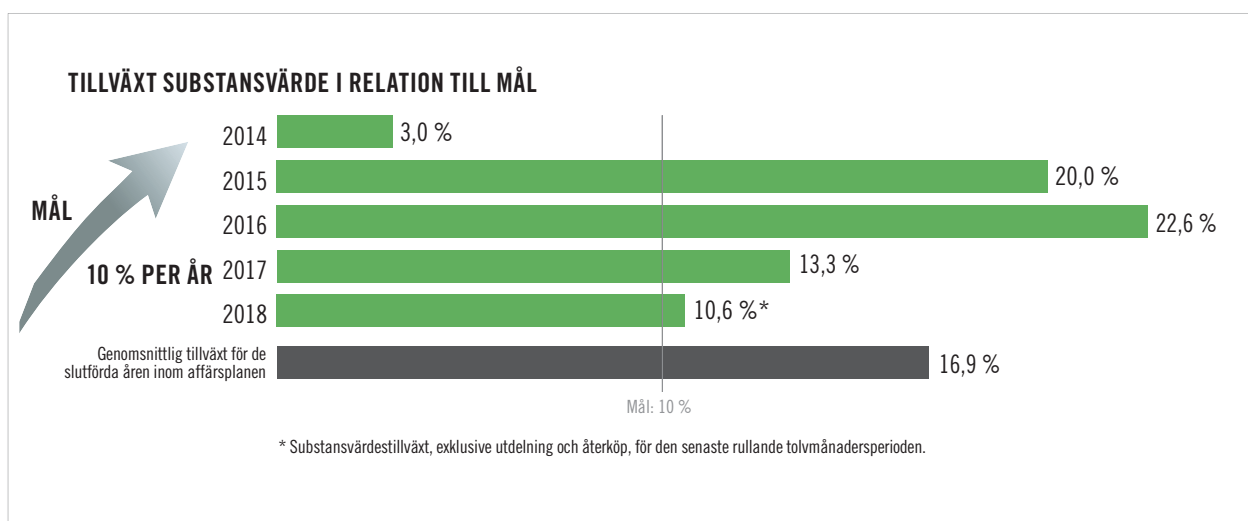
Wallenstams mål är att under perioden till och med 2018 ha en tillväxttakt i substansvärdet, exklusive utdelning och återköp, på i genomsnitt minst 10 % per år.

Beräknad substansvärdestillväxt i relation till koncernens mål baseras på rullande tolv månaders utveckling och uppgår per kvartal 3, 2018 till 10,6 %.

Substansvärde

Substansvärdet beskriver koncernens skapade samlade värde och

innefattar eget kapital samt uppskjuten skatteskuld och uppgår på bokslutsdagen till 26 396 Mkr (23 866). Uppskjuten skatteskuld avser i huvudsak skillnader mellan redovisade värden och skattemässiga restvärden på koncernens fastigheter. I balansräkningen redovisas en uppskjuten skatteskuld netto om 4 191 Mkr (4 031), vilken består av en uppskjuten skattefordran om 731 Mkr (774) samt av en uppskjuten skatteskuld om 4 921 Mkr (4 805). Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV), som utöver återläggning av uppskjuten skatteskuld också återlägger effekter av orealiserade värdeförändringar för derivat, uppgår till 25 560 Mkr (24 491).



SUBSTANSVÄRDESTILLVÄXT MÅLUPPFÖLJNING 1 OKT 2017–30 SEP 2018

Mkr		
Substansvärde 1 okt 2017	23 866	
Förändring substansvärde perioden	1 741	
Koncernens substansvärde	25 608	
Återläggning utdelning och återköp perioden	789	
Substansvärde målberäkning	26 396	10,6 %

SUBSTANSVÄRDE

Mkr	2018 30 sep	2017 30 sep
Eget kapital enligt balansräkning exkl. minoritet	20 686	19 061
Uppskjuten skatteskuld enligt balansräkning	4 921	4 805
Koncernens substansvärde	25 608	23 866
Derivat enligt balansräkning, netto exkl. skatt	-48	624
Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV)	25 560	24 491

WALLENSTAMAKTIEN*

Wallenstams B-aktie är noterad på Nasdaq Stockholm, Large Cap. Under 2018 har Wallenstams aktiekurs ökat med 6,7 %. Fastighetsindex OMX Stockholm Real Estate ökade med 13,2 % och OMX Stockholm PI ökade med 7,8 % under samma period.

Vid periodens slut var Wallenstams aktiekurs 84,20 kr att jämföra med 78,90 kr vid årsskiftet 2017/2018. Börsvärdet uppgick till 27 786 Mkr (26 037) beräknat på totalt antal registrerade A- och B-aktier. Eget kapital per aktie uppgick till 64 kr (60).

Wallenstam har mandat från stämman att genomföra återköp av högst så många aktier att bolagets innehav vid var tid inte överstiger 10 % av samtliga aktier i bolaget. Under 2018 har 2 690 000 st aktier återköpts till och med bokslutsdatum.

Totalt antal aktier i eget förvar uppgår på bokslutsdagen till

6 690 000 st, köpta till en genomsnittskurs om 75,84 kr per aktie.

Utdelning

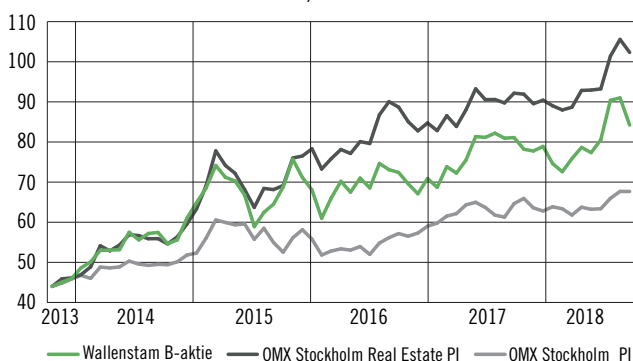
Stämman beslutade om utdelning på 1,80 kr per aktie (1,70), uppdelat på två utbetalningstillfällen om vardera 0,90 kr per aktie. I maj månad utbetalades till aktieägarna totalt 292 Mkr. Nästa utbetalning sker i november och förväntas bli ungefär lika stor. Beloppet är beroende av antalet utestående aktier på avstämningsdagen. 2017 utbetalades totalt 556 Mkr.

Omsättning

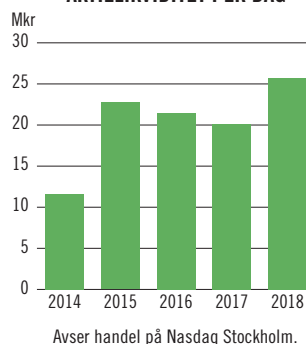
Under 2018 har Wallenstamaktien haft en daglig genomsnittlig omsättning på Nasdaq Stockholm om cirka 25,7 Mkr (20,1).

* Jämförelser inom parentes avser belopp per 2017-12-31.

KURSUUTVECKLING 2013–2018, KR



GENOMSNTTLIG AKTIELIKVIDITET PER DAG



Avser handel på Nasdaq Stockholm.

AKTIEÄGARINNEHAV 2018-09-30

	A-aktier	B-aktier	Kapital, %	Röster, %
Hans Wallenstam med bolag och familj	34 500 000	47 861 000	24,96	61,98
AMF - Försäkring och fonder		31 060 000	9,41	4,90
Agneta Wallenstam		22 204 000	6,73	3,50
Anna-Carin B Wallenstam och Anders Berntsson med bolag		20 100 000	6,09	3,17
Henric och Ulrika Wiman		10 140 600	3,07	1,60
Bengt Norman med bolag		8 200 000	2,48	1,29
Monica och Jonas Brandström		7 673 326	2,33	1,21
Vanguard		5 820 434	1,76	0,92
David Wallenstam		5 640 000	1,71	0,89
Christian Wallenstam med bolag		5 550 000	1,68	0,88
Övriga ägare		124 560 640	37,76	19,66
Totalt antal aktier	34 500 000	288 810 000		
Återköpta egna aktier**		6 690 000	2,02	
Registrerade aktier	34 500 000	295 500 000		
Totalt registrerade aktier		330 000 000	100,00	100,00
Summa utestående aktier		323 310 000		

Andelen institutionellt ägande uppgår till cirka 15 procent av kapitalet och cirka 8 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.

MODERBOLAGET

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

De totala intäkterna för perioden uppgår till 329 Mkr (291) varav förvaltningsintäkter uppgår till 242 Mkr (221) och hyres-intäkter till 87 Mkr (70). Räntenettot inkluderar kostnader för förtidsrealiserade räntederivat om 776 Mkr (-).

Resultatet har påverkats av värdeförändringar på finansiella räntederivatinstrument om 806 Mkr (152), varav 770 Mkr är en engångspost. Resultat efter skatt uppgår till 131 Mkr (24).

Investeringar i anläggningstillgångar under perioden uppgår till 12 Mkr (146). Moderbolagets externa lån uppgår på boksluts-dagen till 9 750 Mkr (10 419).

RESULTATRÄKNING, MODERBOLAGET

Mkr	2018 jan-sep	2017 jan-sep	2017 jan-dec
Intäkter	329	291	349
Kostnader	-325	-338	-460
Resultat från andelar i koncernföretag	124	49	3 921
Räntenetto	-782	-105	-139
Orealiserad värdeförändring finansiella instrument	806	152	182
Resultat före skatt	152	49	3 853
Bokslutsdispositioner	-	-	279
Skatt	-21	-25	-59
Resultat efter skatt	131	24	4 072
Värdeförändring valutaderivat	-	-	1
Skatt hänförlig till övrigt totalresultat	-	-	0
Totalresultat	131	24	4 073

BALANSRÄKNING, MODERBOLAGET

Mkr	2018- 09-30	2017- 09-30	2017- 12-31
Tillgångar			
Fastigheter	1 368	1 436	1 383
Andelar i koncernföretag	5 369	5 724	5 369
Finansiella derivatinstrument	27	2	10
Fordringar på koncernbolag	15 760	17 688	19 325
Övriga tillgångar	379	430	446
Likvida medel	249	10	207
Summa tillgångar	23 152	25 290	26 740
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	7 760	4 369	8 125
Räntebärande externa skulder	9 750	10 419	8 460
Skulder till koncernföretag	5 481	9 564	9 229
Finansiella derivatinstrument	8	820	797
Övriga skulder	153	118	129
Summa eget kapital och skulder	23 152	25 290	26 740

ÖVRIGA UPPLYSNINGAR

MÖJLIGHETER & RISKER

Wallenstams möjligheter, risker och hur vi hanterar dessa, presenteras i årsredovisningen 2017 på sidorna 32–35. Inga väsentliga förändringar har skett därefter.

KÄNSLIGHETSANALYS

Per 30 september 2018 uppgår fastigheternas bedömda marknadsvärde till cirka 44 Mdr. En värdeförändring på +/- 10 % motsvarar därmed cirka +/- 4,4 Mdr. En generell förändring av fastigheternas direktavkastningskrav med 0,25 procentenheter motsvarar cirka -2,7 Mdr eller +3,1 Mdr.

En förändring av elpriset med 1 öre per kWh motsvarar cirka +/- 46 Mkr vid värdering av vindkraftverk.

NÄRSTÅENDETRANSAKTIONER

Wallenstams närstående utgörs främst av koncernbolag. Styrelseledamöter, företagsledning med familjer samt bolag de kontrollerar är också närstående. Transaktioner med närstående utgörs främst av administrativa arvoden och lokalhyror mellan koncernbolag. Personer som är närstående till styrelseledamöter och koncernledning hyr lägenheter samt är elkunder. Försäkringstjänster inhandlas av bolag där ledamöter i Wallenstams styrelse liksom medlem i koncernledningen är styrelseledamöter, totalt motsvarande drygt 4 Mkr i nettoutgift för året. Vidare utför bolag, där en av Wallenstams styrelseledamöter var närstående vid kontrakteringen, entreprenadtjänster motsvarande totalt kontrakterade värden om 97 Mkr. Detta bolag är elkund till Svensk NaturEnergi.

Vd har under andra kvartalet förvärvat den tjänstebostad som sedan tidigare nyttjats. Avtalad köpeskilling uppgår till 15 Mkr vilket ger en redovisningsmässig vinst om 4 Mkr som redovisas dels i resultaträkningen, dels i övrigt totalresultat.

Vd är delägare (50 %) i Aranea Holding AB. Aranea Holding AB äger genom dotterbolag två stycken vindkraftverk samt 48 % i Renew Group Sweden AB, tillverkare av innebandyutrustning. Elhandeln för vindkraftverken handläggs av Svensk NaturEnergi. Aranea är hyresgäst hos Wallenstam till motsvarande årligt hyresvärde om 0,6 Mkr. Aranea och Renew Group är båda elkunder.

Wallenstams engagemang i miljö- och samhällsansvarsfrågor beskrivs närmare i årsredovisningen 2017 på sidorna 24–31. Som ett led i Wallenstams samhällsansvarsarbete bidrar koncernen ekonomiskt till ett antal organisationer men också med tid i form av exempelvis styrelsearbete. Genom sådana styrelsepositioner uppkommer närståendeförhållanden med Räddningsmissionen i Göteborg och Barn i Nöd. Under året har Räddningsmissionen i Göteborg erhållit stöd och rabatter motsvarande 1,8 Mkr. Under 2018 har avtal tecknats avseende köp av fastighet från Räddningsmissionen i Göteborg om 25 Mkr. Fastigheten har tillträtts under andra kvartalet. Räddningsmissionen och Barn i Nöd hyr lokaler av Wallenstam motsvarande 4,4 Mkr respektive 0,1 Mkr i årliga hyresintäkter. Båda är elkunder till Svensk NaturEnergi.

Samtliga transaktioner sker till marknadsmässiga villkor.

REDOVISNINGSPRINCIPER

Rapporten har upprättats i enlighet med IAS 34. Redovisningsprinciperna är oförändrade i jämförelse med årsredovisningen 2017, och nedanstående redovisningsprinciper tillämpas från och med 2018. Moderbolagets redovisningsprinciper följer årsredovisningslagen och RFR2.

Nya redovisningsprinciper från och med 1 januari 2018

IFRS 15 Intäkter från avtal med kunder

Grundprincipen i IFRS 15 Intäkter från avtal med kunder, är att företaget redovisar intäkten när kunden erhåller kontrollen över varan eller tjänsten och inte likt tidigare när risken och förmånen övergått till kund. IFRS 15 har i rapporten redovisats enligt den retroaktiva övergångsmetoden, innebärande att jämförelsetalen för 2017 har omräknats.

Wallenstams intäkter består i huvudsak av hyresintäkter, vilka inte påverkas av standarden då dessa faller in under IFRS 16 Leasingavtal. Tillägg som tas ut i relation till hyresintäkten, så som snöröjning, sopor samt i förekommande fall vatten, värme och kyla, utgör service- och mediaintäkter. Liksom intäkter avseende fastighetsaffärer samt koncernens intäkter från elförsäljning faller dessa inom ramen för IFRS 15.

Övergången till IFRS 15 får inte någon väsentlig påverkan på totala intäkter eller redovisat resultat.

IFRS 9 Finansiella instrument

IFRS 9 innebär nya principer för klassificeringen av finansiella tillgångar, för säkringsredovisning och för kreditreserveringar. De nya principerna för klassificering av finansiella tillgångar bygger på en analys av affärsmodellen som tillgången hanteras i och tillgångens kassaflödeskaraktär.

Den enskilt största posten inom ramen för tillämpningsområdet för IFRS 9 är derivat som fortsatt redovisas till verkligt värde via resultaträkningen. Detsamma gäller noterade innehav.

IFRS 9 innebär vidare att principerna för reservering för kreditförluster görs i en modell som bygger på förväntade förluster. Vår analys visar att effekten av övergången inte fått någon väsentlig effekt på de redovisade värdena på grund av fordringarnas riskkaraktär.

Wallenstam tillämpar säkringsredovisning på nettoinvesteringar i Norge vilket vi kommer fortsätta göra under IFRS 9 och vi bedömer att säkringsrelationen är effektiv även under den nya standarden. Övergången har därmed ingen effekt.

Införandet av IFRS 9 får inte någon väsentlig påverkan på Wallenstams redovisning. Jämförelsetal har ej omräknats.

EFTER RAPPORTPERIODENS UTGÅNG

Under oktober förvärvade Wallenstam nyemitterade aktier i Convendum motsvarande 11,16 % av totalt antal aktier. Genom förvärvet blir Wallenstam tredje största ägare.

NYCKELTAL – FLERÅRSÖVERSIKT

Akkumulerat perioden	2018 30 sep	2018 30 jun	2018 31 mar	2017 31 dec	2017 30 sep	2017 30 jun	2017 31 mar	2016 31 dec	2016 30 sep
FASTIGHETSRELATERADE NYCKELTAL									
Driftnetto fastigheter, Mkr	1 078	706	341	1 264	953	615	301	1 175	891
Överskottsgrad fastighetsdrift, %	76	75	73	74	76	74	73	73	74
Förvaltningsresultat fastigheter, Mkr	758	462	217	806	621	391	191	733	564
Orealiserad värdeförändring nyproduktion*	421	267	93	733	389	247	132	1 195	828
Förvaltningsfastigheternas värde, Mkr	44 360	43 446	42 187	41 410	39 660	38 797	37 025	36 555	34 646
Antal kvm (tusental)	1 197	1 196	1 175	1 145	1 090	1 078	1 064	1 074	1 072
Uthyrningsgrad – yta, %	99	99	99	98	98	98	98	98	97
Exploaterings- och bostadsrättsfastigheter, netto, Mkr	658	691	656	606	850	875	765	734	485
FINANSIELLA NYCKELTAL									
Resultat efter skatt, Mkr	1 769	1 310	310	2 421	1 781	1 447	540	3 348	1 646
Räntabilitet på eget kapital, %	12,2	11,8	11,5	13,0	19,3	20,0	21,6	20,9	14,5
Räntabilitet på totalt kapital, %	8,4	8,3	7,2	8,0	11,6	11,9	12,7	12,2	8,8
Räntetäckningsgrad, realiserad, ggr	1,3	1,2	4,1	4,8	5,4	5,3	6,5	5,6	4,9
Räntetäckningsgrad, ggr	1,2	1,1	3,6	3,8	4,1	4,0	4,5	4,1	4,0
Belåningsgrad, %	46	46	44	43	43	42	41	43	44
Snittränta per bokslutsdatum, %	0,98	1,01	1,90	1,88	1,92	1,95	2,08	1,97	2,05
Genomsnittlig räntebindningstid, månader	36	38	34	36	34	36	38	37	39
Soliditet, %	44	44	44	44	45	45	46	45	43
Eget kapital, Mkr	20 688	20 252	19 572	19 410	19 073	18 826	18 281	17 788	16 145
Substansvärde, Mkr	25 608	25 113	24 548	24 314	23 866	23 505	22 741	22 159	20 105
Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV), Mkr	25 560	25 110	25 123	24 915	24 491	24 163	23 460	22 906	21 048
Börsvärde, Mkr	27 786	26 582	25 031	26 037	26 763	27 591	24 565	24 106	24 616
Återköp aktier, Mkr	204	182	147	235	220	129	46	192	142
DATA PER AKTIE									
Resultat efter skatt, kr	5,5	4,0	1,0	7,4	5,4	4,4	1,6	10,1	5,0
P/E-tal, ggr	11,3	11,5	11,3	10,7	7,7	7,7	6,6	7,0	10,6
Kassaflöde från den löpande verksamheten, kr	0,2	-0,8	0,8	2,6	2,1	1,6	1,1	2,0	1,4
Eget kapital, kr	64	63	60	60	58	57	56	54	49
Börskurs, kr	84,20	80,55	75,85	78,90	81,10	81,15	72,25	70,90	72,40
Utestående aktier i tusental, genomsnitt	324 073	324 405	325 050	327 333	327 728	328 208	328 583	330 409	330 641
Utestående aktier, tusental vid periodens utgång	323 310	323 550	324 000	326 000	326 200	327 325	328 350	329 000	329 740

KVARTALSÖVERSIKT

	2018 jul-sep	2018 apr-jun	2018 jan-mar	2017 okt-dec	2017 jul-sep	2017 apr-jun	2017 jan-mar	2016 okt-dec	2016 jul-sep
Hyesintäkter, Mkr	480	475	467	444	428	415	414	410	408
Driftnetto fastigheter, Mkr	372	365	341	311	338	314	301	284	312
Överskottsgrad fastighetsdrift, %	77	77	73	70	79	76	73	69	77
Förvaltningsresultat fastigheter, Mkr	296	245	217	185	230	200	191	169	214
Räntabilitet på eget kapital, %	12,2	11,8	11,5	13,0	19,3	20,0	21,6	20,9	14,5
Resultat efter skatt per aktie, kr	1,4	3,1	1,0	2,0	1,0	2,8	1,6	5,2	1,0
Kassaflöde per aktie från löpande verksamhet, kr	1,0	-1,6	0,8	0,4	0,6	0,4	1,1	0,6	0,4
Eget kapital per aktie, kr	64	63	60	60	58	57	56	54	49
Börskurs, kr	84,20	80,55	75,85	78,90	81,10	81,15	72,25	70,90	72,40

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

*Jämförelseuppgifter är omräknade för uppdaterad definition per Q4 2016.

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 25 oktober 2018

Christer Villard
Ordförande

Karin Mattsson Weijber
Styrelseledamot

Ulrica Jansson Messing
Vice ordförande

Agneta Wallenstam
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 2018 till 30 september 2018. 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 vår 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 25 oktober 2018

Harald Jagner
Auktoriserad revisor

DEFINITIONER

Aktiens direktavkastning

Föreslagen utdelning i procent av börskursen vid periodens slut.

Aktiens totalavkastning

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

Alternativa nyckeltal (APM)

Wallenstam presenterar en rad finansiella mått som ligger utanför IFRS definitioner (så kallade alternativa nyckeltal, Alternative performance measures, enligt ESMA:s riktlinjer) i syfte att, för investerare och bolagets ledning, möjliggöra en effektiv utvärdering av bolagets finansiella ställning och prestation. Detta innebär att dessa mått inte alltid är jämförbara med andra företags använda mått och skall därför ses som ett komplement till mått definierade enligt IFRS. Wallenstam tillämpar dessa alternativa nyckeltal konsekvent över tid. Definitionerna beskriver hur Wallenstams nyckeltal beräknas. Nyckeltalen är alternativa i enlighet med ESMA:s riktlinjer om inte annat anges.

Antalet aktier

Antalet registrerade aktier vid viss tidpunkt.

Utestående antal aktier: antalet registrerade aktier med avdrag för återköpta egna aktier vid viss tidpunkt.

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

Bostadsfastighet

Fastighet som till övervägande del består av bostadsyta.

Belåningsgrad

Räntebärande skulder efter avdrag för likvida medel i relation till koncernens investeringar i fastigheter, exploaterings- och bostadsrättsfastigheter samt vindkraft vid periodens utgång.

Börsvärde

Aktiekurs multiplicerat med registrerat antal aktier per balansdagen.

Driftnetto

Hyresintäkter minus drift- och underhållskostnader, tomträttsavgälder och fastighetsskatt.

Exploateringsfastigheter

Exploateringsfastigheter avser fastigheter uppförda med avsikt att säljas efter färdigställande.

Hyresvärde*

Hyresintäkter samt bedömd marknadshyra för vakanta ytor.

Kassaflöde per aktie

Periodens kassaflöde i förhållande till genomsnittligt antal utestående aktier.

Kassaflöde från den löpande verksamheten per aktie

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

Kommersiell fastighet

Fastighet som till övervägande del består av kommersiell yta.

Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV)

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

Nettouthyrning

Tecknade nyuthyrningar under perioden minus uppsägningar och avflytt.

Orealiserad värdeförändring förvaltningsfastigheter **

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

Orealiserad värdeförändring Nyproduktion: Värdetillväxten redovisas successivt under fastighetens byggnation till dess att fastigheten tas i drift första året. Som realiserad värdeförändring nyproduktion redovisas skillnaden mellan kostnaden för byggnationen av ny

hyresrätt och det värde den har vid färdigställandet.

Orealiserad värdeförändring Övriga: Avser värdeförändringar för förvaltningsfastigheter som varit i drift ett kalenderår eller längre.

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, i enlighet med IFRS.

Räntabilitet på eget kapital

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

Räntabilitet på totalt kapital

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

Räntetäckningsgrad

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

Räntetäckningsgrad exkl. förtidslösta räntederivat ***

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

Räntetäckningsgrad, realiserad

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

Samhällsfastighet

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

Snittränta

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

Soliditet

Eget kapital i förhållande till balansomslutning vid periodens utgång.

Substansvärde

Eget kapital med tillägg av uppskjuten skatteskuld.

Uthyrningsgrad – yta

Uthyrd yta i förhållande till total yta.

Återköpsgrad

Andel kontrakt som förlängs i relation till andel uppsägningsbara kontrakt.

Överskottsgrad

Driftnetto i procent av hyresintäkterna.

För mer information: www.wallenstam.se/ordlista

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

**Definitionen avseende nyproduktion respektive övrig förvaltningsfastighet är uppdaterad från och med kvartal 4 2016. Effekt av förändrad definition avseende nyproducerade respektive övriga förvaltningsfastigheter:

Mkr	2016 okt-dec	2016 jul-sep
Orealiserad värdeförändring förvaltningsfastigheter		
Nyproduktion tidigare definition	276	141
Nyproduktion uppdaterad definition	367	140
Övriga tidigare definition	1 343	96
Övriga uppdaterad definition	1 252	97

Mkr	2017/2018 okt-sep
Resultat före realiserade värdeförändringar och nedskrivningar	181
Återläggning förtidsrealiserade finansiella instrument	776
Återläggning finansnetto	262
Resultat före räntekostnader, realiserade värdeförändringar och nedskrivningar	1 219
Finansnetto	262

DET HÄR ÄR WALLENSTAM

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

- Starta produktion av 7 500 bostäder under affärsplanen.
- Minska koldioxidbelastningen i fastighetsbeståndet med minst 15 % per kvm till och med 2018.
- Andel kunder som vill rekommendera Wallenstam ska öka årligen.

Definierade nyckeltal

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

AFFÄRSIDÉ

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

STRATEGIER & VÄRDESKAPANDE FAKTORER

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

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

WALLENSTAM IDAG

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

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

Våra bostadsfastigheter finns främst i Stockholm och Göteborg, och våra kommersiella fastigheter är koncentrerade till innerstadslägen i Göteborg. Sammantaget har Wallenstam drygt 9 000 lägenheter och 1 000 företagskunder. Wallenstam är genom Svensk NaturEnergi självförsörjande på förnybar energi.

Verksamheten bedrivs i Region Stockholm, Region Göteborg samt Svensk NaturEnergi.

Stockholm

Majoriteten av våra bostäder, cirka 5 000 stycken, finns i Region Stockholm. Cirka 400 av dessa lägenheter finns i Uppsala. I dagsläget pågår också merparten av vår nyproduktion i Stockholmsområdet, inklusive Uppsala. På bokslutsdagen hade Region Stockholm cirka 1 220 lägenheter i produktion.

Göteborg

Vårt fastighetsbestånd i Göteborg omfattar cirka 4 000 lägenheter och cirka 900 företagskunder som hyr kontors- och butikslokaler främst i Göteborgs innerstadslägen. På bokslutsdagen hade Region Göteborg cirka 870 lägenheter i produktion.

Svensk NaturEnergi

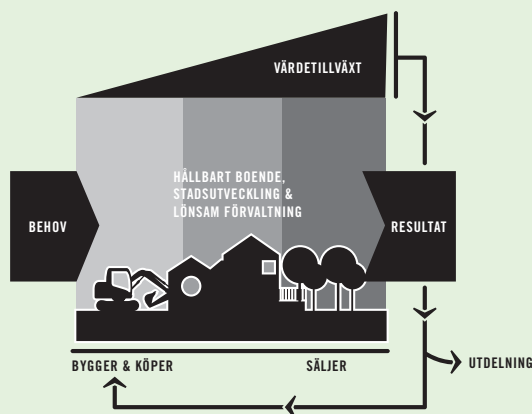
Verksamheten inom Svensk NaturEnergi omfattar både produktion av och handel med förnybar energi. Produktionen täcker våra egna fastigheters och våra hyresgästers energibehov på månadsbasis.

Affärsprocess

Wallenstam bygger, köper och utvecklar fastigheter för människor och företag utifrån behoven från kunder, samhälle och aktieägare.

Fastigheterna utvecklas och förvaltas på ett hållbart och lönsamt sätt vilket skapar värdetillväxt.

Resultatet återinvesteras och utvecklar verksamheten vidare. Genom utdelning får aktieägare del av resultatet.



Denna information är sådan som Wallenstam är skyldigt att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning. Informationen lämnades, genom nedanstående kontaktpersoners försorg, för offentliggörande den 25 oktober 2018 kl 08:00 CET.

För ytterligare information, vänligen kontakta:

Susann Linde, CFO och IR-ansvarig Wallenstam AB (publ), tel: 031-20 00 00 alt. 0705-17 11 34

Elisabeth Vansvik, Kommunikationsdirektör Wallenstam AB (publ), tel: 031-20 00 00 alt. 0705-17 11 38



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