



WALLENSTAM

DELÅRSRAPPORT

1 JANUARI–31 MARS 2019

1 JANUARI–31 MARS 2019

- Substansvärdet per aktie uppgår till 83,60 kr (75,80), vilket innebär en ökning om 1,30 kr per aktie i kvartalet och totalt 4,40 kr per aktie hittills under affärsplanen, där målet är en ökning om 40 kr per aktie till och med 2023.
- Förvaltningsresultat fastigheter ökar med 20 % och uppgår till 260 Mkr (217).
- Hyresintäkterna ökar med drygt 6 % och uppgår till 497 Mkr (467).
- Byggnation av fastigheter uppgår till 770 Mkr (451).
- På bokslutsdagen hade vi 2 933 lägenheter i produktion.
- Värdeförändringar förvaltningsfastigheter uppgår till 285 Mkr (126).
- Resultat före skatt uppgår till 416 Mkr (397) och resultat efter skatt uppgår till 340 Mkr (310), motsvarande 1,1 kr per aktie (1,0).

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

”Resultatet för kvartalet ligger i linje med vår plan. Vårt förvaltningsresultat har ökat med cirka 20 % jämfört med samma kvartal förra året och vi har skapat substansvärde som adderar ytterligare 1,30 kronor per aktie – totalt 4,40 kronor hittills – på väg mot vårt mål om en substansvärdesökning om 40 kronor per aktie till och med 2023.”

”I mars startade vi det största projektet i Wallenstams historia, Kallebäcks Terrasser. Här har vi en strävan att bygga blandstad med 1 800 lägenheter, kontorsarbetsplatser, butiker och skola, med mera. Vi är starka finansiellt och planerar för investeringar om cirka 3 Mdr per år i nya bostäder och vi har även kommersiella projekt i planeringsstadiet, som kan tillföra mer lokalyta i centrala lägen i stan.”

HANS WALLENSTAM, VD

KORT OM WALLENSTAM

- Antal förvaltningsfastigheter: **216 st** • Förvaltningsfastigheternas värde: **47 Mdr** • Börsvärde: **31 Mdr** • Uthyrningsgrad, yta: **99 %**
- Uthyrningsbar yta: **1,2 miljoner kvm** • Antal lägenheter i produktion: **2 933 st** • Antal vindkraftverk: **66 st**

Läs mer om Wallenstam på sidan 20.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE KVRTAL 1

Under kvartalet byggstartades 766 lägenheter i fyra projekt: 305 hyresrätter i Söra Kvarter, Österåker, 50 bostadsrätter i kvarteret New York på Gärdet, Stockholm, 141 hyresrätter i etapp 2, Umami Park i Hallonbergen, Sundbyberg samt 270 hyresrätter i Kallebäckers Terrasser, Göteborg.

Fastigheten Mässhaken 2 i Helsingborg har sålts till Willhem. Det är den sista fastigheten som omfattas i det avtal som tecknades med Willhem i december 2015 avseende att de successivt kommer att överta Wallenstams fastigheter i Helsingborg. Det överenskomna fastighetsvärdet uppgick till 229 Mkr och frånträde skedde den 27 februari 2019.

Wallenstam tecknade i februari avtal med SEB Trygg Liv

avseende förvärv av en kommersiell fastighet på Lorensbergsgatan 2-4/Vasagatan 45 i Avenyområdet i centrala Göteborg, med tillträde 1 april 2019.

I mars tecknades avtal med Jämtkraft om att de per 1 april 2019 tar över elförsäljningen till slutkund genom bolaget Svensk NaturEnergi. Affären omfattar inte vindkraftsparkerna, vilka även fortsättningsvis ägs av Wallenstam som kommer att producera och vara självförsörjande på förnybar energi.

Det blev under kvartalet också klart att Wallenstam är ett av sex bygg- och fastighetsbolag som tillsammans med Landvetter Södra Utveckling och Härryda kommun kommer att utveckla Landvetter Södra, en helt ny stad för minst 25 000 invånare.

MÅL 2023

Mål 2023 – Substansvärdesökning om 40 kr per aktie

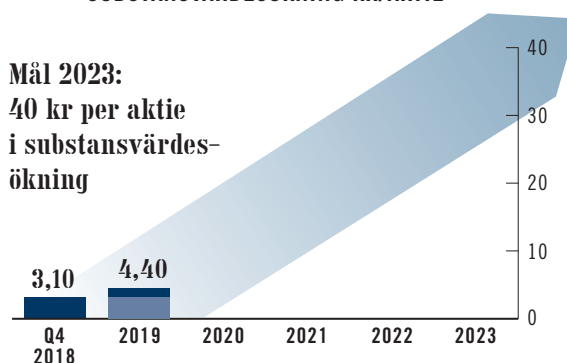
I affärsplanen 2019-2023 är Wallenstams mål att ha en substansvärdesökning om 40 kr per aktie. Målet mäts från den 1 oktober 2018 då substansvärdet per aktie var 79,20 kr. Per den 31 mars 2019 var substansvärdet per aktie 83,60 kr, vilket innebär en ökning om 1,30 kr per aktie i kvartalet och totalt 4,40 kr per aktie hittills under affärsplanen.

Substansvärde

Substansvärdet beskriver koncernens skapade samlade värde och innefattar eget kapital samt uppskjuten skatteskuld och uppgår på bokslutsdagen till 27 011 Mkr (24 548). Uppskjuten skatteskuld avser i huvudsak skillnader mellan redovisade värden och skattemässiga restvärden på koncernens fastigheter. I balansräkningen redovisas en uppskjuten skatteskuld netto om 4 671 Mkr (4 132), vilken består av en uppskjuten skattefordran om 392 Mkr (846) samt av en uppskjuten skatteskuld om 5 062 Mkr (4 978). Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV), som utöver återläggning av uppskjuten skatteskuld också återlägger effekter av realiserade värdeförändringar för derivat, uppgår till 27 210 Mkr (25 123).

SUBSTANSVÄRDESÖKNING KR/AKTIE

Mål 2023:
40 kr per aktie
i substansvärdes-
ökning



VD HAR ORDET



Starkt resultat för första kvartalet

Resultatet för kvartalet ligger i linje med vår plan. Vårt förvaltningsresultat har ökat med cirka 20 % jämfört med samma kvartal förra året och vi har skapat substansvärde som adderar ytterligare 1,30 kronor per aktie – totalt 4,40 kronor hittills – på väg mot vårt mål om en substansvärdesökning om 40 kronor per aktie till och med 2023.

Räntekostnaderna har i princip halverats, fortfarande som ett resultat av den omstruktureringsgenomförda under 2018, där vi löste derivat med en högre ränta och gick in i nya till en lägre ränta. Jag tror att räntan kommer att vara extremt låg under en lång tid framåt. Genom derivaten kan vi säkra en låg ränta för lång tid ifall det, mot förmodan, skulle ske en förändring. Räntan har dock, från en redan låg nivå, sjunkit ytterligare, vilket i vår resultaträkning gett teoretiska undervärden i derivatportföljen.

Rekordmånga lägenheter i produktion

Värdeförändringarna uppgår till 285 Mkr, varav ungefär hälften kommer från vår kostnadseffektiva nyproduktion. Kvartalets byggstarter har varit rekordmånga med hela 766 lägenheter, och det innebär att vi nu har 2 933 lägenheter i produktion, också det en rekordsiffra. Det är roligt ur flera hänseenden – naturligtvis att vi kommer framåt i våra projekt, men också att dessa produktionsstarter så småningom blir nya hem för många familjer och inte minst att den absoluta majoriteten är hyresrätter som vi bygger för egen förvaltning.

Stor efterfrågan på kommersiella lokaler

Våra kommersiella fastigheter har haft en väldigt fin utveckling även under detta kvartal. Det är ett fortsatt högt tryck på våra lokaler i city i Göteborg. Vakansen är fortfarande mycket låg, efterfrågan är hög, och vi fortsätter att förtäta med nya kommersiella ytor i centrala delar som till exempel i projektet Sturefors i Avenyområdet. Vi är starka finansiellt och planerar för investeringar om cirka 3 Mdr per år i nya bostäder och vi har även kommersiella projekt i planeringsstadiet, som kan tillföra mer lokalyta i centrala lägen i stan.

Vårt stora stadsutvecklingsprojekt i Umami, Sundbyberg, har fått en bra start med Convendums kommande satsning. Convendums etablering omfattar flera delar, dels ett coworking-center och ett konferenscenter, dels konceptet ”Big office” som är flexibla, större premiumkontor med en all inclusive-lösning innefattande möbler, teknik och kringsservice. Dessutom konceptet ”Coliving”, som är flexibla företagsbostäder med en all inclusive-lösning.

Bostäder och kommersiellt stärker varandra

I Umami har vi nyligen också haft visning för våra första, snart inflyttningsklara, hyreslägenheter i området – en visning som glädjande nog har mötts av ett mycket stort intresse. Kombinationen av bostäder och kommersiellt i ett område är nyckeln till det vi kallar blandstad, där bostäderna ger underlag till service och kommersiellt utbud såsom restauranger, gym, butiker, samtidigt som det kommersiella bidrar till bostadsområdets attraktivitet. Mixen leder till mer liv och rörelse under dygnets alla timmar – en levande stad.

I mars startade vi det största projektet i Wallenstams historia, Kallebäcks Terrasser. Också här har vi en strävan att bygga blandstad med 1 800 lägenheter, kontorsarbetsplatser, butiker och skola, med mera.

Vår förnybara energi

I mars offentliggjordes att vi från och med den 1 april inleder ett samarbete med Jämtkraft, som genom en affär tar över Svensk NaturEnergi och dess elkunder. Detta genomförs bland annat mot bakgrund av alltmer komplicerade regelverk inom elhandelsområdet. Detta är svårt för ett mindre elbolag som Svensk NaturEnergi att självt hantera och bekosta. Det kändes naturligt att inleda samarbetet med just Jämtkraft, som delar samma värderingar som vi inom kundvård och förnybar energi. Viktigt att poängtera är att Wallenstam fortfarande äger vindkraftsparkerna och även i fortsättningen kommer att producera och vara självförsörjande på förnybar energi.

Lära av historien, leva av framtiden

Vi har nu också gått in i vårt jubileumsår, där vi firar att Wallenstam, som startades i november 1944 nu fyller 75 år! Det uppmärksammar vi genom vår 75-årsymbol och genom olika aktiviteter under året som lyfter fram små och stora milstolpar i bolagets historia. Skeenden som bidragit till var bolaget står idag, händelser som blivit utgångspunkt för våra strategier, och berättelser som visar våra rötter och ger trygghet när vi tar oss an nya utmaningar. Vi lär av vår historia, fast vi lever av vår framtid.

Hans Wallenstam, vd

RESULTATRÄKNING, KONCERNEN

Mkr	Not	2019 jan-mar	2018 jan-mar	2018/2019 apr-mar	2018 jan-dec
Hysesintäkter		497	467	1 940	1 910
Driftkostnader		-133	-126	-488	-481
Driftnetto fastigheter		364	341	1 452	1 429
Förvaltnings- och administrationskostnader		-58	-52	-217	-211
Finansiella intäkter		2	3	5	6
Finansiella kostnader		-48	-75	-185	-212
Förvaltningsresultat fastigheter		260	217	1 054	1 011
Realiserad värdeförändring finansiella instrument		-	-	-767	-767
Förvaltningsresultat naturenergi	1	10	7	-32	-35
Resultatandel intresseföretag		-1	-	-1	-
Intäkter försäljning exploateringsfastigheter		262	23	776	537
Kostnader försäljning exploateringsfastigheter		-186	-20	-587	-421
Resultat före värdeförändringar och nedskrivningar		345	228	441	324
Värdeförändring förvaltningsfastigheter		285	126	1 991	1 832
Nyproduktion		132	93	637	598
Övriga		153	33	1 354	1 234
Orealiserad värdeförändring finansiella instrument		-202	43	533	778
Orealiserad värdeförändring syntetiska optioner*		-12	-	-25	-13
Nedskrivningar och återläggningar vindkraftverk		-	-	524	524
Resultat före skatt		416	397	3 464	3 445
Skatt		-76	-87	-436	-447
Periodens resultat efter skatt		340	310	3 028	2 998
ÖVRIGT TOTALRESULTAT					
Poster som kan omföras till periodens resultat		1	0	1	0
Poster som inte kan omföras till periodens resultat		0	0	2	2
Skatt hänförlig till övrigt totalresultat		-1	-1	-2	-2
Totalresultat		340	309	3 029	2 998
FÖRDELNING AV PERIODENS RESULTAT					
Periodens resultat hänförligt till innehavare av aktier i moderbolaget		340	310	3 028	2 998
Genomsnittligt antal utestående aktier, tusental		323 000	325 050	321 804	323 854
Resultat efter skatt kr per aktie, utspädning förekommer ej		1,1	1,0	9,4	9,3

NOT 1 – FÖRVALTNINGSRESULTAT NATURENERGI

Mkr	2019 jan-mar	2018 jan-mar	2018/2019 apr-mar	2018 jan-dec
Elintäkter	171	136	450	415
Elkostnader	-133	-90	-343	-300
Avskrivningar	-19	-24	-90	-95
Förvaltnings- och administrationskostnader	-5	-9	-27	-31
Finansiella kostnader	-4	-7	-22	-25
Förvaltningsresultat naturenergi	10	7	-32	-35

KOMMENTAR TILL KONCERNENS RESULTATRÄKNING

1 JANUARI–31 MARS

Hyresintäkter

Periodens hyresintäkter ökar med 30 Mkr, vilket motsvarar drygt 6 %, och uppgår till 497 Mkr (467). Periodens hyresintäktsstillväxt är främst ett resultat av inflyttning i våra nyproducerade hyresfastigheter samt omförhandlade hyresnivåer. Hyresintäkterna inkluderar vidarefakturerings av höjd fastighetsskatt om drygt 2 Mkr.

Vårt bostadsbestånd är fullt uthyrt. Årets hyresförhandlingar för bostäder pågår. För hittills avslutade förhandlingar i Stockholm har en genomsnittlig höjning på 2 % överenskommit.

Vi upplever en bra och stabil efterfrågan på lokaler och då främst i centrala lägen i Göteborg där våra kommersiella fastigheter är belägna. Hyresintäkterna för våra kommersiella fastigheter i jämförbart bestånd ökar 4,5 % som en effekt av genomförda framgångsrika nyuthyrningar, indexuppräknings och lägre vakansgrad. Hyresnivåerna i omförhandlade avtal ökar 8 %. Återköpsgraden, vilken speglar hur stor andel av uppsägningsbara kontrakt som förlängs, uppgår för perioden till cirka 93 % och nettouthyrningen kommersiella fastigheter uppgår till -3 Mkr. Vår uthyrningsgrad för de kommersiella fastigheterna avseende yta uppgår på bokslutsdagen till 97 %.

Driftkostnader & driftnetto

Driftkostnaderna för perioden uppgår till 133 Mkr (126) och ökar bland annat till följd av tillförda nyproducerade fastigheter. 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 2 Mkr lägre under första kvartalet 2019 jämfört med motsvarande period 2018. Nya taxeringsvärden gör att fastighetsskatten ökar jämfört med föregående år vilket ger ökade driftkostnader om cirka 3 Mkr. Även om största delen av höjningen för kommersiella fastigheter betalas av kunderna får de höjda taxeringsvärden en negativ påverkan på

överskottsgraden. Till följd av nya redovisningsregler redovisas tomträttsavgälder från och med 2019 inom finansnettot vilket påverkar driftkostnader positivt med närmare 3 Mkr.

Driftnettot ökar närmare 7 % och uppgår till 364 Mkr (341). Tillförd effektiv nyproduktion svarar för drygt två tredjedelar av denna tillväxt och befintligt bestånd för resterande. Överskottsgraden uppgår till 73,2 % (73,0).

Förvaltnings- & administrationskostnader

Förvaltnings- och administrationskostnader fördelas på fastighetsförvaltning 58 Mkr (52), energiförvaltning 5 Mkr (9) samt transaktioner fastigheter om 2 Mkr (2), totalt 65 Mkr (63).

Finansiella intäkter & kostnader

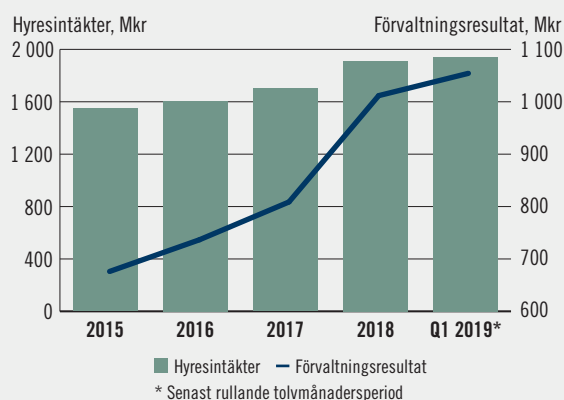
Finansiella intäkter uppgår till 2 Mkr (3) och finansiella kostnader till totalt 52 Mkr (82) varav 48 Mkr (75) för fastighetsrörelsen och 4 Mkr (7) för naturenergiverksamheten. Aktiverad ränta uppgår till 17 Mkr (13).

Genomsnittlig skuld för perioden är 2,3 Mdr högre än motsvarande period föregående år till följd av fortsatta investeringar i nyproduktion. Genomsnittlig ränta på bokslutsdagen, som speglar framtida ränta att betala i relation till våra krediter, uppgår till 1,25 % (1,90). Att genomsnittlig ränta på bokslutsdagen är lägre jämfört med föregående år är främst ett resultat av att vi under maj och juni 2018 realiserade och samtidigt gick in i nya räntederivat med lägre räntenivåer. För perioden uppgår genomsnittlig ränta (exklusive förtidsinlösta derivatinstrument) till 1,15 % (1,88). Även räntetäckningsgraden, som är 1,5 gånger (3,6), påverkas kortsiktigt (tolv månader) av den genomförda förtidslösen av räntederivat. Exklusive denna är räntetäckningsgraden 7,0 gånger, se tabell sida 19.

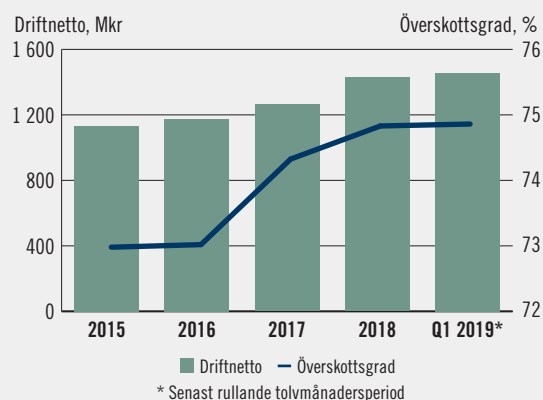
Realiserad värdeförändring finansiella instrument

Under maj och juni 2018 valde Wallenstam att realisera derivatkontrakt med undervärden i syfte att anpassa koncernen till

HYRESINTÄKTER OCH FÖRVALTNINGSRESULTAT



DRIFTNETTO OCH ÖVERSKOTTSGRAD



den nya företagsbeskattningen som gäller från och med 1 januari 2019. Totalt realiserades derivatkontrakt med marknadsvärde om -776 Mkr till och med 31 december 2018.

Förvaltningsresultat naturenergi

Nedan resultatkommentarer baseras på segmentsredovisning då denna inkluderar resultatet av elsäkringar och därför bättre speglar affärsområdets resultat för perioden. Förvaltningsresultat naturenergi utgörs av intäkter och kostnader, avskrivningar och värdeförändringar elderivat samt administrations- och räntekostnader hänförliga till elhandel och elproduktion. Förvaltningsresultatet påverkas också av realiserat försäljningsresultat från elcertifikat.

Segmentets förvaltningsresultat naturenergi uppgår till 25 Mkr (12). Under 2019 har 117 GWh (85) producerats och 133 GWh (134) sålts till slutkund. Produktionen är högre än föregående år som ett resultat av mer vind under 2019. Därtill är elpriset högre jämfört med föregående år vilket ger både ökade intäkter och ökade kostnader.

Värdet på elcertifikat är lägre jämfört med föregående år och även lägre än vid årsskiftet 2018. På balansdagen uppgår koncernens värde till 81 kr per elcertifikat att jämföra med 135 kr vid årsskiftet och 97 kr föregående år.

Resultat försäljning exploateringsfastigheter

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

Periodens försäljningsresultat uppgår till 76 Mkr (3) och omfattar försäljning av exploateringsfastigheten Pålshö (Mässhagen 2) i Helsingborg samt ett mindre antal enskilda bostadsrättslägenheter jämte omkostnader.

Värdeförändring förvaltningsfastigheter

Totalt uppgår periodens värdeförändring förvaltningsfastigheter till 285 Mkr (126) varav värdetillväxt som genererats från eget arbete i vår kostnadseffektiva nybyggnation svarar för 132 Mkr (93). Värdetillväxten i förvaltningsfastigheter som varit i drift ett kalenderår eller längre uppgår till 153 Mkr (33) och är främst ett resultat av högre 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 negativt under perioden, -197 Mkr (24) respektive -6 Mkr (18). På bokslutsdagen uppgick den 10-åriga swapräntan till 0,83 % att jämföra med 1,12 % vid årets början. Värdeförändringar för övriga finansiella instrument är på balansdagen 0 Mkr (1).

Orealiserad värdeförändring syntetiskt optionsprogram

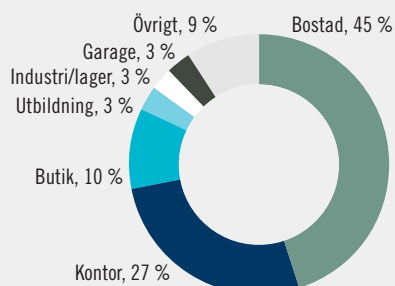
Vid årsstämman den 24 april 2018 beslutades om införandet av ett syntetiskt optionsprogram riktat till hela personalen. Löptiden är till och med 2024-05-31 och beräknad kostnad vid maximalt utfall är 330 Mkr. Vid programmets start i maj 2018 fick personalen förvärva tilldelat antal optioner till marknadspris. Värdet på de syntetiska optionerna, vilka varierar med Wallenstams aktiekurs, har ökat under året. Orealiserad kostnad inklusive omkostnader förknippade med programmet, uppgår för perioden till 12 Mkr (-). Totalt uppgår hittills redovisad kostnad för programmet till 25 Mkr (-).

Skatt

Periodens skattekostnad, som i sin helhet utgörs av uppskjuten skatt, uppgår netto till 76 Mkr (87).

Skatt har beräknats med 21,4 % på löpande beskattningsbart resultat medan uppskjutna skatteskulder och -fordringar har beräknats till den lägre skattesatsen 20,6 % som gäller från och med 2021. Wallenstams bedömning är att det nya regelverket, som gäller från 1 januari 2019, inte kommer få någon väsentlig effekt på 2019 års skatteberäkning under förutsättning att en effektiv koncernutjämning av räntenetton kan ske.

FÖRDELNING HYRESVÄRDE



DE TIO STÖRSTA LOKALHYRESGÄSTERNA

Hyresgäst	Yta, kvm
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	7 590
ICA Fastigheter AB	6 906
Sandryds Handels AB	6 730
Folkuniversitetet	6 308
Frisk Service i Göteborg AB	6 212
Summa	107 715

Vår totala kommersiella yta är cirka 510 000 kvm.

BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG, KONCERNEN

Mkr	2019-03-31	2018-03-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Förvaltningsfastigheter	47 289	42 187	45 811
Vindkraftverk	1 166	658	1 167
Andelar i intresseföretag	112	-	113
Finansiella anläggningstillgångar	417	355	408
Finansiella derivatinstrument	7	19	11
Övriga anläggningstillgångar	63	66	64
Summa anläggningstillgångar	49 054	43 285	47 574
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Exploateringsfastigheter	156	656	317
Finansiella derivatinstrument	18	14	39
Övriga omsättningstillgångar	221	205	249
Likvida medel	496	266	83
Summa omsättningstillgångar	891	1 141	688
Summa tillgångar	49 945	44 426	48 262
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL			
Eget kapital	21 949	19 570	21 609
Eget kapital hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande	2	2	2
Summa eget kapital	21 951	19 572	21 611
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Avsättningar för uppskjuten skatt	4 671	4 132	4 595
Övriga avsättningar	108	55	86
Räntebärande skulder	9 121	2 330	8 545
Finansiella derivatinstrument	279	771	82
Leasingskuld	421	-	-
Övriga långfristiga skulder	36	49	5
Summa långfristiga skulder	14 636	7 337	13 313
KORTFRISTIGA SKULDER			
Räntebärande skulder	12 699	17 001	12 699
Övriga kortfristiga skulder	659	516	639
Summa kortfristiga skulder	13 358	17 517	13 338
Summa eget kapital och skulder	49 945	44 426	48 262

KOMMENTAR TILL KONCERNENS BALANSRÄKNING

VÅRA FASTIGHETER

Periodens utveckling

Under året har vi investerat totalt 802 Mkr (700), varav 791 Mkr (651) i förvaltningsfastigheter och 11 Mkr (49) i produktion av exploateringsfastigheter. Pågående nybyggnationsprojekt omfattar 2 933 lägenheter. Totalt värde av pågående hyresrätts- och exploateringsprojekt uppgår på balansdagen till 4,0 Mdr (4,0).

Från och med 1 januari 2019 ska fastighetsbolag redovisa nyttjanderätten till mark upplåten med tomträtt som en tillgång samt en lika stor leasingsskuld. Nyttjanderättsvärdet för marken har beräknats till 402 Mkr och redovisas som en del av fastigheternas värde.

Förvaltningsfastigheter

Värdeförändringar har påverkat förvaltningsfastigheternas värde positivt med totalt 285 Mkr (126), varav 132 Mkr (93) kommer från nyproduktionen av hyresrätter och resterande från fastigheter som varit i drift ett kalenderår eller längre.

För kommersiella beståndet uppgår 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 47 289 Mkr (42 187) vid periodens utgång.

Exploateringsfastigheter

Exploateringsfastigheter omfattar bland annat 15 lägenheter i projektet Vasagatan 33 i Göteborg samt nystartade bostadsrättsprojektet New York på Gärdet i Stockholm. För pågående nyproduktion, se vidare i tabellen på sidan 10. Bokfört värde Exploateringsfastigheter uppgår till 156 Mkr (656) 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 bostadsrätts-

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

Vi upplever att efterfrågan på 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.

Exploateringsfastigheter

Exploateringsfastigheter är fastigheter där vi avser att uppföra bostadsrätter som ska avyttras vid färdigställandet. Exploateringsfastigheter redovisas till det lägsta av anskaffningsvärde (nedlagda investeringar) och bedömt nettoförsäljningsvärde. Resultat redovisas när fastigheten eller lägenheten färdigställts och överlämnats till köparen.

TOTALT VÄRDE PÅGÅENDE PROJEKT

	Bokfört värde, Mkr
Mark för framtida nyproduktion	743
Pågående projekt hyresrätter	3 082
Exploateringsfastigheter	156
Totalt pågående projekt	3 981

FASTIGHETSBESTÅNDETS FÖRÄNDRING, FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

	Bokfört värde, Mkr
Fastighetsbestånd 1 jan 2019	45 811
+ Förvärv	32
+ Byggnationer	759
+ Värdeförändring fastigheter	285
+ Nyttjanderättstillgång tomträtt	402
Fastighetsbestånd 31 mar 2019	47 289

PÅGÅENDE NYPRODUKTION 2019-03-31

Projekt	Antal lgh	Inflyttning *	Kvm**
STOCKHOLM			
Umami Park, etapp 1A, Sundbyberg	147	Q2 2019	12 000
Norrgårdshusen, Österåker	128	Q4 2019	7 000
Terrassen Elva, Tyresö	54	2019/2020	2 500
Allén, Tyresö	221	2020	13 500
New York, Gärdet (brf)***	50	2020	3 500
Parkstråket 1, Haninge	162	2020	13 500
Parkstråket 2, Haninge	131	2020	7 500
Söra Kvarter, Österåker***	305	2020	15 500
Trollesunds gårdar, Bandhagen	158	2020	14 500
Umami Park, etapp 1B, Sundbyberg	75	2020	3 000
Umami Park, etapp 2, Sundbyberg***	141	2020	9 500
UPPSALA			
Tre vänner, Rosendal	141	Q2 2019	6 500
GÖTEBORG			
Vasagatan 33 (brf)	30	Q3 2018	3 500
Stallbacken Nivå5, Mölndal	109	Q3 2019	6 500
Sten Stures Kröningar, Regenten	29	2020	8 500
Elisedal	336	2021	24 000
Godhems Backe	138	2021	6 500
Kallebäcks Terrasser Kv. 11***	270	2021	16 000
Kv. Rosengången, Mölnlycke Fabriker, Härryda	123	2021	7 000
Kv. Kvarnen, Mölnlycke Fabriker, Härryda	185	2022	10 500
Kommersiellt			
Kvarteret Sturefors, Avenyn		Q3 2019	2 000
Summa	2 933		193 000

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

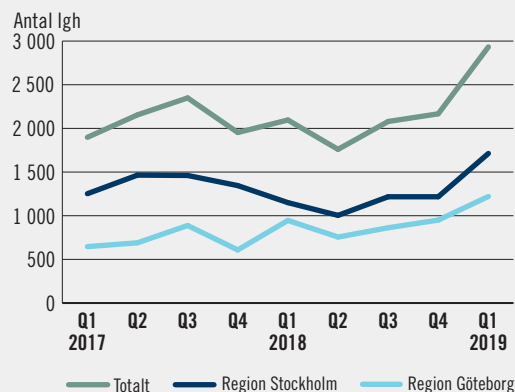
** Antal kvm inkluderar garage, och är avrundat till närmaste 500-tal.

*** Startat under kvartal 1, 2019.

FÖRÄNDRING PÅGÅENDE NYPRODUKTION

	Antal lgh
Pågående nyproduktion 1 jan 2019	2 167
- Färdigställda	-
+ Påbörjade	766
Pågående nyproduktion 31 mar 2019	2 933

LÄGENHETER I PÅGÅENDE PRODUKTION



FASTIGHETSFÖRVARV 2019

Fastighetsbeteckning	Adress	Byggår/ ombyggnadsår	Bostad kvm	Kontor kvm	Butik kvm	Industri/ Lager kvm	Utbildning kvm	Garage kvm	Övrigt kvm	Summa kvm	Antal lgh
GÖTEBORG											
Inom Vallgraven 60:9*											

*Mark som tidigare varit tomträtt

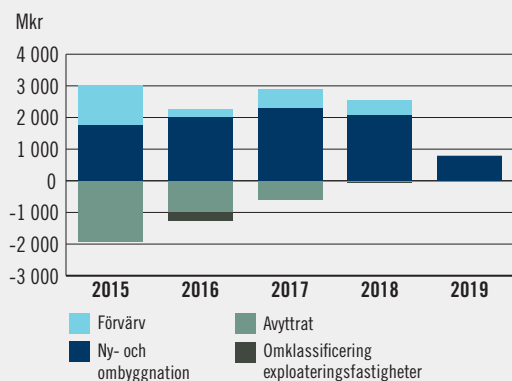
FASTIGHETSFÖRSÄLNINGAR 2019

Fastighetsbeteckning	Adress	Byggår/ ombyggnadsår	Bostad kvm	Kontor kvm	Butik kvm	Industri/ Lager kvm	Utbildning kvm	Garage kvm	Övrigt kvm	Summa kvm	Antal lgh
HELSINGBORG											
Mässhaken 2	Kantorsgatan 1-7	2018	5 116	-	-	-	-	-	-	5 116	96
Totalt			5 116	-	-	-	-	-	-	5 116	96

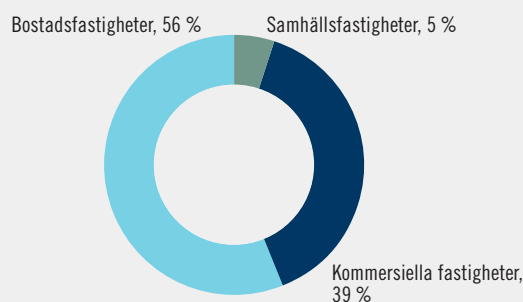
FASTIGHETSSINNEHAVETS STRUKTUR PER 2019-03-31

Uthyrningsbar yta, kvm	Bostad	Kontor	Butik	Industri/ Lager	Utbildning	Garage	Övrigt	Totalt	Fördelning, ort	Antal lgh
Stockholm	286 937	25 616	18 358	15 350	4 479	49 578	3 292	403 610	34 %	4 682
Uppsala	21 491	1 982	933	93	-	5 732	-	30 231	3 %	401
Göteborg	249 454	202 997	90 802	87 057	25 849	58 284	32 907	747 350	63 %	4 019
Totalt	557 882	230 595	110 093	102 500	30 328	113 594	36 199	1 181 191	100 %	9 102
Fördelning, lokaltyp	47 %	20 %	9 %	9 %	3 %	9 %	3 %	100 %		

FÖRVARV, BYGGNATION OCH FÖRSÄLNING AV FÖRVALTNINGSFASTIGHETER



FASTIGHETSTYP



Visar fördelningen av vårt fastighetsbestånd per kategori. Se definitioner på sidan 19.

VINDKRAFT

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 19 Mkr (24). Till följd av införandet av IFRS 16, Leasingavtal, ska nyttjanderätten till mark genom markarrende från och med 1 januari 2019 redovisas som en nyttjanderättstillgång och en lika stor leasingsskuld. Beräknat nyttjandevärde markarrende, baserat på så kallade minimiarrendeavgifter, uppgår på balansdagen till 18 Mkr (-) och redovisas som en del av vindkraftsvärdet. Koncernens bokförda värde för vindkraftverk uppgick den 31 mars 2019 till 1 166 Mkr (658). Lager av elcertifikat uppgår på balansdagen till 9 Mkr (16).

FINANSIERING

Eget kapital

Det egna kapitalet inklusive innehav utan bestämmande inflytande uppgår till 21 951 Mkr (19 572), vilket motsvarar 68 kr per aktie (60). Soliditeten uppgår till 44 % (44).

Räntebärande skulder

På balansdagen uppgick utestående obligationslån till 2 950 Mkr (3 050), utestående volym företagscertifikat, med en ram om 4 Mdr, till 3 526 Mkr (2 861) och totala räntebärande skulder till 21 820 Mkr (19 331).

Samtliga obligationslån om 2 950 Mkr (2 150) ryms inom ramen för vårt MTN-program (Medium Term Notes) som har en total låneram om 5 Mdr. Obligationslånen är noterade vid

Nasdaq Stockholm.

Den genomsnittliga återstående räntebindningstiden uppgår till 44 månader (34). Av låneportföljen har 45 % (51) en räntebindningstid överstigande ett år. På bokslutsdagen uppgår genomsnittlig ränta på våra krediter till 1,25 % (1,90).

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

Leasingskuld

Till följd av införandet av IFRS 16, Leasingavtal, redovisas från och med 1 januari 2019, på egen rad, en leasingskuld motsvarande nyttjanderätterna för markarrende och tomträtt. Skulden uppgår per den 31 mars 2019 till 421 Mkr.

Derivatinstrument

Wallenstams finansiella derivatinstrument utgörs av ränte- och elderivat. På bokslutsdagen har Wallenstam en nettoskuld avseende derivatinstrument om 254 Mkr att jämföra med nettoskuld om 32 Mkr per 31 december 2018. Av dessa utgör räntederivat -279 Mkr (-82) och elderivat 25 Mkr (49).

Under första kvartalet har koncernen ingått nya räntederivatavtal om totalt 1,5 Mdr med 10 års löptid. Volymen totalt utestående räntederivat, där Wallenstam betalar fast ränta, uppgår därefter till 9,5 Mdr (9,7).

Räntederivat används för att på ett flexibelt och kostnadseffektivt sätt erhålla önskad ränteförfallostruktur. 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 realiserad värdeförändring finansiella instrument i resultaträkningen.

Elderivat används för att minska påverkan av marknadens rörelser genom att säkra intäkter för framtida elproduktion. Dessa värderas till marknadsvärde och dess värdeförändringar redovisas löpande i koncernen på raden realiserad värdeförändring finansiella instrument. Uppkomna över- respektive undervärden elderivat förskottsregleras likvidmässigt dag för dag (s.k. futurekontrakt) varför utgående balanspost endast avser äldre kontrakt (s.k. forwardkontrakt). Då vi inte tillämpar säkringsredovisning för elderivat uppkommer ingen vändningseffekt inom realiserade värdeförändringar i koncernens resultaträkning i samband med att elderivaten realiserar. I redovisningen för segmentet tillämpas däremot säkringsredovisning varför samtliga resultatkommentarer avseende naturenergi utgår från segmentsrapporten som därigenom ger en mer rättvisande bild.

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

Disponibel likviditet

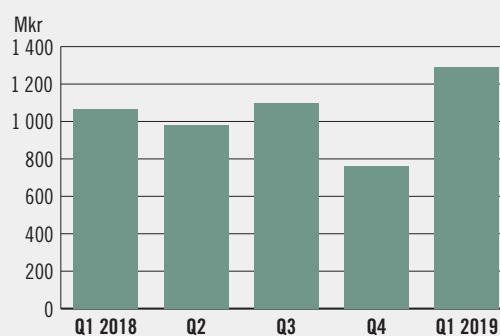
Den disponibla likviditeten inklusive tillgängliga checkräkningskrediter och exklusive spärrade bankmedel hos Nasdaq Commodities om 3 Mkr (-) uppgår till 1 293 Mkr (1 066). Beviljade checkräkningskrediter uppgår till 800 Mkr (800). Inga av dessa har nyttjats per bokslutsdagen. Koncernen har också beviljade 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 mars 2019 uppgår tillgänglig likviditet till totalt 5 293 Mkr (5 154), varav 3 526 Mkr (2 861) utgör kreditlöfte för emitterade utestående företagscertifikat. Fritt att använda på balansdagen är därmed 1 767 Mkr (2 293).

BINDNINGSTID MEDEL RÄNTOR 2019-03-31

Ränteförfallostruktur	Belopp, Mkr	Snittränta, %	Andel, %
0-3 mån	11 171	1,44*	51,2
3 mån-1 år	749	0,48	3,4
1-2 år	400	2,42	1,8
2-3 år	-	-	-
3-4 år	-	-	-
4-5 år	-	-	-
5-6 år	1 200	0,67	5,5
6-7 år	1 300	0,87	6,0
7-8 år	1 500	1,00	6,9
8-9 år	1 500	1,16	6,9
> 9 år	4 000	1,16	18,3
Summa	21 820	1,25	100

* Rörliga lån med ett ränteförfall inom tre månader har en snittränta om 0,77 %. 1,44 % 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 2018-01-01	165	359	4	18 880	2	19 410
Periodens resultat	-	-	-	310	-	310
Omräkningsdifferenser	-	-	1	-	-	1
Värdeförändring valutaderivat	-	-	-1	-	-	-1
Skatt hänförligt till övrigt totalresultat	-	-	-1	-	-	-1
TRANSAKTIONER MED BOLAGETS ÄGARE						
Utdelning	-	-	-	-	-	-
Återköp egna aktier	-	-	-	-147	-	-147
Utgående eget kapital 2018-03-31	165	359	4	19 042	2	19 572
Ingående eget kapital 2019-01-01	165	359	4	21 081	2	21 611
Periodens resultat	-	-	-	340	-	340
Omräkningsdifferenser	-	-	1	-	-	1
Värdeförändring rörelsefastigheter	-	-	0	-	-	0
Skatt hänförligt till övrigt totalresultat	-	-	-1	-	-	-1
TRANSAKTIONER MED BOLAGETS ÄGARE						
Utdelning	-	-	-	-	-	-
Återköp egna aktier	-	-	-	-	-	-
Utgående eget kapital 2019-03-31	165	359	4	21 421	2	21 951

RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDE, KONCERNEN

Mkr	2019 jan-mar	2018 jan-mar	2018/2019 apr-mar	2018 jan-dec
Resultat före värdeförändringar och nedskrivningar*	345	228	441	324
Justering för poster som inte ingår eller tillkommer i kassaflödet	-40	-9	-96	-65
Betald skatt	0	0	0	0
Kassaflöde före förändring av rörelsekapital	305	219	345	259
Förändring av rörelsekapital	65	38	138	111
Kassaflöde från den löpande verksamheten	370	257	483	370
INVESTERINGAR/FÖRSÄLJNINGAR				
Investering i fastigheter och enskilda br-lägenheter	-777	-700	-2 758	-2 681
Investering i vindkraftverk, immateriella & materiella anläggningstillgångar	-26	-2	-33	-9
Investering i finansiella anläggningstillgångar	-	-100	-6	-106
Investering i intresseföretag	-	-	-113	-113
Försäljning andra långfristiga värdepappersinnehav	0	-	35	35
Försäljning av fastigheter, exploateringsfastigheter & materiella anläggningstillgångar	267	23	799	555
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-536	-779	-2 076	-2 319
FINANSIERING				
Upptagna räntebärande skulder	3 110	3 148	10 240	10 278
Amortering av räntebärande skulder	-2 415	-2 518	-7 753	-7 856
Nettoförändring checkräkningskredit	-119	-	-	119
Förskott terminskontrakt	3	-	10	7
Amortering av finansiella anläggningstillgångar	-	77	-9	68
Utbetald utdelning	-	-	-583	-583
Återköp egna aktier	-	-147	-82	-229
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	579	560	1 823	1 804
Förändring av likvida medel	413	38	230	-145
Kassa, bank vid periodens början	83	228	266	228
Periodens kassaflöde	413	38	230	-145
Kassa, bank vid periodens slut	496	266	496	83
Outnyttjad checkkredit vid periodens slut	800	800	800	681
Spärrade bankmedel	-3	-	-3	-3
Disponibel likviditet	1 293	1 066	1 293	761

*Erlagd respektive erhållen ränta, inklusive bruttoflöden från ränteswapkontrakt, ingår med -75 Mkr (-89) respektive 2 Mkr (1) varav 17 Mkr (13) aktiverats på anläggningstillgång.

SEGMENTSRAPPORT

2019 Mkr	Göteborg jan-mar	Stockholm jan-mar	Naturenergi* jan-mar	Övrigt jan-mar	Eliminering jan-mar	Totalt jan-mar
RESULTATRÄKNING						
Hysesintäkter	345	158	-	-	-6	497
Driftkostnader	-86	-47	-	-	-	-133
Elintäkter	-	-	171	-	-171	-
Elkostnader	-	-	-135	-	135	-
Driftnetto	259	111	35	-	-41	364
Förvaltnings- och administrationskostnader	-31	-24	-5	-8	11	-58
Finansnetto	-58	-27	-5	39	5	-46
Förvaltningsresultat	170	59	25	31	-25	260
Förvaltningsresultat naturenergi	-	-	-	-	10	10
<i>Ofördelade poster</i>						
Resultatandel intresseföretag						-1
Försäljningsresultat exploateringsfastigheter						76
Resultat före värdeförändringar och nedskrivningar						345
Värdeförändringar						71
Resultat före skatt						416
BALANSRÄKNING						
Förvaltningsfastigheter	29 598	17 691	-	-	-	47 289
Vindkraftverk	-	-	1 166	-	-	1 166
Exploateringsfastigheter	79	77	-	-	-	156
Ofördelade tillgångar	-	-	-	-	-	1 334
Summa tillgångar						49 945
Eget kapital	-	-	-	-	-	21 951
Räntebärande skulder och leasingskulder	12 645	7 993	1 241	362	-	22 241
Ofördelade skulder	-	-	-	-	-	5 753
Summa eget kapital och skulder						49 945
<i>Pågående investeringar fastigheter inkl.mark</i>	<i>1 301</i>	<i>2 680</i>				<i>3 981</i>

2018 Mkr	Göteborg jan-mar	Stockholm jan-mar	Naturenergi* jan-mar	Övrigt jan-mar	Eliminering jan-mar	Totalt jan-mar
RESULTATRÄKNING						
Hysesintäkter	326	147	-	-	-6	467
Driftnetto fastigheter	245	102	-	-	-6	341
Förvaltningsresultat	167	74	12	-24	-12	217
Elintäkter	-	-	132	-	-132	-
Förvaltningsresultat naturenergi	-	-	-	-	7	7
<i>Ofördelade poster</i>						
Försäljningsresultat exploateringsfastigheter						3
Resultat före värdeförändringar och nedskrivningar						228
Värdeförändringar						169
Resultat före skatt						397
BALANSRÄKNING						
Förvaltningsfastigheter	26 758	15 429	-	-	-	42 187
Vindkraftverk	-	-	658	-	-	658
Exploateringsfastigheter	576	80	-	-	-	656
Ofördelade tillgångar	-	-	-	-	-	925
Summa tillgångar						44 426
EGET KAPITAL	-	-	-	-	-	19 572
Räntebärande skulder	10 214	2 879	1 242	4 996	-	19 331
Ofördelade skulder	-	-	-	-	-	5 523
Summa eget kapital och skulder						44 426
<i>Pågående investeringar fastigheter inkl. mark</i>	<i>1 812</i>	<i>2 224</i>				<i>4 036</i>

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

WALLENSTAMAKTIEN*

Wallenstams B-aktie är noterad på Nasdaq Stockholm, Large Cap. Under 2019 har Wallenstams aktiekurs ökat med 14,2 %. Fastighetsindex OMX Stockholm Real Estate ökade med 15,6 % och OMX Stockholm PI ökade med 11,7 % under samma period.

Vid periodens slut var Wallenstams aktiekurs 93,85 kr att jämföra med 82,20 kr vid årsskiftet 2018/2019. Börsvärdet uppgick till 30 971 Mkr (27 126) beräknat på totalt antal registrerade A- och B-aktier. Eget kapital per aktie uppgick till 68 kr (67).

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. Hittills under 2019 har inga aktier återköpts. 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

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.

Omsättning

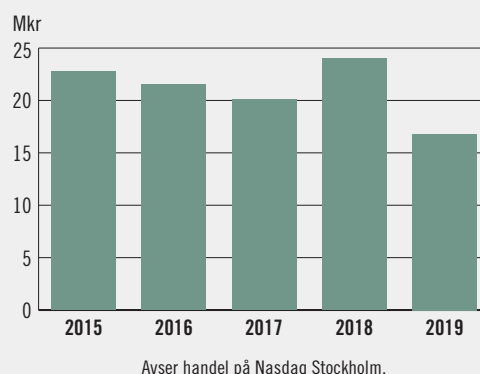
Under första kvartalet har Wallenstamaktien haft en daglig genomsnittlig omsättning på Nasdaq Stockholm om cirka 16,8 Mkr (24,0).

* Jämförelse inom parentes avser belopp per 2018-12-31.

KURSUMVECKLING 2014–2019, KR



GENOMSITTIG AKTIELIKVIDITET PER DAG



AKTIEÄGARINNEHAV 2019-03-31

	A-aktier	B-aktier	Kapital, %	Röster, %
Hans Wallenstam med bolag och familj	34 500 000	48 078 000	25,02	62,05
AMF - Försäkring och fonder		32 660 000	9,90	5,16
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		8 180 000	2,48	1,29
Monica och Jonas Brandström		7 673 326	2,33	1,21
Vanguard		5 692 626	1,73	0,90
David Wallenstam		5 640 000	1,71	0,89
BlackRock		5 158 965	1,56	0,81
Övriga ägare		121 075 331	36,69	19,12
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	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 10 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 koncern-gemensamma tjänster. Därutöver äger moderbolaget ett mindre antal fastigheter.

De totala intäkterna för perioden uppgår till 111 Mkr (109) varav förvaltningsintäkter uppgår till 80 Mkr (80) och hyres-intäkter till 31 Mkr (29).

Resultatet har påverkats av värdeförändringar på finansiella derivatinstrument om -217 Mkr (24). Resultat efter skatt uppgår till -138 Mkr (-15).

Investeringar i anläggningstillgångar under perioden uppgår till 5 Mkr (4). Moderbolagets externa lån uppgår på bokslutsda-gen till 9 249 Mkr (8 826).

RESULTATRÄKNING, MODERBOLAGET

Mkr	2019 jan-mar	2018 jan-mar	2018 jan-dec
Intäkter	111	109	389
Kostnader	-122	-106	-446
Resultat från andelar i koncernföretag	-1	-2	3 106
Räntenetto	48	-49	-728
Orealiserad värdeförändring finansiella instrument	-217	24	761
Resultat före skatt	-181	-24	3 081
Bokslutsdispositioner	1	-	641
Skatt	41	9	-185
Resultat efter skatt	-138	-15	3 538
Värdeförändring valutaderivat	-	-1	-1
Skatt hänförlig till övrigt totalresultat	-	0	0
Totalresultat	-138	-16	3 537

BALANSRÄKNING, MODERBOLAGET

Mkr	2019- 03-31	2018- 03-31	2018- 12-31
Tillgångar			
Fastigheter	1 355	1 378	1 361
Andelar i koncernföretag	5 372	5 369	5 369
Finansiella derivatinstrument	25	7	50
Fordringar på koncernbolag	19 635	20 072	19 929
Övriga tillgångar	245	396	248
Likvida medel	489	222	77
Summa tillgångar	27 122	27 444	27 034
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	10 712	7 962	10 850
Avsättningar	55	-	32
Räntebärande externa skulder	9 249	8 826	9 802
Skulder till koncernföretag	6 713	9 742	6 152
Finansiella derivatinstrument	279	771	82
Övriga skulder	114	143	115
Summa eget kapital och skulder	27 122	27 444	27 034

ÖVRIGA UPPLYSNINGAR

MÖJLIGHETER & RISKER

Wallenstams möjligheter, risker och hur vi hanterar dessa, presenteras i årsredovisningen 2018 på sidorna 34–37. Inga väsentliga förändringar har skett därefter.

KÄNSLIGHETSANALYS

Per 31 mars 2019 uppgår fastigheternas bedömda marknadsvärde till cirka 47 Mdr. En värdeförändring på +/- 10 % motsvarar därmed cirka +/- 4,7 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 +/- 43 Mkr vid värdering av vindkraftverk medan en förändring av elcertifikatpriset med 1 öre per kWh motsvarar cirka +/- 23 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 är styrelseledamöter, totalt motsvarande närmare 4 Mkr i nettoutgift för året. Vidare utför bolag, där en av Wallenstams styrelseledamöter var närstående vid kontrakteringen, entreprenadtjänster motsvarande totalt kontrakterade värden om 89 Mkr. Detta bolag är elkund till Svensk NaturEnergi.

Vd är delägare (50 %) i Aranea Holding AB. Aranea Holding AB äger 48 % i Renew Group Sweden AB, tillverkare av innebandyutrustning. 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 2018 på sidorna 27–33. 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 rabatter motsvarande 0,7 Mkr. Räddningsmissionen och Barn i Nöd hyr lokaler av Wallenstam motsvarande 4,7 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 2018, och nedanstående redovisningsprinciper tillämpas från och med 2019. Moderbolagets redovisningsprinciper följer årsredovisningslagen och RFR2.

Nya redovisningsprinciper som träder i kraft 1 januari 2019 och framåt

IFRS 16 Leasingavtal

Standarden ersatte IAS 17 den 1 januari 2019 och innebär bland annat att leasetagare ska redovisa hyresavtal i balansräkningen. Wallenstam tillämpar inte standarden retroaktivt. Som hyresvärd och leasegivare påverkar förändringen inte Wallenstams redovisning. Som leasetagare får hantering av tomträttsavgälder och minimiarrenden för mark för vindkraftverken däremot betydelse. Per 1 januari 2019 uppgick leasingsskuden för tomträttsavgälder till 402 Mkr och för minimiarrenden mark till 18 Mkr. Skuden redovisas på egen rad i balansräkningen, Leasingskuld. Motsvarande nyttjanderättstillgångar redovisas i balansräkningen och ingår som en del i posterna Förvaltningsfastigheter respektive Vindkraftverk. Kostnaden för tomträttsavgälder redovisas som en finansiell kostnad. För minimiarrenden mark innebär den nya standarden att avgälden istället ska fördelas på avskrivningar respektive finansiella kostnader. Det innebär att finansiella kostnader blir högre under avtalstidens början för att sedan avta i takt med amortering av skuden. Avskrivningen är densamma över hela avtalstiden. Förvaltningsresultaten påverkas därmed endast av den periodiseringseffekt som uppkommer för markarrendena vilken är ytterst marginell.

Nyckeltalsberäkningar görs utifrån nu gällande redovisning innebärande att exempelvis finansnettot inkluderar ränta för leasing. Jämförelsetal tidigare år har ej justerats.

Inga övriga av EU godkända nya och ändrade standarder samt tolkningsuttalanden från IFRS Interpretations Committee bedöms påverka koncernens finansiella ställning i väsentlig omfattning.

EFTER RAPPORTPERIODENS UTGÅNG

Per den 1 april 2019 inleder Wallenstam ett fördjupat samarbete med Jämtkraft som genom en affär tar över Svensk NaturEnergi AB och elförsäljningen till slutkund. Wallenstam behåller alla 66 vindkraftverk och är genom egen produktion av vindkraft fortsatt självförsörjande på förnybar energi.

NYCKELTAL – FLERÅRSÖVERSIKT

Akkumulerat perioden	2019 31 mar	2018 31 dec	2018 30 sep	2018 30 jun	2018 31 mar	2017 31 dec	2017 30 sep	2017 30 jun	2017 31 mar
FASTIGHETSRELATERADE NYCKELTAL									
Driftnetto fastigheter, Mkr	364	1 429	1 078	706	341	1 264	953	615	301
Överskottsgrad fastighetsdrift, %	73	75	76	75	73	74	76	74	73
Förvaltningsresultat fastigheter, Mkr	260	1 011	758	462	217	806	621	391	191
Värdeförändring nyproduktion	132	598	421	267	93	733	389	247	132
Förvaltningsfastigheternas värde, Mkr	47 289	45 811	44 360	43 446	42 187	41 410	39 660	38 797	37 025
Antal kvm (tusental)	1 181	1 186	1 197	1 196	1 175	1 145	1 090	1 078	1 064
Uthyrningsgrad – yta, %	99	99	99	99	99	98	98	98	98
Exploateringsfastigheter, netto, Mkr	156	317	658	691	656	606	850	875	765
FINANSIELLA NYCKELTAL									
Resultat efter skatt, Mkr	340	2 998	1 769	1 310	310	2 421	1 781	1 447	540
Räntabilitet på eget kapital, %	14,6	14,8	12,2	11,8	11,5	13,0	19,3	20,0	21,6
Räntabilitet på totalt kapital, %	9,5	9,7	8,4	8,3	7,2	8,0	11,6	11,9	12,7
Räntetäckningsgrad, ggr	1,5	1,3	1,2	1,1	3,6	3,8	3,8*	3,8*	3,9*
Belåningsgrad, %	45	45	46	46	44	43	43	42	41
Snittränta per bokslutsdatum, %	1,25	1,06	0,98	1,01	1,90	1,88	1,92	1,95	2,08
Genomsnittlig räntebindningstid, månader	44	39	36	38	34	36	34	36	38
Soliditet, %	44	45	44	44	44	44	45	45	46
Eget kapital, Mkr	21 951	21 611	20 688	20 252	19 572	19 410	19 073	18 826	18 281
Substansvärde, Mkr	27 011	26 574	25 608	25 113	24 548	24 314	23 866	23 505	22 741
Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV), Mkr	27 210	26 595	25 560	25 110	25 123	24 915	24 491	24 163	23 460
Börsvärde, Mkr	30 971	27 126	27 786	26 582	25 031	26 037	26 763	27 591	24 565
Återköp aktier, Mkr	-	229	204	182	147	235	220	129	46
DATA PER AKTIE									
Substansvärde per aktie, kr	83,60	82,30	79,20	77,60	75,80	74,60	73,20	71,80	69,30
Resultat efter skatt, kr	1,1	9,3	5,5	4,0	1,0	7,4	5,4	4,4	1,6
P/E-tal, ggr	10,0	8,9	11,3	11,5	11,3	10,7	7,7	7,7	6,6
Kassaflöde från den löpande verksamheten, kr	1,1	1,1	0,2	-0,8	0,8	2,6	2,1	1,6	1,1
Eget kapital, kr	68	67	64	63	60	60	58	57	56
Börskurs, kr	93,85	82,20	84,20	80,55	75,85	78,90	81,10	81,15	72,25
Utestående aktier i tusental, genomsnitt	323 000	323 854	324 073	324 405	325 050	327 333	327 728	328 208	328 583
Utestående aktier, tusental vid periodens utgång	323 000	323 000	323 310	323 550	324 000	326 000	326 200	327 325	328 350

KVARTALSÖVERSIKT

	2019 jan-mar	2018 okt-dec	2018 jul-sep	2018 apr-jun	2018 jan-mar	2017 okt-dec	2017 jul-sep	2017 apr-jun	2017 jan-mar
Hysesintäkter, Mkr	497	488	480	475	467	444	428	415	414
Driftnetto fastigheter, Mkr	364	351	372	365	341	311	338	314	301
Överskottsgrad fastighetsdrift, %	73	72	77	77	73	70	79	76	73
Förvaltningsresultat fastigheter, Mkr	260	253	296	245	217	185	230	200	191
Räntabilitet på eget kapital, %	14,6	14,8	12,2	11,8	11,5	13,0	19,3	20,0	21,6
Substansvärde per aktie, kr	83,60	82,30	79,20	77,60	75,80	74,60	73,20	71,80	69,30
Resultat efter skatt per aktie, kr	1,1	3,8	1,4	3,1	1,0	2,0	1,0	2,8	1,6
Kassaflöde per aktie från löpande verksamhet, kr	1,1	0,9	1,0	-1,6	0,8	0,4	0,6	0,4	1,1
Eget kapital per aktie, kr	68	67	64	63	60	60	58	57	56
Börskurs, kr	93,85	82,20	84,20	80,55	75,85	78,90	81,10	81,15	72,25

Resultatbaserade nyckeltal beräknas på genomsnittligt antal utestående aktier, avkastningstal beräknas utifrån rullande tolv månaders resultat.
 * Har uppdaterats efter förändrad fördelning i resultaträkningen avseende realiserad och orealiserad värdeförändring förvaltningsfastigheter.

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

Börsvärde

Aktiekurs multiplicerat med registrerat antal aktier per balansdagen.

Driftnetto

Hyresintäkter minus drift- och underhållskostnader samt fastighetsskatt.

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 orealiserad värdeförändring derivatinstrument efter skatt och avdrag för förskottsreglerade finansiella elkontrakt.

Nettouthyrning

Tecknade nyuthyrningar under perioden minus uppsägningar och avflytt.

P/E-tal

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

Resultat efter skatt per aktie

Periodens resultat efter skatt i förhållande till genomsnittligt antal utestående aktier, 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 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 värdeförändringar och nedskrivningar med återläggning av finansnettot och förtidslösta räntederivat för senaste rullande tolv månadersperiod i förhållande till finansnettot för senaste rullande tolv månadersperiod.

Samhällsfastighet

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

Snittränta

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

Soliditet

Eget kapital i förhållande till balansomslutning vid periodens utgång.

Substansvärde

Eget kapital med tillägg av uppskjuten skatteskuld.

Substansvärde per aktie

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

Uthyrningsgrad – yta

Uthyrd yta i förhållande till total yta.

Värdeförändring förvaltningsfastigheter

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

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

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

Återköpsgrad

Andel kontrakt som förlängs i relation till andel uppsägningsbara kontrakt.

Överskottsgrad

Driftnetto i procent av hyresintäkterna.

För mer information: www.wallenstam.se/ordlista

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

** Visar räntekostnader för aktuella skulder i relation till resultat för rullande tolv månader som båda exkluderar den engångseffekt som uppkom i och med förtidslösen av räntederivat.

Mkr	2018/2019 apr-maj
Resultat före värdeförändringar och nedskrivningar	441
Återläggning förtidsrealiserade räntederivat	776
Återläggning finansnetto	202
Resultat före räntekostnader, värdeförändringar och nedskrivningar	1 419
Finansnetto	202

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.

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 självförsörjande på förnybar energi genom egna vindkraftverk i drift.

Verksamheten bedrivs i Region Stockholm, Region Göteborg samt 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 drygt 1 700 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 drygt 1 200 lägenheter i produktion.

Naturenergi

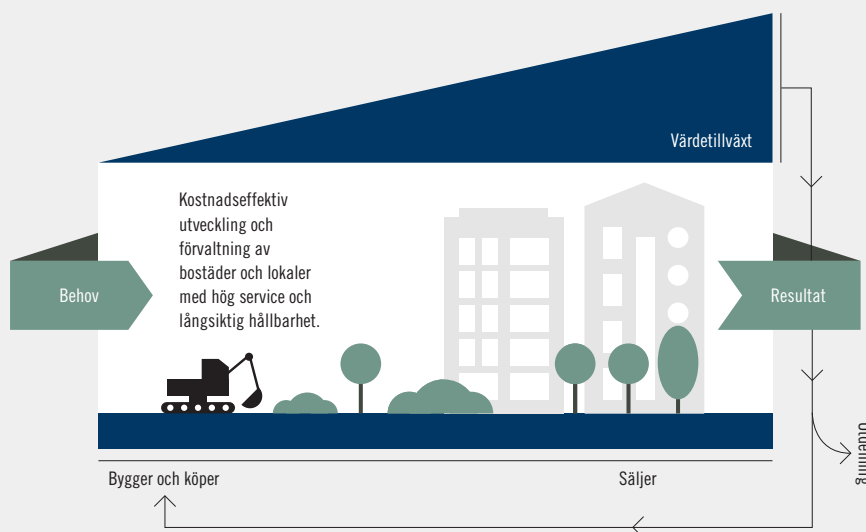
Verksamheten omfattar både produktion av och handel med förnybar energi. Produktionen täcker våra egna fastigheters och våra hyresgästers energibehov.

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.



KALENDER

Delårsrapport Q2, 2019

17 juli 2019

Delårsrapport Q3, 2019

22 oktober 2019

Denna information är sådan som Wallenstam är skyldigt att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning. Informationen lämnades, genom nedanstående kontaktpersons försorg, för offentliggörande den 2 maj 2019 kl 08:00 CET.

KONTAKT

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



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