

WALLENSTAM

BOKSLUTSKOMMUNIKÉ

1 JANUARI–31 DECEMBER 2018

1 JANUARI–31 DECEMBER 2018

- I och med detta bokslut avslutas affärsplanen 2014–2018, där vi skapat en substansvärdestillväxt om i snitt 17,4 % per år, exklusive utdelning och återköp.
- Förvaltningsresultat fastigheter ökar med 25 % och uppgår till 1 011 Mkr (806).
- Hyresintäkterna ökar med 12 % och uppgår till 1 910 Mkr (1 701).
- Byggnation av fastigheter uppgår till 2 198 Mkr (2 310).
- På bokslutsdagen hade vi 2 167 lägenheter i produktion.
- Orealiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter uppgår till 1 839 Mkr (2 556).
- Resultat före skatt uppgår till 3 445 Mkr (3 001) och resultat efter skatt uppgår till 2 998 Mkr (2 421), motsvarande 9,3 kr per aktie (7,4).
- Den positiva utvecklingen för elmarknaden har föranlett en återläggning av nedskrivningar vindkraftverk med 524 Mkr (-500).
- För att anpassa koncernen för kommande nya företagsbeskattningsregler har räntederivat med undervärden om 776 Mkr förtidslösts, vilket påverkar resultat före realiserade värdeförändringar och nedskrivningar men inte totalt resultat.
- Styrelsen föreslår en utdelning om 1,90 kr per aktie (1,80) uppdelat på två utbetalningar om vardera 0,95 kr per aktie.

1 OKTOBER–31 DECEMBER 2018

- Förvaltningsresultat fastigheter ökar med 37 % och uppgår till 253 Mkr (185).
- Hyresintäkterna ökar med 10 % och uppgår till 488 Mkr (444).
- Orealiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter uppgår till 764 Mkr (739).
- Resultat efter skatt uppgår till 1 229 Mkr (640), motsvarande 3,8 kr per aktie (2,0).
- En återläggning av nedskrivningar av vindkraftverk har gjorts om 524 Mkr (-200).

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

”Under 2018 har vi nått ett förvaltningsresultat över 1 Mdr. För mig personligen är det en betydelsefull milstolpe – särskilt med tanke på att jag som vd för bolaget även har upplevt ett förvaltningsresultat på minus 50 Mkr.”

”Det utmanande mål som vi antog i slutet av 2013, att vi skulle uppnå en genomsnittlig årlig substansvärdestillväxt, exklusive utdelning och återköp, om minst 10 % har vi klarat med råge! Substansvärdestillväxten, exklusive utdelning och återköp, uppgick under perioden 2014–2018 till i snitt hela 17,4 % per år, vilket motsvarar ca 14 Mdr totalt för affärsplanen.”

HANS WALLENSTAM, VD

KORT OM WALLENSTAM

- Antal förvaltningsfastigheter: 218 st • Förvaltningsfastigheternas värde: 46 Mdr • Börsvärde: 27 Mdr • Uthyrningsgrad, yta: 99 %
- Uthyrningsbar yta: 1,2 miljoner kvm • Antal lägenheter i produktion: 2 167 st • Antal vindkraftverk: 66 st

Läs mer om Wallenstam på sidan 23.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE KVRTAL 4

I och med detta bokslut avslutas affärsplanen 2014-2018, där målet var att uppnå en årlig tillväxt i substansvärdet om i snitt 10 %, exklusive utdelning och återköp. Under affärsplanens fem år har vi skapat en substansvärdestillväxt om i snitt 17,4 % per år.

I oktober startade officiellt byggnationen av Mölnlycke Fabriker, ett av Wallenstams största byggprojekt i Göteborgsregionen med 600 nya hem och utveckling av områdets genuina fabriksmiljöer. Först ut är Kvarteret Rosengången med 123 hyresrätter och Kvarteret Kvarnen med 185 hyresrätter. Det tidigare bostadsrättsprojektet Terrassen Elva med 54 lägenheter har under kvartalet gjorts om till ett hyresrättsprojekt.

Daniel Svartling, it-chef på Wallenstam, har även utsetts till innovationschef inom bolaget. I sin roll har han stöd från Wallenstams innovationsråd, vars målsättning är att kanalisera och skapa nya affärsmöjligheter för bolaget.

Under kvartalet har Wallenstam förvärvat aktier i Conventum, motsvarande 25 % av totalt antal aktier. Conventum etable-

rar moderna center för coworking med fokus på flexibilitet, service, teknik och design i Stockholm och Göteborg, och är hyresgäst till Wallenstam på Avenyn.

Som en del i det avtal som tecknades med Willhem i december 2015 avseende att de successivt kommer att överta Wallenstams fastigheter i Helsingborg, frånträdde fastigheten Skäran 1 i början av december. Ytterligare två fastigheter, båda i Härryda kommun, såldes under december.

Den 14 december presenterades den nya femåriga affärsplan som Wallenstams styrelse har fattat beslut om. Affärsplanen startar den 1 januari 2019, med målet att under perioden uppnå en substansvärdesökning om 40 kr/aktie. Substansvärdesökningen mäts från och med 1 oktober 2018. Målet kompletteras med tre viktiga ledstjärnor inom fokusområdena kund, medarbetare och miljö. I samband med den nya affärsplanen gjordes också justeringar i formuleringarna för bolagets vision och affärsidé.

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

Publicering av årsredovisning 2018	vecka 12, 2019
Delårsrapport Q1, 2019	2 maj 2019
Årsstämma 2019, Göteborg	2 maj 2019
Delårsrapport Q2, 2019	17 juli 2019
Delårsrapport Q3, 2019	22 oktober 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 klarade målet!

Det utmanande mål som vi antog i slutet av 2013, att vi skulle uppnå en genomsnittlig årlig substansvärdestillväxt, exklusive utdelning och återköp, om minst 10 % har vi klarat med råge! Substansvärdestillväxten, exklusive utdelning och återköp, uppgick under perioden 2014-2018 till i snitt hela 17,4 % per år, vilket motsvarar ca 14 Mdr totalt för affärsplanen.

Marknaden har varit gynnsam under denna period, men utan dedikerade och engagerade medarbetare hade bolaget inte kunnat uppnå detta fina resultat. Det är ett fantastiskt jobb som har gjorts, och alla har bidragit inom respektive del av verksamheten. Uthyrningen har verkligen jobbat med att fylla och förhandla alla våra kommersiella ytor och hyra ut alla de nya lägenheter som vi färdigställt under åren. Förvaltningen har jobbat fokuserat för att effektivisera driften och skötseln av våra fastigheter. Projektorganisationen har lyckats höja produktionstakten i vår nyproduktion avsevärt. Vi har också lyckats sänka koldioxidbelastningen i vårt bestånd, och ökat andelen kunder som vill rekommendera oss som hyresvärd.

Över 1 Mdr i förvaltningsresultat

Under 2018 har vi nått ett förvaltningsresultat över 1 Mdr. För mig personligen är det en betydelsefull milstolpe – särskilt med tanke på att jag som vd för bolaget även har upplevt ett förvaltningsresultat på minus 50 Mkr. Årets förvaltningsresultat, som ökat med 25 %, har vi uppnått trots att vi under affärsplanen sålt fastigheter, som låg lite utanför våra fokusområden, för drygt 9 Mdr, något som i sig påverkar förvaltningsresultatet negativt på kort sikt. Men genom att vi hela tiden jobbat aktivt för att öka vår effektivitet inom alla områden i verksamheten och kunnat tillföra nyproducerade fastigheter har vi skapat denna positiva tillväxt i förvaltningsresultatet.

Nytt utmanande mål

I december lanserade vi den nya affärsplanen och vårt nya mål: Att uppnå en substansvärdesökning om 40 kr per aktie från och med 1 oktober 2018 till och med 31 december 2023.

Substansvärdet är ett mått som är bra att använda för vår verksamhet, eftersom det mäter många olika parametrar i verksamheten; uthyrningen, förvaltningen, nyproduktionen, investeringarna och affärsverksamheten. Det som inte kommer med i substansvärdet är framtida värden till exempel i våra planerade projekt – dessa värden kommer in senare när vi börjar förädla eller bygga fastigheten.

Vårt att notera är att vi i det nya målet mäter i kronor per aktie, det gör vi för att det blir enklare att relatera till. Dessutom har vi valt att använda oss av den vedertagna definitionen av substansvärde, det vill säga att substansvärdet beräknas genom att även inkludera effekten av de utdelningar och eventuella återköp som görs under perioden.

Om vi hade använt samma modell i den förra affärsplanen, så hade det inneburit att vi under perioden 2014-2018 ökade substansvärdet med 34,80 kr per aktie. I den nya affärsplanen ska vi alltså öka med 40 kr per aktie, således ett nytt utmanande mål som vi kommer att sträva efter att uppnå till och med 2023.

Bli ännu bättre

Vi går in i den nya affärsplanen med en fantastisk bas. Nu jobbar vi vidare på den för att göra allt det vi gör idag på ett ännu bättre sätt. Det kommer bland annat innebära än mer kostnadseffektivitet i vår nybyggnation och förvaltning – självklart med samma krav på hög kvalitet – driftoptimering, samt en god service och tillgänglighet för våra kunder.

I affärsplanen har målet kompletterats med tre ledstjärnor, vikti-



ga områden som vi kommer att fokusera på:

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

Fortsatt stor efterfrågan

Att vara en aktör på en aktiv marknad med stor efterfrågan är förstås både roligt och mycket intressant. Den starka konjunkturen i Västsverige håller i sig, med låg vakansgrad på centralt belägna kontor som följd. På kontorsmarknaden har coworkingkonceptet stärkt sin position med den flexibla uthyrningsformen och vi har under sista kvartalet fått förmånen att gå in som ägare i Convendum. Convendum har ett välutvecklat och attraktivt erbjudande som vi ser intressanta möjligheter i för framtiden.

Handeln i citykärnan utmanas av förändrade konsumtionsmönster och här har vi, liksom övriga aktörer, en utmaning i att bidra med insatser som ökar förutsättningarna för en levande innerstad – att bygga fler bostäder, tillföra mer kontorsytor, skapa mötesplatser för umgänge och upplevelser.

På bostadssidan ser vi en fortsatt minskad efterfrågan på bostadsrätter, medan efterfrågan på hyresrätter är än högre – här ser vi inga tecken på avmattning, snarare tvärtom. Den stora bostadsbristen på de orter vi verkar är förstås en anledning till den starka efterfrågan, men också att hyresrättskonceptet ligger i tiden, det är ju en slags form av "coliving". Ett flexibelt, bekymmersfritt boende som hyresgästen slipper förvalta själv, dessutom utan ekonomiskt risktagande för hyresgästen.

75-årsfirande med sikte på framtiden

I november 2019 firar Wallenstam 75 år! Det kommer vi på olika sätt att uppmärksamma under året, och jag vill i det här sammanhanget också tacka *alla* som på olika sätt bidragit till Wallenstams fantastiska utveckling under dessa 75 år. All den kompetens och erfarenhet som vi samlat – i högkonjunkturer såväl som lågkonjunkturer – tar vi med oss inför framtida utmaningar som väntar. Med förhoppning, tillförsikt och spänning ser jag fram emot ytterligare en resa tillsammans med aktieägare, styrelse, medarbetare, kunder, leverantörer och partners!

Hans Wallenstam, vd

RESULTATRÄKNING, KONCERNEN

Mkr	Not	2018 jan-dec	2017 jan-dec	2018 okt-dec	2017 okt-dec
Hysesintäkter		1 910	1 701	488	444
Driftkostnader		-481	-437	-137	-133
Driftnetto fastigheter		1 429	1 264	351	311
Förvaltnings- och administrationskostnader		-211	-210	-62	-61
Finansiella intäkter		6	10	2	5
Finansiella kostnader		-212	-258	-37	-70
Förvaltningsresultat fastigheter		1 011	806	253	185
Realiserad värdeförändring finansiella instrument	1	-767	-	9	-
Förvaltningsresultat naturenergi	2	-35	-40	-36	-6
Realiserad värdeförändring syntetiska optioner		-	-54	-	-
Intäkter försäljning bostadsrätter samt exploateringsfastigheter		537	332	427	12
Kostnader försäljning bostadsrätter samt exploateringsfastigheter		-421	-284	-333	-16
Realiserad värdeförändring förvaltnings- och rörelsefastigheter inkl omkostnader	3	-7	6	0	9
Resultat före orealiserade värdeförändringar		317	765	319	183
Orealiserad värdeförändring förvaltningsfastigheter		1 839	2 556	764	739
Nyproduktion		598	733	177	344
Övriga		1 241	1 823	587	395
Orealiserad värdeförändring finansiella instrument	1	778	182	-83	34
Orealiserad värdeförändring syntetiska optioner*		-13	-2	4	-
Nedskrivningar och återläggningar vindkraftverk		524	-500	524	-200
Resultat före skatt		3 445	3 001	1 528	756
Skatt		-447	-580	-299	-116
Periodens resultat efter skatt		2 998	2 421	1 229	640
ÖVRIGT TOTALRESULTAT					
Poster som kan omföras till periodens resultat		0	8	0	0
Poster som inte kan omföras till periodens resultat		-2	-8	-6	-1
Skatt hänförlig till övrigt totalresultat		2	2	1	0
Totalresultat		2 998	2 423	1 224	639
FÖRDELNING AV PERIODENS RESULTAT					
Periodens resultat hänförligt till innehavare av aktier i moderbolaget		2 998	2 421	1 229	640
Genomsnittligt antal utestående aktier, tusental		323 854	327 333	323 198	326 150
Resultat efter skatt kr per aktie, utspädning förekommer ej		9,3	7,4	3,8	2,0

NOT 1 – REALISERAD VÄRDEFÖRÄNDRING FINANSIELLA INSTRUMENT

Avser realisation av räntederivat före förfall om -776 Mkr (-) samt försäljningar av finansiella andelar om 9 Mkr (-).

NOT 2 – FÖRVALTNINGSRESULTAT NATURENERGI

Mkr	2018 jan-dec	2017 jan-dec	2018 okt-dec	2017 okt-dec
Elintäkter	415	368	80	85
Elkostnader	-300	-262	-77	-54
Avskrivningar	-95	-95	-24	-23
Förvaltnings- och administrationskostnader	-31	-24	-10	-7
Finansiella kostnader	-25	-27	-6	-7
Förvaltningsresultat naturenergi	-35	-40	-36	-6

NOT 3 – REALISERAT FÖRSÄLJNINGSRISULTAT FÖRVALTNINGS- OCH RÖRELSEFASTIGHETER

Mkr	2018 jan-dec	2017 jan-dec	2018 okt-dec	2017 okt-dec
Försäljningsintäkt	25	607	10	312
Anskaffningsvärde samt investeringar	-44	-312	-9	-158
Tidigare redovisad värdeförändring**	24	-282	0	-143
Realiserad värdeförändring förvaltnings- och rörelsefastigheter	5	13	1	11
Försäljnings- och administrationskostnader	-4	-7	-1	-2
Realiserad värdeförändring förvaltnings- och rörelsefastigheter inkl omkostnader	1	6	0	9

*Inkluderar orealiserade omkostnader förknippade med programmets genomförande.

**Varav 8 Mkr redovisats inom Övrigt totalresultat.

KOMMENTARER TILL KONCERNENS RESULTATRÄKNING

1 OKTOBER–31 DECEMBER

Vi upplever att hyresmarknaden är mycket god. Hyresintäkterna ökar med 10 % och uppgick för kvartalet till 488 Mkr (444). Intäktsökningen är främst hänförlig till vår färdigställda nyproduktion men också nyuthyrningar och omförhandlingar i kommersiella fastigheter. Driftkostnaderna uppgår till 137 Mkr (133). Driftnettet är närmare 13 % bättre och uppgår till 351 Mkr (311).

Räntekostnaderna är väsentligt lägre jämfört med föregående år till följd av att vi under maj och juni 2018 löste räntederivat med undervärden. Det gav en engångskostnad i andra kvartalet som redovisas på egen rad i resultaträkningen, Realiserad värdeförändring finansiella instrument. För fjärde kvartalet uppgår genomsnittlig ränta på våra krediter till 1,05 % (1,88).

Förvaltningsresultatet för fastigheterna uppgår till 253 Mkr (185), vilket är närmare 37 % bättre än samma period föregående år. Försäljning av delar av vårt aktieinnehav i Exeger Sweden AB ger en vinst om 9 Mkr (-) i kvartalet som redovisas mot Realiserad värdeförändring finansiella instrument.

Förvaltningsresultat naturenergi uppgår till -36 Mkr (-6). Den positiva utvecklingen av elmarknaden håller i sig med väsentligt mycket högre priser för el och elcertifikat jämfört med föregående år. Då vi inte tillämpar säkringsredovisning för elterminer redovisas dessa endast som orealiserat resultat på raden för finansiella derivatinstrument. Beträffande värdeförändringar elcertifikat redovisas dessa löpande mot elintäkter utan hänsyn till träffade avtal om framtida försäljning annat än i händelse av undervärden. Beaktat utfallet av koncernens realiserade elterminer och ingångna avtal om försäljning för elcertifikat är förvaltningsresultat naturenergi i kvartalet totalt 41 Mkr (1) bättre än vad som framgår av not 2, det vill säga 5 Mkr (-5).

Orealiserad värdeförändring förvaltningsfastigheter är positiv och uppgår till 764 Mkr (739) som ett resultat av förbättrade driftnetton jämte värdetillväxt i vår kostnadseffektiva nyproduktion samt efter avdrag för planerat underhåll.

Kvartalets orealiserade resultat av derivatinstrument är -83 Mkr (34) varav räntederivat -101 Mkr (30), elderivat 16 Mkr (2) och övrigt 2 Mkr (2). Resultat efter skatt för fjärde kvartalet 2018 uppgår till 1 229 Mkr (640), vilket motsvarar ett resultat per aktie om 3,8 kr (2,0).

1 JANUARI–31 DECEMBER

Hyresintäkter

Årets hyresintäkter ökar med 209 Mkr, vilket motsvarar 12 %, och uppgår till 1 910 Mkr (1 701). Periodens hyresintäkstillväxt är främst ett resultat av tillförda nyproducerade hyresfastigheter samt framgångsrika uthyrningar 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 4,6 % 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 12 Mkr. Vår uthyrningsgrad för de kommersiella fastigheterna avseende yta uppgår på bokslutsdagen till 98 %.

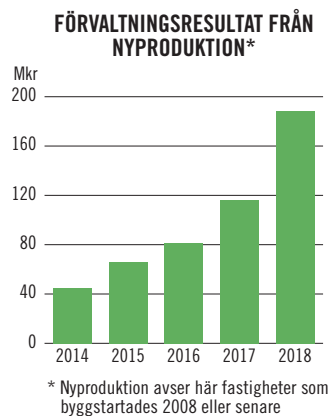
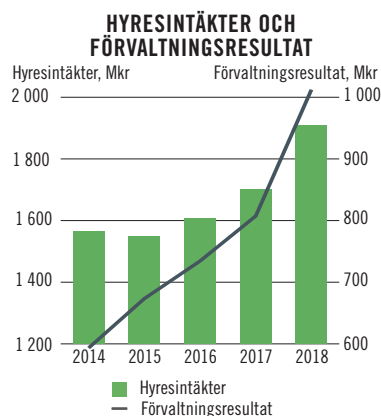
Driftkostnader & driftnetto

Driftkostnaderna för perioden uppgår till 481 Mkr (437). Säsongs effekter för Wallenstam utgörs främst av varierande driftkostnader som vanligtvis är som högst kvartal ett och fyra då kostnaderna för uppvärmning och fastighetsskötsel oftast blir högre. Klimatrelaterade kostnader är 3 Mkr högre under 2018 jämfört med 2017.

Driftnettet ökar med 13 % och uppgår till 1 429 Mkr (1 264). Tillförd effektiv nyproduktion svarar för drygt två tredjedelar av denna tillväxt och befintligt bestånd för resterande.

Förvaltnings- & administrationskostnader

Förvaltnings- och administrationskostnader fördelas på fastighetsförvaltning 211 Mkr (210), energiförvaltning 31 Mkr (24) samt transaktioner fastigheter och bostadsrätter om 9 Mkr (17), totalt 251 Mkr (251).



Finansiella intäkter & kostnader

Finansiella intäkter uppgår till 6 Mkr (10) och finansiella kostnader till totalt 237 Mkr (285) varav 212 Mkr (258) för fastighetsrörelsen och 25 Mkr (27) för naturenergiverksamheten. Aktiverad ränta uppgår till 58 Mkr (64).

Genomsnittlig ränta på bokslutsdagen, som speglar framtida ränta att betala i relation till våra krediter, uppgår till 1,06 % (1,88). 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 räntenivå under maj och juni 2018. Se vidare Finansiering sida 12. För perioden uppgår genomsnittlig ränta (exklusive förtidsinlösta derivatinstrument) till 1,35 % (1,93). Även räntetäckningsgraden, som är 1,3 gånger (3,8), påverkas kortsiktigt (tolv månader) av den genomförda förtidslösen av räntederivat. Exklusive denna är räntetäckningsgraden 5,7 gånger, se tabell sida 22. Genomsnittlig skuld för perioden är 3,0 Mdr högre än motsvarande period föregående år, till följd av fortsatta investeringar i nyproduktion.

Realiserad värdeförändring finansiella instrument

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 31 december 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 realiserade 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 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 blir lägre till följd av att framtida räntor att betala blir lägre.

I december avyttrades knappt hälften av innehavet i Exeger Sweden AB för totalt 35 Mkr. Total vinst på försäljningen uppgick till 25 Mkr varav 16 Mkr redovisats inom övrigt totalresultat tidigare år och 9 Mkr (-) redovisas i årets resultat.

Förvaltningsresultat naturenergi

Förvaltningsresultat naturenergi utgörs av intäkter och kostnader inklusive avskrivningar samt administrations- och räntekostnader hänförliga till elhandel och elproduktion. Avskrivningarna baseras på anskaffningsvärde. 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 realiserad värdeförändring, jämför sida 13. Beträffande värdeförändringar elcertifikat i lager så redovisas dessa löpande mot elintäkter utan hänsyn till träffade avtal om framtida försäljning annat än i händelse av undervärden.

Förvaltningsresultat naturenergi uppgår till -35 Mkr (-40). Under 2018 har 338 GWh (381) producerats och 418 GWh (398) sålts till slutkund. Produktionen är lägre än föregående år som ett resultat av mindre blåst under 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 163 kr (62) per elcertifikat.

Årets påverkan av att realiserade säkringar inte inkluderas i redovisningen för elintäkter respektive elkostnader är positiv för elintäkterna med 16 Mkr och negativ för elkostnaderna med -45 Mkr. Årets elintäkter och elkostnader påverkas vidare negativt främst av omvärderingsposter för elcertifikatkontrakt för vilka avtal om framtida försäljning träffats till andra värden än bokslutskursen, netto totalt -15 Mkr. Beaktat utfallet av koncernens realiserade elterminer och ingångna avtal för elcertifikat är förvaltningsresultat naturenergi för året totalt 44 Mkr (7) bättre än vad som framgår av not 2, det vill säga 9 Mkr (-33), jämför segmentsredovisning sida 15.

Återläggning av nedskrivningar vindkraftverk

Under 2018 har marknaden för el och elhandel utvecklats positivt med stigande priser på el och elcertifikat. Detta får en positiv påverkan på vindkraftverkens värde, som tidigare är belastats med nedskrivningar, varför tidigare nedskrivningar om totalt 524 Mkr (-500) kunnat återläggas. Utgående bokfört värde vindkraftverk uppgår därefter till 1 167 Mkr (682).

VÄRDEFÖRÄNDRING FÖRVALTNINGS- OCH RÖRELSEFASTIGHETER

Mkr	2018 jan-dec	2017 jan-dec
Värdeförändring pågående nyproduktion hyresrätter	598	733
Värdeförändring förvaltnings- och rörelsefastigheter i drift	1 241	1 815
Realiserad värdeförändring förvaltnings- och rörelsefastigheter	5	13
Totala värdeförändringar förvaltnings- och rörelsefastigheter	1 844	2 561

DE TIO STÖRSTA LOKALHYRESGÄSTERNA

	Yta, kvm
Hyresgäst	
Göteborgs Kommun	23 762
SF Bio AB	14 508
Essity Hygiene and Health AB	13 317
Academedia AB	11 382
Landsarkivet i Göteborg	11 000
Västra Götalands Läns Landsting	7 425
ICA Fastigheter AB	6 906
Sandryds Handels AB	6 730
Folkuniversitetet	6 308
Frisk Service i Göteborg AB	6 212
Summa	107 550

Vår totala kommersiella yta är cirka 510 000 kvm.

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 116 Mkr (48) och omfattar försäljning av exploateringsfastigheten Skäran 1, ett mindre antal enskilda bostadsrättslägenheter samt andelar i bostadsrättsprojektet Vasagatan 33 jämte omkostnader.

Orealiserad värdeförändring förvaltningsfastigheter

Totalt uppgår periodens orealiserade värdeförändring förvaltningsfastigheter till 1 839 Mkr (2 556) varav värdetillväxt som genererats från eget arbete i vår kostnadseffektiva nybyggnation svarar för 598 Mkr (733). Værdetillväxten i förvaltningsfastigheter som varit i drift ett kalenderår eller längre uppgår till 1 241 Mkr (1 823) och är ett resultat av förbättrade driftnetton och en fortsatt stark fastighetsmarknad.

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 året. Værdetillväxt på räntederivat är 706 Mkr (182), varav 770 Mkr är resultatet av förtidslösen av derivat med underværdet under sommaren. Resterande motsvarar årets värdeförändringar på räntederivat. På bokslutsdagen uppgick den 10-åriga swapräntan till 1,12 % att jämföra med 1,19 % vid årets början. Værdetillväxt på elderivat är positiv till följd av stigande priser på elmarknaden och uppgår till 68 Mkr (10). Værdetillväxt för övriga finansiella instrument är på balansdagen 5 Mkr (-10).

Orealiserad värdeförändring syntetiskt optionsprogram

Vid årsstämman den 24 april 2018 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. Værdet på de syntetiska optionerna, vilka varierar med Wallenstams aktiekurs, har ökat under året. Orealiserad kostnad inklusive omkostnader förknippade med programmet, uppgår för perioden till 13 Mkr.

Skatt

Periodens redovisade skattekostnad, som i sin helhet utgörs av uppskjuten skatt, uppgår netto till 447 Mkr (580).

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 löpande uppdateras. Då Wallenstams uppskjutna skatteskulder överstiger de uppskjutna skattefordringarna har den nya lagen haft en positiv engångspåverkan på resultatet med netto 312 Mkr per den 31 december 2018.

Koncernens största skatteutbetalningar omfattar främst kostnader för merværdesskatt, 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 2018 uppgick till 556 Mkr (631), redovisas bland rörelsekostnader inom förvaltningsresultatet respektive investering i byggnadsrörelsen.



BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG, KONCERNEN

Mkr	2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR		
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Förvaltningsfastigheter	45 811	41 410
Vindkraftverk	1 167	682
Andelar i intresseföretag	113	-
Finansiella anläggningstillgångar	408	367
Finansiella derivatinstrument	11	21
Övriga anläggningstillgångar	64	66
Summa anläggningstillgångar	47 574	42 546
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Exploaterings- och bostadsrättsfastigheter	317	606
Finansiella derivatinstrument	39	7
Övriga omsättningstillgångar	249	286
Likvida medel	83	228
Summa omsättningstillgångar	688	1 127
Summa tillgångar	48 262	43 673
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
EGET KAPITAL		
Eget kapital	21 609	19 408
Eget kapital hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande	2	2
Summa eget kapital	21 611	19 410
LÅNGFRISTIGA SKULDER		
Avsättningar för uppskjuten skatt	4 595	4 146
Övriga avsättningar	68	56
Räntebärande skulder	8 545	2 432
Finansiella derivatinstrument	82	796
Övriga långfristiga skulder	23	49
Summa långfristiga skulder	13 313	7 479
KORTFRISTIGA SKULDER		
Räntebärande skulder	12 699	16 269
Finansiella derivatinstrument	-	1
Övriga kortfristiga skulder	639	514
Summa kortfristiga skulder	13 338	16 784
Summa eget kapital och skulder	48 262	43 673
Ställda säkerheter	16 131	15 344
Eventualförpliktelser	133	239

KOMMENTARER TILL KONCERNENS BALANSRÄKNING

VÅRA FASTIGHETER

Periodens utveckling

Under året har vi investerat totalt 2 688 Mkr (2 950), varav 2 549 Mkr (2 447) i förvaltningsfastigheter och 139 Mkr (503) i produktion av bostadsrätter och exploateringsfastigheter. Pågående nybyggnationsprojekt omfattar 2 167 lägenheter. Totalt värde av pågående hyres- och bostadsrättsprojekt uppgår på balansdagen till drygt 3,6 Mdr (4,8).

Förvaltningsfastigheter

Orealiserade värdeförändringar har påverkat förvaltningsfastigheternas värde positivt med totalt 1 839 Mkr (2 556), varav 598 Mkr (733) 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 sänkts 0,25 procentenheter under året för ett antal centrala fastigheter. För kommersiella beståndet uppgår det genomsnittliga direktavkastningskravet till 4,6 % (4,7). För bostäder i drift uppgår genomsnittligt direktavkastningskrav till 3,3 % (3,2).

Genomsnittliga direktavkastningskrav är i huvudsak oförändrade sedan föregående kvartal. Förvaltningsfastigheternas värde är fastställt till 45 811 Mkr (41 410) vid periodens utgång.

Exploaterings- och bostadsrättsfastigheter

Nyproduktion exploateringsfastigheter omfattar projektet Pälssjö i Helsingborg. Enligt avtal tecknat i slutet av 2015 ska fastigheten tillträdas av Willhem efter färdigställande och en kortare period i drift, vilket förväntas bli i början av 2019.

Nyproduktion av bostadsrättsfastigheter omfattar 30 lägenheter i projektet Vasagatan 33 i Göteborg, där försäljning pågår. På balansdagen hade närmare hälften av lägenheter tillträtts av nya ägare. Det tidigare bostadsrättsprojektet Terrassen Elva med 54 lägenheter har gjorts om till ett hyresrättsprojekt. För pågående nyproduktion, se vidare i tabellen på sidan 10.

Bokfört värde Exploaterings- och bostadsrättsfastigheter uppgår till 317 Mkr (606) 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, exempelvis 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 fastighetskännedom genom en aktiv handel med fastigheter, och har därmed en god grund för att genomföra interna värderingar av fastighetsbeståndet. Det bör dock understrykas att en fastighets verkliga värde är en realitet först då den säljs, varför en värdering alltid är en bedömning.

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

Beräkningsmässigt utgår värderingen från fastigheternas driftnetton, 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

	Bokfört värde, Mkr
Mark för framtida nyproduktion	703
Pågående projekt hyresrätter	2 552
Exploaterings- och bostadsrättsfastigheter	317
Totalt pågående projekt	3 572

FASTIGHETSBESTÅNDETS FÖRÄNDRING, FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

	Bokfört värde, Mkr
Fastighetsbestånd 1 jan 2018	41 410
+ Förvärv	489
+ Byggnationer	2 061
Omklassificering exploaterings- och bostadsrättsfastigheter	40
- Försäljningar och utrangeringar	-28
+ Orealiserad värdeförändring fastigheter	1 839
Fastighetsbestånd 31 dec 2018	45 811

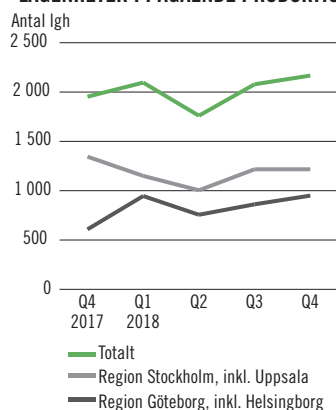
PÅGÅENDE NYPRODUKTION 2018-12-31

Projekt	Antal lgh	Inflyttning*
STOCKHOLM		
Umami Park, etapp 1A, Sundbyberg	147	Q2 2019
Norrgårdshuset, Österåker	128	2019/2020
Terrassen Elva, Tyresö	54	2019/2020
Allén, Tyresö	221	2020
Parkstråket 1, Haninge	162	2020
Parkstråket 2, Haninge	131	2020
Trollesunds gårdar, Bandhagen	158	2020
Umami Park, etapp 1B, Sundbyberg	75	2020
UPPSALA		
Tre vänner, Rosendal	141	Q2 2019
GÖTEBORG		
Vasagatan 33 (brf)	30	Q3 2018
Stallbacken Nivå5, Mölndal	109	Q3 2019
Sten Stures Kröningar, Regenten	29	2020
Elisedal	336	2021
Godhems Backe	138	2021
Kv. Rosengången, Mölnlycke Fabriker, Härryda**	123	2021
Kv. Kvarnen, Mölnlycke Fabriker, Härryda**	185	2022
Summa	2 167	

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

** Startat under kvartal 4, 2018.

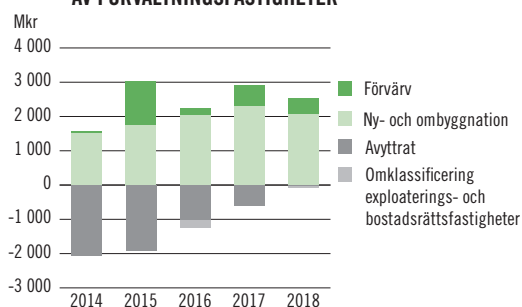
LÄGENHETER I PÅGÅENDE PRODUKTION



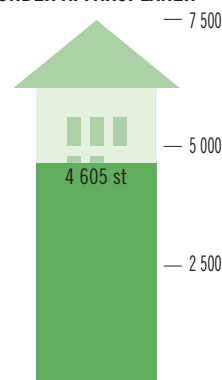
FÖRÄNDRING PÅGÅENDE NYPRODUKTION

	Antal lgh
Pågående nyproduktion 1 okt 2018	2 079
- Färdigställda	-220
+ Påbörjade	308
Pågående nyproduktion 31 dec 2018	2 167

FÖRVÄR, BYGGNATION OCH FÖRSÄLJNING AV FÖRVALTNINGSFASTIGHETER



BYGGSTARTADE LÄGENHETER UNDER AFFÄRSPLANEN



FÄRDIGSTÄLLD NYPRODUKTION FÖRVALTNINGS- OCH EXPLOATERINGSFASTIGHETER 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											
Rödklävern 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 Thamsgatan 2	2018	1 620	-	-	-	-	223	-	1 843	36
Lunden 61:9 (Projekt: Ulfspargatan)	Ulfspargatan 14-18	2018	4 961	-	50	-	-	750	-	5 761	115
Ombyggnation lokal till lägenhet											1
HELSINGBORG											
Mässhaken 2 (Projekt: Pålsjö)	Kantorsgatan 1-7	2018	5 116	-	-	-	-	-	-	5 116	96
Ombyggnation lokal till lägenhet											9
STOCKHOLM											
Barkarby 2:44 (Projekt: Tavernan)	Mustanggatan 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 Ericsons 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			60 915	-	1 316	117	1 278	9 103	-	72 729	1186

FASTIGHETSFÖRVARV 2018

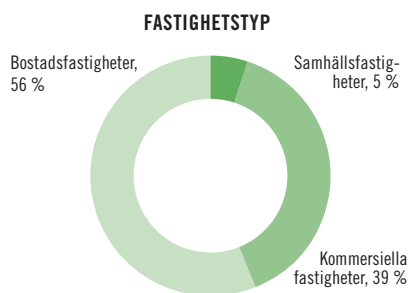
Fastighetsbeteckning	Adress	Byggår/ ombyggnadsår	Bostad kvm	Kontor kvm	Butik kvm	Industri/ Lager kvm	Utbildning kvm	Garage kvm	Övrigt kvm	Summa kvm	Antal lgh
GÖTEBORG											
Björlanda 1:61	Björlanda Prästgårdsväg 50	1873	550	-	-	-	-	-	898	1 448	1
Inom Vallgraven 19:16	Korsgatan 12 / Kyrkogatan 34-36	1929	60	631	1 630	-	-	-	-	2 321	1
STOCKHOLM											
Framkällningen 3*	Stockholms stad										
Passfotot 2*	Stockholms stad										
Söderbymalm 3:539*	Haninge kommun										
Söderbymalm 3:540*	Haninge kommun										
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											

FASTIGHETSFÖRSÄLNINGAR 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											
Härryda Mölnlycke 1:160	Fabriksvägen 1 / Långenasvägen 2 / Mölnlycke fabriker 1-21, 2-4, 12-16, 20	1890/2001	-	-	-	4 800	-	-	-	4 800	-
Härryda Solsten 1:115*	Härryda kommun										
HELSINGBORG											
Skäran 1	Grepgratan 10-42	2017	6 677	-	2 338	-	-	3 577	1 020	13 743	119
Totalt			6 677	-	2 338	4 800	-	3 577	1 020	18 543	119
*Mark											

FASTIGHETSINNEHAVETS STRUKTUR PER 2018-12-31

Uthyrningsbar yta, kvm	Bostad	Kontor	Butik	Industri/ Lager	Utbildning	Garage	Övrigt	Totalt	Fördelning, ort	Antal lgh
Stockholm	286 937	25 625	18 340	15 350	4 479	49 598	3 292	403 621	34 %	4 682
Uppsala	21 491	1 982	933	93	-	5 732	-	30 231	3 %	401
Göteborg	249 474	202 170	91 435	87 033	25 849	58 284	33 003	747 248	63 %	4 019
Helsingborg	5 116	-	-	-	-	-	-	5 116	0 %	96
Totalt	563 018	229 777	110 708	102 476	30 328	113 614	36 295	1 186 216	100 %	9 198
Fördelning, lokaltyp	47 %	19 %	9 %	9 %	3 %	10 %	3 %	100 %		



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

VINDKRAFT

Under fjärde kvartalet har två vindkraftverk med en installerad effekt om 2,0 MW vardera förvärvats. Wallenstam har per bokslutsdagen 66 vindkraftverk i drift, fördelade på 20 parker. Installerad effekt uppgår till 143 MW (139).

Vindkraftverken redovisas till anskaffningsvärde minskat med av- och nedskrivningar. Periodens avskrivningar uppgår till 95 Mkr (95). Koncernens bokförda värde för vindkraftverk uppgick den 31 december 2018 till 1 167 Mkr (682). Lager av elcertifikat uppgår på balansdagen till 58 Mkr (30).

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 vilket är positivt för koncernens investering. Vid en värdeprövning av vindkraftverken under hösten 2018 kunde konstateras att värdet återhämtat sig och 524 Mkr av tidigare års nedskrivningar kunde därmed återläggas.

FINANSIERING

Eget kapital

Det egna kapitalet inklusive innehav utan bestämmande inflytande uppgår till 21 611 Mkr (19 410), vilket motsvarar 67 kr per aktie (60). Soliditeten uppgår till 45 % (44).

Räntebärande skulder

På balansdagen uppgick utestående obligationslån till 3 450 Mkr (2 650), utestående volym företagscertifikat, med en ram om 4 Mdr, till 3 503 Mkr (2 641) och totala räntebärande skulder till 21 244 Mkr (18 701).

Av obligationslånen om 3 450 Mkr ryms 2 950 Mkr (1 750) inom ramen för vårt MTN-program (Medium Term Notes) som har en total låneram om 5 Mdr. Under året har totalt 1 200 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 %. I oktober emitterades ytterligare 200 Mkr, som löper över 2,5 år med en ränta om 3M STIBOR +0,88 %. Därtill finns en grön obligation om 500 Mkr (900). Obligationslånen är noterade vid Nasdaq Stockholm.

Belåningsgraden uppgår till 45 % (43). Den genomsnittliga återstående räntebindningstiden uppgår till 39 månader (36). Av låneportföljen har 41 % (51) en räntebindningstid överstigande ett år. På bokslutsdagen uppgår genomsnittlig ränta på våra krediter till 1,06 % (1,88).

Finansieringen av låneportföljen säkerställs huvudsakligen med pantbrev i fastigheter. Företagscertifikatprogrammet har bakomliggande länelöften motsvarande vid var tid utestående volym företagscertifikat. På detta, och på 500 Mkr av obligationslånen, finns utställda kovenanter.

Derivatinstrument

Wallenstams finansiella derivatinstrument utgörs framför allt av ränte- och elderivat samt en mindre del valutaderivat. På bokslutsdagen har Wallenstam en nettoskuld avseende derivatinstrument om 32 Mkr att jämföra med nettoskuld om 769 Mkr per 31 december 2017. Av dessa utgör räntederivat -82 Mkr (-787), elderivat 49 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.

Räntebindingstiden är 39 månader, en ökning med 5 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 tecknades till en snittränta på 1,10 % och en genomsnittlig löptid om 9,37 år. Volymen totalt utestående derivat, där Wallenstam betalar fast ränta, uppgår på bokslutsdagen till 8,0 Mdr.

Räntederivat används för att på ett flexibelt och kostnadseffektivt sätt erbjuda 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 värdeförändring redovisas löpande i koncernen på raden orealiserad värdeförändring finansiella instrument. Då vi inte tillämpar säkringsredovisning för elderivat uppkommer ingen vändningseffekt inom orealiserade värdeförändringar i samband med att elderivaten

realiseras. Utfallet av säkringen får därmed ingen påverkan på resultatet annat än som orealiserad värdeförändring derivat. Beträffande värdeförändringar elcertifikat så redovisas dessa löpande mot elintäkter utan hänsyn till träffade avtal om framtida försäljning annat än i händelse av undervärden. Från och med 2017 förskottsregleras uppkomna över- respektive undervärden elderivat likvidmässigt dag för dag (s.k. futurekontrakt) varför utgående balanspost endast avser äldre kontrakt (s.k. forwardkontrakt).

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

Disponibel likviditet

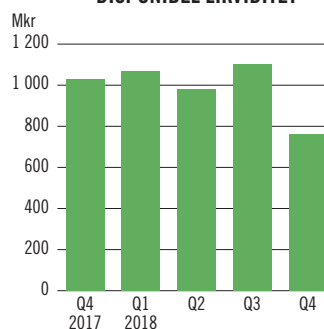
Den disponibla likviditeten inklusive tillgängliga checkräkningskrediter och exklusive spärrade bankmedel hos NASDAQ Commodities om 3 Mkr (-) uppgår till 761 Mkr (1 028). Beviljade checkräkningskrediter uppgår till 800 Mkr (800) varav 119 Mkr (-) har nyttjats per bokslutsdagen. Koncernen har också beviljade länelöften och kreditfaciliteter om 4 000 Mkr (4 238). Hela beloppet, 4 000 Mkr (4 088), är tillgängligt för att lyftas på balansdagen. Per 31 december 2018 uppgår tillgänglig likviditet till totalt 4 761 Mkr (5 116), varav 3 503 Mkr (2 641) utgör kreditlöfte för emitterade utestående företagscertifikat. Fritt att använda på balansdagen är därmed 1 258 Mkr (2 475).

BINDNINGSTID MEDEL RÄNTOR 2018-12-31

Ränteförfallstruktur	Belopp, Mkr	Snittränta, %	Andel, %
0-3 mån	11 159	1,15*	52,5
3 mån-1 år	1 285	0,16	6,0
1-2 år	800	1,55	3,8
2-3 år	-	-	-
3-4 år	-	-	-
4-5 år	-	-	-
5-6 år	1 000	0,64	4,7
6-7 år	1 500	0,86	7,1
7-8 år	1 500	1,00	7,1
8-9 år	1 500	1,16	7,1
> 9 år	2 500	1,24	11,8
Summa	21 244	1,06	100

* Rörliga lån med ett ränteförfall inom tre månader har en snittränta om 0,54 %. 1,15 % innefattar effekter av swapavtal som förfaller inom tre månadersperioden.

DISPONIBEL LIKVIDITET



Disponibel likviditet inklusive checkräkningskrediter.

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	-	-	-	2 421	-	2 421
Finansiella instrument till försäljning	-	-	8	-	-	8
Orealiserad värdeförändring rörelsefastigheter	-	-	-8	-	-	-8
Skatt hänförligt till övrigt totalresultat	-	-	2	-	-	2
TRANSAKTIONER MED BOLAGETS ÄGARE						
Nedsättning aktiekapital	-5	-	-	5	-	-
Utdelning	-	-	-	-556	-10	-566
Återköp egna aktier	-	-	-	-235	-	-235
Utgående eget kapital 2017-12-31	165	359	4	18 880	2	19 410
Ingående eget kapital 2018-01-01	165	359	4	18 880	2	19 410
Periodens resultat	-	-	-	2 998	-	2 998
Omräkningsdifferenser	-	-	0	-	-	0
Värdeförändring valutaderivat	-	-	-1	-	-	-1
Orealiserad värdeförändring rörelsefastigheter	-	-	0	-	-	0
Finansiella instrument till försäljning	-	-	10	-	-	10
Skatt hänförligt till övrigt totalresultat	-	-	-2	1	-	-1
Realiserad värdeförändring rörelsefastighet	-	-	-	6	-	6
Förändring i omvärderingsreserv	-	-	-8	8	-	0
TRANSAKTIONER MED BOLAGETS ÄGARE						
Utdelning	-	-	-	-583	-	-583
Återköp egna aktier	-	-	-	-229	-	-229
Utgående eget kapital 2018-12-31	165	359	4	21 081	2	21 611

RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDE, KONCERNEN

Mkr	2018 jan-dec	2017 jan-dec	2018 okt-dec	2017 okt-dec
Resultat före orealiserade värdeförändringar och nedskrivningar*	317	765	319	183
Justering för poster som inte ingår eller tillkommer i kassaflödet	-58	43	-45	-8
Betald skatt	0	0	0	0
Kassaflöde före förändring av rörelsekapital	259	808	274	175
Förändring av rörelsekapital	111	26	25	-40
Kassaflöde från den löpande verksamheten	370	834	299	135
INVESTERINGAR/FÖRSÄLJNINGAR				
Investering i fastigheter och enskilda br-lägenheter	-2 681	-2 952	-675	-1 051
Investering i vindkraftverk, immateriella & materiella anläggningstillgångar	-9	-15	-2	-2
Investering i finansiella anläggningstillgångar	-106	-17	-6	0
Investering i intresseföretag	-113	-	-113	-
Försäljning andra långfristiga värdepappersinnehav	35	10	35	10
Försäljning av fastigheter, bostadsrätter, exploateringsfastigheter & materiella anläggningstillgångar	555	934	407	319
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-2 319	-2 040	-354	-724
FINANSIERING				
Upptagna räntebärande skulder	10 278	4 495	473	1 630
Amortering av räntebärande skulder	-7 856	-2 358	-429	-554
Nettoförändring checkräkningskredit	119	-	119	-
Förskott terminskontrakt	7	-	7	-
Amortering av finansiella anläggningstillgångar	68	-	-16	-3
Utbetald utdelning	-583	-556	-291	-277
Utbetald utdelning till minoritet	-	-10	-	-10
Återköp egna aktier	-229	-235	-25	-15
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	1 804	1 336	-162	771
Förändring av likvida medel	-145	130	-217	182
Kassa, bank vid periodens början	228	98	300	46
Periodens kassaflöde	-145	130	-217	182
Kassa, bank vid periodens slut	83	228	83	228
Outnyttjad checkkredit vid periodens slut	681	800	681	800
Spärrade bankmedel	-3	-	-3	-
Disponibel likviditet	761	1 028	761	1 028

*Erlagd respektive erhållen ränta, inklusive bruttoflöden från ränteswapkontrakt, ingår med -1 106 Mkr (-349) respektive 0 Mkr (6) varav 58 Mkr (64) aktiverats på anläggningstillgång.

SEGMENTSRAPPORT

2018 Mkr	Göteborg jan-dec	Stockholm jan-dec	Svensk NaturEnergi* jan-dec	Övrigt jan-dec	Eliminering jan-dec	Totalt jan-dec
RESULTATRÄKNING						
Hysesintäkter	1 303	601	-	30	-24	1 910
Driftkostnader	-305	-169	-	-7	-	-481
Elintäkter	-	-	402	-	-402	-
Elkostnader	-	-	-338	-	338	-
Driftnetto	998	432	65	23	-89	1 429
Förvaltnings- och administrationskostnader	-125	-89	-31	-21	55	-211
Finansnetto	-211	-63	-25	68	25	-206
Förvaltningsresultat	662	280	9	70	-9	1 011
Förvaltningsresultat naturenergi	-	-	-	-	-35	-35
<i>Ofördelade poster</i>						
Realiserad värdeförändring finansiella instrument	-	-	-	-	-	-767
Försäljningsresultat	-	-	-	-	-	109
Resultat före orealiserade värdeförändringar	-	-	-	-	-	317
Orealiserade värdeförändringar	-	-	-	-	-	3 128
Resultat före skatt	-	-	-	-	-	3 445
BALANSRÄKNING						
Förvaltningsfastigheter	28 620	16 511	-	680	-	45 811
Vindkraftverk	-	-	1 167	-	-	1 167
Exploaterings- och bostadsrättsfastigheter	253	64	-	-	-	317
Ofördelade tillgångar	-	-	-	-	-	967
Summa tillgångar	-	-	-	-	-	48 262
EGET KAPITAL	-	-	-	-	-	21 611
Lån	11 163	4 149	1 264	4 668	-	21 244
Ofördelade skulder	-	-	-	-	-	5 407
Summa eget kapital och skulder	-	-	-	-	-	48 262
<i>Pågående investeringar fastigheter inkl. mark</i>	<i>1 275</i>	<i>2 297</i>	-	-	-	<i>3 572</i>
2017 Mkr	Göteborg jan-dec	Stockholm jan-dec	Svensk NaturEnergi* jan-dec	Övrigt jan-dec	Eliminering jan-dec	Totalt jan-dec
RESULTATRÄKNING						
Hysesintäkter	1 194	500	-	25	-18	1 701
Driftnetto fastigheter	915	351	17	16	-35	1 264
Förvaltningsresultat fastigheter	619	270	-33	-83	33	806
Elintäkter	-	-	374	-	-374	-
Förvaltningsresultat naturenergi	-	-	-	-	-40	-40
<i>Ofördelade poster</i>						
Realiserad värdeförändring syntetiskt optionsprogram	-	-	-	-	-	-54
Försäljningsresultat	-	-	-	-	-	54
Resultat före orealiserade värdeförändringar	-	-	-	-	-	765
Orealiserade värdeförändringar	-	-	-	-	-	2 236
Resultat före skatt	-	-	-	-	-	3 001
BALANSRÄKNING						
Förvaltningsfastigheter	26 126	14 642	-	642	-	41 410
Vindkraftverk	-	-	682	-	-	682
Exploaterings- och bostadsrättsfastigheter	536	70	-	-	-	606
Ofördelade tillgångar	-	-	-	-	-	975
Summa tillgångar	-	-	-	-	-	43 673
EGET KAPITAL	-	-	-	-	-	19 410
Lån	10 100	2 507	1 300	4 794	-	18 701
Ofördelade skulder	-	-	-	-	-	5 562
Summa eget kapital och skulder	-	-	-	-	-	43 673
<i>Pågående investeringar fastigheter inkl. mark</i>	<i>1 646</i>	<i>3 117</i>	-	-	-	<i>4 763</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 2018 – Vi är i mål!

Wallenstams mål för perioden 2014 till och med 2018 var att ha en tillväxttakt i substansvärdet, exklusive utdelning och återköp, på i genomsnitt minst 10 % per år.

Beräknad substansvärdestillväxt i relation till koncernens mål uppgår för 2018 till 12,6 %. Det innebär att vi i snitt haft en tillväxt i substansvärdet om 17,4 % per år under affärsplanen.

Substansvärde

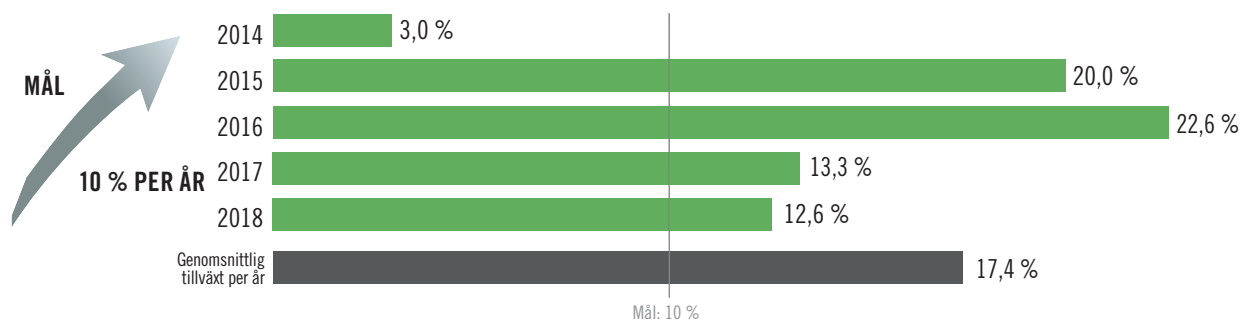
Substansvärdet beskriver koncernens skapade samlade värde och innefattar eget kapital samt uppskjuten skatteskuld och uppgår på bokslutsdagen till 26 574 Mkr (24 314). Uppskjuten skatteskuld avser i huvudsak skillnader mellan redovisade värden och skattemässiga restvärden på koncernens fastigheter. I balansräkningen

redovisas en uppskjuten skatteskuld netto om 4 595 Mkr (4 146), vilken består av en uppskjuten skattefordran om 370 Mkr (761) samt av en uppskjuten skatteskuld om 4 965 Mkr (4 907). Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV), som utöver återläggning av uppskjuten skatteskuld också återlägger effekter av realiserade värdeförändringar för derivat, uppgår till 26 595 Mkr (24 915).

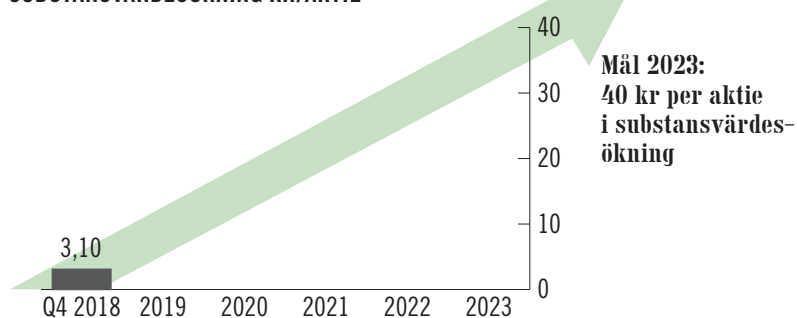
Mål 2023 – Substansvärdesökning om 40 kr per aktie

I affärsplanen 2019–2023 är Wallenstams mål att ha en substansvärdesökning om 40 kr per aktie. Målet mäts från den 1 oktober 2018 då substansvärdet per aktie var 79,20 kr. Per den 31 december 2018 var substansvärdet per aktie 82,30 kr, vilket innebär en ökning om 3,10 kr per aktie.

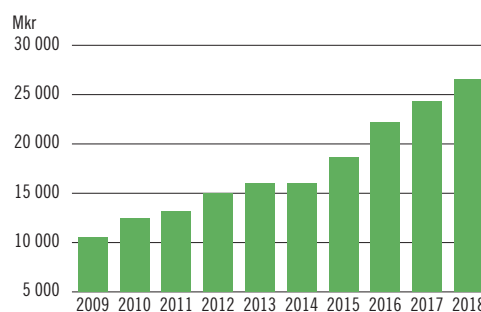
TILLVÄXT SUBSTANSVÄRDE I RELATION TILL MÅL 2018



SUBSTANSVÄRDESÖKNING KR/AKTIE



KONCERNENS SUBSTANSVÄRDE



SUBSTANSVÄRDESTILLVÄXT MÅLUPPFÖLJNING 1 JAN 2018–31 DEC 2018

Mkr		
Substansvärde 1 jan 2018	24 314	
Förändring substansvärde perioden	2 260	
Koncernens substansvärde	26 574	
Återläggning utdelning och återköp perioden	812	
Substansvärde målberäkning	27 387	12,6 %

SUBSTANSVÄRDE

Mkr	2018 31 dec	2017 31 dec
Eget kapital enligt balansräkning exkl. minoritet	21 609	19 408
Uppskjuten skatteskuld enligt balansräkning	4 965	4 907
Koncernens substansvärde	26 574	24 314
Derivat, efter skatt	20	600
Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV)	26 595	24 915

WALLENSTAMAKTIEN

Wallenstams B-aktie är noterad på Nasdaq Stockholm, Large Cap. Under 2018 har Wallenstams aktiekurs ökat med 4,2 %. Fastighetsindex OMX Stockholm Real Estate ökade med 9,7 % och OMX Stockholm PI minskade med 7,7 % under samma period.

Vid årets slut var Wallenstams aktiekurs 82,20 kr att jämföra med 78,90 kr vid årsskiftet 2017/2018. Börsvärdet uppgick till 27 126 Mkr (26 037) beräknat på totalt antal registrerade A- och B-aktier. Eget kapital per aktie uppgick till 67 kr (60). Årets högsta betalkurs var 92,00 kr och den lägsta var 65,50 kr.

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 3 000 000 st aktier återköpts till och med bokslutsdatum.

Totalt antal aktier i eget förvar uppgår på bokslutsdagen till 7 000 000 st, köpta till en genomsnittskurs om 76,16 kr per aktie.

Utdelning

Under 2018 utbetalades till aktieägarna totalt 583 Mkr fördelat på ett utbetalningstillfälle i maj och ett i november. 2017 utbetalades totalt 556 Mkr.

Styrelsen föreslår stämman en utdelning på 1,90 kr per aktie (1,80) för verksamhetsåret 2018, en höjning med 5,6 %, uppdelat på två utbetalningstillfällen om vardera 0,95 kr per aktie.

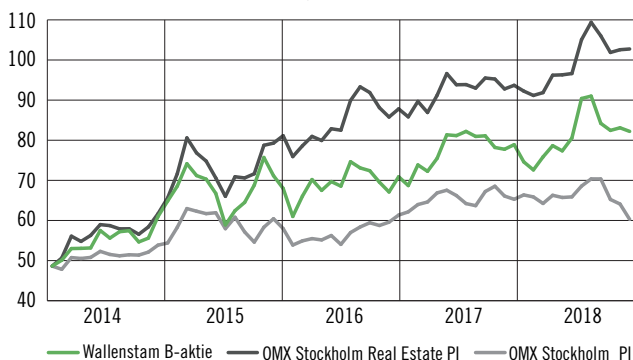
Den föreslagna utdelningen motsvarar en direktavkastning om 2,3 % (2,3) räknat på aktiekursen vid periodens utgång.

Aktiens totalavkastning för 2018 beräknad på verkställd utdelning, uppgår till 6,5 % (13,7)

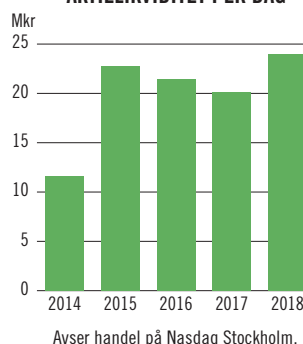
Omsättning

Under 2018 har Wallenstamaktien haft en daglig genomsnittlig omsättning på Nasdaq Stockholm om cirka 24,0 Mkr (20,1).

KURSUTVECKLING 2014–2018, KR



GENOMSITTIG AKTIELIKVIDITET PER DAG



AKTIEÄGARINNEHAV 2018-12-31

	A-aktier	B-aktier	Kapital, %	Röster, %
Hans Wallenstam med bolag och familj	34 500 000	47 878 000	24,96	62,02
AMF - Försäkring och fonder		31 820 000	9,64	5,02
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		12 037 752	3,65	1,90
Bengt Norman med bolag		8 200 000	2,48	1,29
Monica och Jonas Brandström		7 673 326	2,33	1,21
Vanguard		5 705 696	1,73	0,90
Christian Wallenstam med bolag		5 650 000	1,71	0,89
David Wallenstam		5 640 000	1,71	0,89
Övriga ägare		121 591 226	36,86	19,21
Totalt antal aktier	34 500 000	288 500 000		
Återköpta egna aktier*		7 000 000	2,11	
Registrerade aktier	34 500 000	295 500 000		
Totalt registrerade aktier	330 000 000		100,00	100,00
Summa utestående aktier	323 000 000			

Andelen institutionellt ägande uppgår till cirka 15 procent av kapitalet och cirka 8 procent av rösterna. Utlandsägandet uppgår till cirka 9 procent av kapitalet och cirka 5 procent av rösterna.

Källa: Modular Finance, Monitor

*Återköpta egna aktier saknar rösträtt.

MODERBOLAGET

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

De totala intäkterna för perioden uppgår till 389 Mkr (349) varav förvaltningsintäkter uppgår till 272 Mkr (252) och hyresintäkter till 117 Mkr (97). Räntenettet inkluderar kostnader för förtidsrealiserade räntederivat om 776 Mkr (-).

Resultatet har påverkats av värdeförändringar på finansiella räntederivatinstrument om 761 Mkr (182), varav 770 Mkr är en engångspost avseende förtidsrealiserade räntederivat. Resultat efter skatt uppgår till 3 538 Mkr (4 072).

Investeringar i anläggningstillgångar under perioden uppgår till 15 Mkr (101). Moderbolagets externa lån uppgår på bokslutsdagen till 9 802 Mkr (8 460).

RESULTATRÄKNING, MODERBOLAGET

Mkr	2018 jan-dec	2017 jan-dec
Intäkter	389	349
Kostnader	-446	-460
Resultat från andelar i koncernföretag	3 106	3 921
Räntenetto	-728	-139
Orealiserad värdeförändring finansiella instrument	761	182
Resultat före skatt	3 081	3 853
Bokslutsdispositioner	641	279
Skatt	-185	-59
Resultat efter skatt	3 538	4 072
Värdeförändring valutaderivat	-1	1
Skatt hänförlig till övrigt totalresultat	0	0
Totalresultat	3 537	4 073

BALANSRÄKNING, MODERBOLAGET

Mkr	2018- 12-31	2017- 12-31
Tillgångar		
Fastigheter	1 361	1 383
Andelar i koncernföretag	5 369	5 369
Finansiella derivatinstrument	50	10
Fordringar på koncernbolag	19 929	19 325
Övriga tillgångar	248	446
Likvida medel	77	207
Summa tillgångar	27 034	26 740
Eget kapital och skulder		
Eget kapital	10 850	8 125
Räntebärande externa skulder	9 802	8 460
Skulder till koncernföretag	6 152	9 229
Finansiella derivatinstrument	82	797
Övriga skulder	147	129
Summa eget kapital och skulder	27 034	26 740

Föreslagen utdelning, återköp och överlåtelse av egna aktier m.m.

Styrelsen kommer att föreslå stämman att besluta om följande:

- En utdelning på 1,90 kr/aktie (1,80), uppdelat på två utbetalningstillfällen om vardera 0,95 kronor per aktie. Avstämningsdagen för den första utbetalningen föreslås vara den 6 maj 2019 och för den andra utbetalningen den 28 oktober 2019. Den föreslagna utdelningen motsvarar en direktavkastning om 2,3 % (2,3) räknat på aktiekursen vid periodens utgång. Enligt bolagets utdelningspolicy ska det utdelningsbara beloppet inte överstiga resultat före realiserade värdeförändringar och nedskrivningar efter schablonskatt. Den nu föreslagna utdelningen för 2018 avviker dock från utdelningspolicyen då resultat före realiserade värdeförändringar och nedskrivningar efter schablonskatt – som en engångsföreteelse – i maj och juni 2018 påverkades av en kostnad om 776 Mkr till följd av att räntederivat då förtidslöstes. Förtidslösen av derivatskulder gjordes i syfte att förbättra bolagets position inför ändrade beskattningsregler, se vidare sid 6. Vid bedömning av utdelningens storlek har styrelsen tagit hänsyn till koncernens investeringsbehov, konsolideringsbehov och ställning i övrigt samt att koncernens framtida utveckling kan ske med bibehållen finansiell styrka och fortsatt god handlingsfrihet.
- Bemyndigande för styrelsen att intill nästkommande årsstämma, vid ett eller flera tillfällen, fatta beslut om förvärv på Nasdaq Stockholm av högst så många B-aktier att bolagets innehav vid var tid inte överstiger 10 % av samtliga aktier i bolaget.
- Bemyndigande för styrelsen att fatta beslut om överlåtelse av egna aktier.
- Riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare.

Styrelsens arbete

Wallenstams styrelse består av fem ledamöter. Under 2018 har styrelsen haft åtta protokollförda möten utöver löpande kontakter. Styrelsens viktigaste uppgift är att fatta beslut i strategiska frågor. Generellt gäller att styrelsen behandlar frågor av väsentlig betydelse för koncernen. Huvudfrågorna under året har varit strategidiskussioner i samband med framtagandet av en ny affärsplan, investerings- och finansieringsfrågor, arbete med inrättandet av ett nytt syntetiskt optionsprogram riktat till bolagets personal samt compliancefrågor innefattande bland annat implementering av nya dataskyddsförordningen.

Styrelsen har genomfört en utvärdering av sitt arbete under 2018. Utvärderingen genomfördes under ledning av styrelsens ordförande i form av en öppen diskussion inom styrelsen. Styrelsearbetet konstaterades fungera mycket väl.

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 31 december 2018 uppgår fastigheternas bedömda marknadsvärde till cirka 46 Mdr. En värdeförändring på +/- 10 % motsvarar därmed cirka +/- 4,6 Mdr. En generell förändring av fastigheternas direktavkastningskrav med 0,25 procentenheter motsvarar cirka -2,8 Mdr eller +3,2 Mdr.

En förändring av elpriset med 1 öre per kWh motsvarar cirka +/- 42 Mkr vid värdering av vindkraftverk medan en förändring av elcertifikatpriset med 1 öre per kWh motsvarar cirka +/- 23 Mkr vid värdering av vindkraftverk.

NÄRSTÄENDETRANSAKTIONER

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 under året avgående medlem i koncernledningen är styrelseledamöter, totalt motsvarande närmare 4,5 Mkr i nettoutgift för året. Vidare utför bolag, där en av Wallenstams styrelseledamöter var närstående vid kontrakteringen, entreprenadtjänster motsvarande totalt kontrakterade värden om 94 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 48 % i Renew Group Sweden AB, tillverkare av inbandyutrustning. Aranea Holding AB har fram till och med bokslutsdagen genom dotterbolag ägt två stycken vindkraftverk. Elhandeln för vindkraftverken har handlagts av Svensk NaturEnergi. Per den 31 december 2018 förvärvade Wallenstam dessa två vindkraftverk till en avtalad köpeskilling om 26 Mkr. Aranea Holding AB har genom dotterbolag per den 31 december 2018 förvärvat fastigheten Härryda Solsten 1:115 till en köpeskilling om 5 Mkr. 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 3,1 Mkr och Barn i Nöd ett stöd om 1,7 Mkr. Under 2018 har avtal tecknats avseende köp av fastighet från Räddningsmissionen i Göteborg

om 25 Mkr. Fastigheten tillträdde 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

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

NYCKELTAL – FLERÅRSÖVERSIKT

Ackumulerat perioden	2018 31 dec	2018 30 sep	2018 30 jun	2018 31 mar	2017 31 dec	2017 30 sep	2017 30 jun	2017 31 mar	2016 31 dec
FASTIGHETSRELATERADE NYCKELTAL									
Driftnetto fastigheter, Mkr	1 429	1 078	706	341	1 264	953	615	301	1 175
Överskottsgrad fastighetsdrift, %	75	76	75	73	74	76	74	73	73
Förvaltningsresultat fastigheter, Mkr	1 011	758	462	217	806	621	391	191	733
Orealiserad värdeförändring nyproduktion	598	421	267	93	733	389	247	132	1 195
Förvaltningsfastigheternas värde, Mkr	45 811	44 360	43 446	42 187	41 410	39 660	38 797	37 025	36 555
Antal kvm (tusental)	1 186	1 197	1 196	1 175	1 145	1 090	1 078	1 064	1 074
Uthyrningsgrad – yta, %	99	99	99	99	98	98	98	98	98
Exploaterings- och bostadsrättsfastigheter, netto, Mkr	317	658	691	656	606	850	875	765	734
FINANSIELLA NYCKELTAL									
Resultat efter skatt, Mkr	2 998	1 769	1 310	310	2 421	1 781	1 447	540	3 348
Räntabilitet på eget kapital, %	14,8	12,2	11,8	11,5	13,0	19,3	20,0	21,6	20,9
Räntabilitet på totalt kapital, %	9,7	8,4	8,3	7,2	8,0	11,6	11,9	12,7	12,2
Räntetäckningsgrad, realiserad, ggr	1,3	1,3	1,2	4,1	4,8	5,4	5,3	6,5	5,6
Räntetäckningsgrad, ggr	1,3	1,2	1,1	3,6	3,8	4,1	4,0	4,5	4,1
Belåningsgrad, %	45	46	46	44	43	43	42	41	43
Snittränta per bokslutsdatum, %	1,06	0,98	1,01	1,90	1,88	1,92	1,95	2,08	1,97
Genomsnittlig räntebindningstid, månader	39	36	38	34	36	34	36	38	37
Soliditet, %	45	44	44	44	44	45	45	46	45
Eget kapital, Mkr	21 611	20 688	20 252	19 572	19 410	19 073	18 826	18 281	17 788
Substansvärde, Mkr	26 574	25 608	25 113	24 548	24 314	23 866	23 505	22 741	22 159
Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV), Mkr	26 595	25 560	25 110	25 123	24 915	24 491	24 163	23 460	22 906
Börsvärde, Mkr	27 126	27 786	26 582	25 031	26 037	26 763	27 591	24 565	24 106
Återköp aktier, Mkr	229	204	182	147	235	220	129	46	192
DATA PER AKTIE									
Substansvärde per aktie, kr	82,30	79,20	77,60	75,80	74,60	73,20	71,80	69,30	67,40
Resultat efter skatt, kr	9,3	5,5	4,0	1,0	7,4	5,4	4,4	1,6	10,1
P/E-tal, ggr	8,9	11,3	11,5	11,3	10,7	7,7	7,7	6,6	7,0
Kassaflöde från den löpande verksamheten, kr	1,1	0,2	-0,8	0,8	2,6	2,1	1,6	1,1	2,0
Eget kapital, kr	67	64	63	60	60	58	57	56	54
Börskurs, kr	82,20	84,20	80,55	75,85	78,90	81,10	81,15	72,25	70,90
Utestående aktier i tusental, genomsnitt	323 854	324 073	324 405	325 050	327 333	327 728	328 208	328 583	330 409
Utestående aktier, tusental vid periodens utgång	323 000	323 310	323 550	324 000	326 000	326 200	327 325	328 350	329 000

KVARTALSÖVERSIKT

	2018 okt-dec	2018 jul-sep	2018 apr-jun	2018 jan-mar	2017 okt-dec	2017 jul-sep	2017 apr-jun	2017 jan-mar	2016 okt-dec
Hysesintäkter, Mkr	488	480	475	467	444	428	415	414	410
Driftnetto fastigheter, Mkr	351	372	365	341	311	338	314	301	284
Överskottsgrad fastighetsdrift, %	72	77	77	73	70	79	76	73	69
Förvaltningsresultat fastigheter, Mkr	253	296	245	217	185	230	200	191	169
Räntabilitet på eget kapital, %	14,8	12,2	11,8	11,5	13,0	19,3	20,0	21,6	20,9
Substansvärde per aktie, kr	82,30	79,20	77,60	75,80	74,60	73,20	71,80	69,30	67,40
Resultat efter skatt per aktie, kr	3,8	1,4	3,1	1,0	2,0	1,0	2,8	1,6	5,2
Kassaflöde per aktie från löpande verksamhet, kr	0,9	1,0	-1,6	0,8	0,4	0,6	0,4	1,1	0,6
Eget kapital per aktie, kr	67	64	63	60	60	58	57	56	54
Börskurs, kr	82,20	84,20	80,55	75,85	78,90	81,10	81,15	72,25	70,90

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

RAPPORTENS UNDERTECKNANDE

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

Göteborg den 6 februari 2019

Christer Villard
Ordförande

Karin Mattsson
Styrelseledamot

Ulrica Jansson Messing
Vice ordförande

Agneta Wallenstam
Styrelseledamot

Anders Berntsson
Styrelseledamot

Hans Wallenstam
Verkställande direktör

Denna rapport har inte varit föremål för granskning av bolagets revisorer.

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, tomträtsavgälder 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: Värde tillväxten 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 återläggning av räntekostnader och förtidslösta derivat 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 specifik 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.

Substansvärde per aktie

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

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
Orealiserad värdeförändring förvaltningsfastigheter	
Nyproduktion tidigare definition	276
Nyproduktion uppdaterad definition	367
Övriga tidigare definition	1 343
Övriga uppdaterad definition	1 252

Mkr	2018 jan-dec
Resultat före realiserade värdeförändringar och nedskrivningar	317
Återläggning förtidsrealiserade finansiella instrument	776
Återläggning finansnetto	231
Resultat före räntekostnader, realiserade värdeförändringar och nedskrivningar	1 324
Finansnetto	231

DET HÄR ÄR WALLENSTAM

AFFÄRSPLAN 2023

Mål:

Att uppnå en substansvärdesökning om 40 kr per aktie från och med 1 oktober 2018 till och med 31 december 2023.

Ledstjärnor

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

Definierat nyckeltal

- Soliditeten ska inte understiga 30 %.

VISION

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

AFFÄRSIDÉ

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

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 firar 75 år som bolag under 2019. Huvudkontoret finns i Göteborg. B-aktien är noterad på Nasdaq Stockholm, Large Cap och vi är ett av de större börsnoterade fastighetsbolagen i Sverige.

Våra bostadsfastigheter finns i Stockholm, Uppsala och Göteborg, och våra kommersiella fastigheter är koncentrerade till innerstadslägen i Göteborg. Sammantaget har Wallenstam drygt 9 000 lägenheter och 1 000 företagskunder. Wallenstam är en stor bostadsproducent på de orter vi verkar och bygger först och främst hyresrätter för egen förvaltning.

Wallenstam är genom Svensk NaturEnergi självförsörjande på förnybar energi.

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

Stockholm

Majoriteten av våra bostäder, drygt 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 950 lägenheter i produktion.

Svensk NaturEnergi

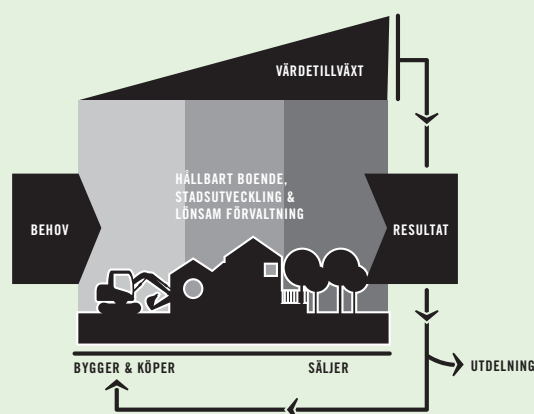
Verksamheten inom Svensk NaturEnergi omfattar både produktion av och handel med förnybar energi. Produktionen täcker våra egna fastigheters och våra hyresgästers energibehov.

Affärsprocess

Wallenstam bygger, utvecklar och förvaltar fastigheter och områden utifrån människors och samhällets behov, samt utifrån önskemål och krav från kunder och aktieägare.

Genom kostnadseffektiv byggnation, utveckling och förvaltning samt hög service och långsiktig hållbarhet skapar vi 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 och lagen om värdepappersmarknaden. Informationen lämnades, genom nedanstående kontaktpersoners försorg, för offentliggörande den 6 februari 2019 kl 13:00 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 

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