



WALLENSTAM

DELÅRSRAPPORT

1 JANUARI–30 JUNI 2019

1 JANUARI–30 JUNI 2019

- Substansvärdet per aktie uppgår till 83,70 kr (77,60), vilket innebär en ökning om 1,40 kr per aktie i perioden.
- Förvaltningsresultat fastigheter ökar med 18 % och uppgår till 547 Mkr (462).
- Hyresintäkterna ökar med drygt 6 % och uppgår till 1 001 Mkr (942).
- Byggnation av fastigheter uppgår till 1 596 Mkr (965).
- På bokslutsdagen hade vi 3 098 lägenheter i produktion.
- Värdeförändringar förvaltningsfastigheter uppgår till 549 Mkr (885).
- Resultat före skatt uppgår till 712 Mkr (1 346) och resultat efter skatt uppgår till 575 Mkr (1 310), motsvarande 1,8 kr per aktie (4,0).

1 APRIL–30 JUNI 2019

- Förvaltningsresultat fastigheter ökar med 17 % och uppgår till 287 Mkr (245).
- Hyresintäkterna ökar med 6 % och uppgår till 503 Mkr (475).
- Värdeförändringar förvaltningsfastigheter uppgår till 264 Mkr (759).
- Resultat efter skatt uppgår till 235 Mkr (1 000), motsvarande 0,7 kr per aktie (3,1).

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

”Våra hyresintäkter ökar, driftnettot förbättras och överskottsgraden uppgår till närmare 76 %. Förvaltningsresultatet fortsätter att öka, under första halvåret med 18 %. Vi fortsätter att leverera fina siffror genom effektiv förvaltning, kostnadseffektiv nyproduktion och framgångsrik uthyrning. Dessutom med en fortsatt mycket stabil finansiell position – en soliditet på 43 % och en belåningsgrad på 46 %.”

”Vår position som hyresrättsproducent är stark och vi har en hög produktionstakt, just nu över 3 000 lägenheter under byggnation. Vår flexibla affärsmodell som ger möjlighet att snabbt anpassa oss till förändringar på marknaden har visat sig vara en viktig framgångsfaktor i den utveckling vi sett de senaste åren gällande bostadssektorn och byggbranschen.”

HANS WALLENSTAM, VD

KORT OM WALLENSTAM

- Antal förvaltningsfastigheter: **217 st** • Förvaltningsfastigheternas värde: **49 Mdr** • Börsvärde: **32 Mdr** • Uthyrningsgrad, yta: **99 %**
- Uthyrningsbar yta: **1,2 miljoner kvm** • Antal lägenheter i produktion: **3 098 st** • Antal vindkraftverk: **66 st**

Läs mer om Wallenstam på sidan 22.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE KVRTAL 2

Under kvartalet byggstartades ytterligare 165 hyresrätter samt cirka 20 000 kvm kommersiell yta i Kallebäcks Terrasser i Göteborg. Det innebär att Wallenstam nu har drygt 430 lägenheter i produktion i stadsutvecklingsprojektet som kommer att omfatta cirka 1 800 lägenheter, arbetsplatser, skola och service när det står klart.

Fastigheten Lorensberg 54:9 i Avenyområdet i centrala Göteborg, som förvärvats från SEB Trygg Liv, tillträdde den 1 april.

Fastigheten Johanneberg 15:32 med adress Volrat Thams-gatan 4 i Göteborg har sålts till Grandab och Profura och frånträdde den 2 maj.

Per den 1 april 2019 tog Jämtkraft 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.

I maj lanserade Wallenstam ett ramverk för gröna obligationer, samt emitterade en grön obligation om 500 Mkr, som också noterats på Nasdaqs hållbara obligationsmarknad.

Under kvartalet blev det även klart att Convendum utökar sin etablering i Umami Park, i Sundbyberg och hyr ytterligare drygt 6 200 kvadratmeter för konferenscenter, företagsbostäder med en tillhörande lounge och Big Office som är ett unikt all inclusive-koncept för kontor. Totalt sett omfattar uthyrningen fyra våningsplan med kontors- och konferensytor i olika byggnader samt 75 företagsbostäder.

MÅL 2023

Mål 2023 – Substansvärdesökning om 40 kr per aktie

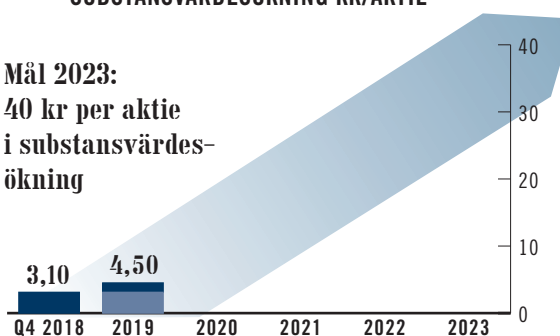
I affärsplanen 2019-2023 är Wallenstams mål att ha en substansvärdesökning om 40 kr per aktie. Målet mäts från den 1 oktober 2018 då substansvärdet per aktie var 79,20 kr. Per den 30 juni 2019 var substansvärdet per aktie 83,70 kr, vilket innebär en ökning om 1,40 kr per aktie under det första halvåret 2019 och totalt 4,50 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 27 047 Mkr (25 113). Uppskjuten skatteskuld avser i huvudsak skillnader mellan redovisade värden och skattemässiga restvärden på koncernens fastigheter. I balansräkningen redovisas en uppskjuten skatteskuld netto om 4 733 Mkr (4 077), vilken består av en uppskjuten skattefordran om 418 Mkr (785) samt av en uppskjuten skatteskuld om 5 151 Mkr (4 863). Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV), som utöver återläggning av uppskjuten skatteskuld också återlägger effekter av orealiserade värdeförändringar för derivat, uppgår till 27 449 Mkr (25 110).

SUBSTANSVÄRDESÖKNING KR/AKTIE

Mål 2023:
40 kr per aktie
i substansvärdes-
ökning



VD HAR ORDET

Starkt första halvår

Våra hyresintäkter ökar, driftnettot förbättras och överskottsgraden uppgår till närmare 76 %. Förvaltningsresultatet fortsätter att öka, under första halvåret med 18 %. Substansvärdesökningen är 4,50 kronor hittills under affärsplanen, där målet är att öka med 40 kronor till och med 2023. Sammantaget kan jag konstatera att vår verksamhet fungerar bra, vi fortsätter att leverera fina siffror genom effektiv förvaltning, kostnadseffektiv nyproduktion och framgångsrik uthyrning. Dessutom med en fortsatt mycket stabil finansiell position – en soliditet på 43 % och en belåningsgrad på 46 %.

De redan låga räntenivåerna på marknaden har fortsatt neråt, vilket ger teoretiska undervärden på våra räntederivat. Substansvärdet, som är 83,70 kronor per aktie, har påverkats negativt av räntederivaten, en effekt om cirka 1,20 kronor per aktie under affärsplanen. Vår snittränta på bokslutsdagen var 1,24 %. Ingenting tyder på att räntan kommer att stiga i närtid, utan sannolikt ligger den kvar på en mycket låg nivå för en lång tid framåt.

Grön obligation refinansierar våra vindkraftverk

Med vårt omfattande hållbarhetsarbete i ryggen känns det naturligt att ta steget mot mer grön finansiering, och i början av maj lanserade vi vårt ramverk för gröna obligationer. Ramverket fick de fina betygen ”Dark Green” och ”Excellent” i den oberoende granskningen. Den första gröna obligationen som emitterades inom ramverket möttes av ett väldigt stort intresse från investerarna. Obligationslikviden om 500 Mkr används för refinansiering av våra 66 vindkraftverk, som gör oss helt självförsörjande på förnybar energi.

Fler byggstartade projekt

Värdetillväxten i vår nyproduktion utgör en betydande andel av den totala värdetillväxten i fastighetsbeståndet. Det är mycket positivt, inte minst mot bakgrund av att vi även detta kvartal ökar antalet lägenheter i pågående produktion, till över 3 000 lägenheter. Dessa kommer successivt under de närmaste åren in i drift och tillför värde också i förvaltningsresultatet. Under kvartalet byggstartade vi ytterligare 165 lägenheter samt ett kommersiellt projekt om cirka 20 000 kvm i vårt stadutvecklingsområde Kallebäckers Terrasser i Göteborg.

70 000 i kö för våra nyproducerade hyresrätter

Vi fortsätter att bidra med nya, attraktiva och efterfrågade hyresrätter till marknaden där det idag är ett stort underskott på bostäder. Hur enorm efterfrågan faktiskt är, blir extra tydligt när man tittar på antalet intressenter i vår egen bostadskö för nyproduktion. Köen har funnits i tre år för Stockholm och Uppsala, och i slutet av juni utökade vi köen för att också omfatta vår nyproduktion i Göteborg. Bara under den första veckan hade mer än 10 000 personer registrerat sig. Tillsammans med de sedan tidigare 60 000 i köen, står nu över 70 000 personer i Wallenstams kö för nyproducerade hyresrätter i Stockholm, Uppsala och Göteborg.



Nya möjligheter inom delningsekonomin

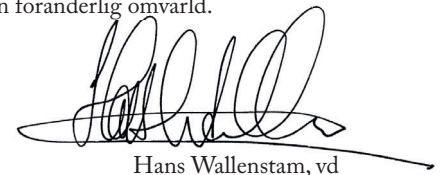
Vår position som hyresrättsproducent är stark och vi har en hög produktionstakt. Vår flexibla affärsmodell som ger möjlighet att snabbt anpassa oss till förändringar på marknaden har visat sig vara en viktig framgångsfaktor i den utveckling vi sett de senaste åren gällande bostadssektorn och byggbranschen.

Wallenstam är en aktiv part i utvecklingen av den växande delningsekonomin. På kontorsmarknaden, som också den kännetecknas av en mycket stor efterfrågan, har coworkingkonceptet blivit ett komplement till de mer traditionella uthyrningsformerna. Efter rapportperioden har vi ökat vårt aktieinnehav ytterligare i coworkingaktören Convendum och äger nu 30 %. Som delägare ser vi på nära håll hur uthyrningsformerna fyller olika behov på marknaden, hur de kompletterar varandra, och vi ser många möjligheter för framtiden.

Det ökade intresset för att dela märks även inom bostadssektorn, och vi håller just nu på att producera 17 delningsboenden för cirka 100 hyresgäster, för att testa att erbjuda denna boendeform. Delningsboendet finns i vårt projekt Parkstråket i Haninge, och kommer att hyras ut till Stockholmsbaserade Colive AB. Det ska bli mycket spännande att följa utvecklingen kring detta!

Aktiekursen över 100 kr

Under kvartalet nådde aktien en bit över 100 kronor, vilket är all time high. Wallenstams aktie är en långsiktig investering och alla fantastiska medarbetare inom bolaget arbetar dagligen med att skapa värde för Wallenstam och för aktieägarna. Det gör vi genom att utveckla och förbättra våra processer och vår verksamhet, genom att följa vår plan och våra ledstjärnor, och samtidigt vara lyhörda och flexibla för att ständigt kunna anpassa oss och hitta nya affärsmöjligheter i en föränderlig omvärld.



Hans Wallenstam, vd

RESULTATRÄKNING, KONCERNEN

Mkr	Not	2019 jan-jun	2018 jan-jun	2019 apr-jun	2018 apr-jun	2018/2019 jul-jun	2018 jan-dec
Hysesintäkter		1 001	942	503	475	1 969	1 910
Driftkostnader		-245	-236	-111	-110	-490	-481
Driftnetto fastigheter		756	706	392	365	1 479	1 429
Förvaltnings- och administrationskostnader		-114	-110	-56	-58	-215	-211
Finansiella intäkter		3	5	2	2	4	6
Finansiella kostnader		-99	-139	-51	-64	-172	-212
Förvaltningsresultat fastigheter		547	462	287	245	1 096	1 011
Realiserad värdeförändring finansiella instrument		-	-776	-	-776	9	-767
Förvaltningsresultat naturenergi	1	-25	2	-34	-5	-62	-35
Resultatandel intresseföretag		-2	-	-1		-2	-
Intäkter försäljning exploateringsfastigheter		299	38	37	15	798	537
Kostnader försäljning exploateringsfastigheter		-214	-29	-28	-9	-606	-421
Resultat före värdeförändringar och nedskrivningar		606	-303	261	-531	1 233	324
Värdeförändring förvaltningsfastigheter		549	885	264	759	1 496	1 832
Nyproduktion		307	267	175	174	638	598
Övriga		242	618	89	585	858	1 234
Orealiserad värdeförändring finansiella instrument		-425	779	-223	736	-426	778
Orealiserad värdeförändring syntetiska optioner*		-17	-15	-5	-15	-15	-13
Nedskrivningar och återläggningar vindkraftverk		-	-	-	-	524	524
Resultat före skatt		712	1 346	296	949	2 811	3 445
Skatt		-137	-37	-62	50	-547	-447
Periodens resultat efter skatt		575	1 310	235	1 000	2 263	2 998
ÖVRIGT TOTALRESULTAT							
Poster som kan omföras till periodens resultat		1	0	0	0	1	0
Poster som inte kan omföras till periodens resultat		20	8	20	8	14	2
Skatt hänförlig till övrigt totalresultat		-1	-2	0	-1	-2	-2
Totalresultat		594	1 316	254	1 008	2 275	2 998
FÖRDELNING AV PERIODENS RESULTAT							
Periodens resultat hänförligt till innehavare av aktier i moderbolaget		575	1 310	235	1 000	2 263	2 998
Genomsnittligt antal utestående aktier, tusental		323 000	324 405	323 000	323 760	323 151	323 854
Resultat efter skatt kr per aktie, utspädning förekommer ej		1,8	4,0	0,7	3,1	7,0	9,3

NOT 1 – FÖRVALTNINGSRESULTAT NATURENERGI**

Mkr	2019 jan-jun	2018 jan-jun	2019 apr-jun	2018 apr-jun	2018/2019 jul-jun	2018 jan-dec
Elintäkter	205	220	34	84	400	415
Elkostnader	-170	-142	-37	-52	-328	-300
Avskrivningar	-38	-48	-19	-24	-85	-95
Förvaltnings- och administrationskostnader	-11	-16	-6	-7	-26	-31
Finansiella kostnader	-10	-12	-6	-5	-23	-25
Förvaltningsresultat naturenergi	-25	2	-35	-5	-62	-35

*Inkluderar realiserade omkostnader förknippade med programmets genomförande.

**Inkluderar ej utfallet av affärsområdets säkringar, se Segmentsrapport.

KOMMENTAR TILL KONCERNENS RESULTATRÄKNING

1 APRIL–30 JUNI

Vi upplever att marknaden är fortsatt mycket god. Hyresintäkterna ökar 6 % och uppgick för kvartalet till 503 Mkr (475). Intäktsökningen är främst hänförlig till färdigställda nyproduktionsprojekt samt nyuthyrningar och omförhandlingar i kommersiella fastigheter. Driftkostnaderna uppgår till 111 Mkr (110). Driftnettet förbättras med 27 Mkr, motsvarande drygt 7 %.

Räntekostnaderna är lägre jämfört med föregående år till följd av att vi under slutet maj och juni 2018 löste räntederivat med undervärden.

Förvaltningsresultatet för fastigheterna uppgår till 287 Mkr (245) vilket är 17 % bättre än samma period föregående år. Förvaltningsresultat naturenergi segmentet uppgår till -6 Mkr (-11). Produktionen är högre på grund av mer vind. Elpriset är också jämförelsevis högre medan priset på elcertifikat minskat. Elintäkter och elkostnader är väsentligt lägre under andra kvartalet till följd av att affärsområdets verksamhet från och med 1 april 2019 endast utgörs av elproduktion sedan elhandeln tagits över av Jämtkraft.

Värdeförändring fastigheter är positiv och uppgår till 264 Mkr (759). Framför allt är det värdetillväxt från vår kostnadseffektiva nyproduktion som bidrar men även förbättrade driftnetton.

Då den 10-åriga swapräntan har fallit 30 punkter under andra kvartalet har undervärden om -224 Mkr (714) uppkommit i koncernens räntederivatportfölj.

Resultat efter skatt för andra kvartalet 2019 uppgår till 235 Mkr (1 000) vilket motsvarar ett resultat per aktie om 0,7 kr (3,1).

1 JANUARI–30 JUNI

Hyresintäkter

Periodens hyresintäkter ökar med 59 Mkr, vilket motsvarar drygt 6 %, och uppgår till 1 001 Mkr (942). Periodens hyresintäkts-tillväxt är främst ett resultat av inflyttning i våra nyproducerade hyresfastigheter samt omförhandlade hyresnivåer. Hyresintäkterna inkluderar vidarefakturering av höjd fastighetsskatt om drygt 5 Mkr.

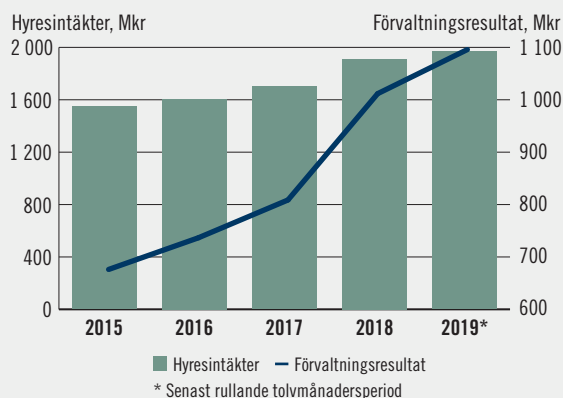
Vårt bostadsbestånd är fullt uthyrt. Årets hyresförhandlingar för bostäder är i huvudsak avslutade med en genomsnittlig höjning om cirka 2 % som resultat.

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 5,6 %, bland annat som en effekt av genomförda framgångsrika nyuthyrningar, indexuppräknings och lägre vakansgrad. Hyresnivåerna i omförhandlade avtal ökar cirka 7 %. Återköpsgraden, vilken speglar hur stor andel av uppsägningsbara kontrakt som förlängs, uppgår för perioden till cirka 93 % och nettouthyrningen kommersiella fastigheter uppgår till 1 Mkr. Vår uthyrningsgrad för de kommersiella fastigheterna avseende yta uppgår på bokslutsdagen till 97 % (97).

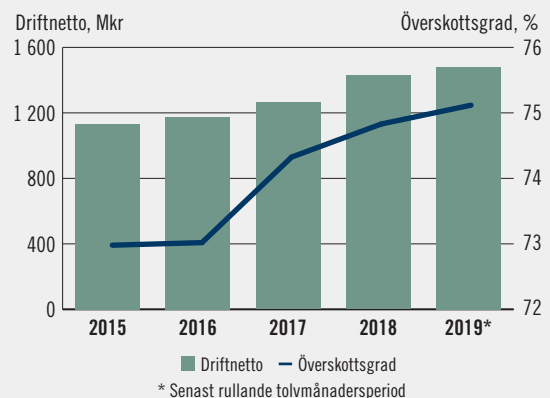
Driftkostnader & driftnetto

Driftkostnaderna för perioden uppgår till 245 Mkr (236) och ökar bland annat till följd av tillförda nyproducerade fastigheter samt ökade kostnader för fastighetsskötsel från ökade taxor samt ökad fastighetsskatt. Säsongs effekter för Wallenstam utgörs främst av varierande driftkostnader som vanligtvis är som högst kvartal ett och fyra då kostnaderna för uppvärmning och

HYRESINTÄKTER OCH FÖRVALTNINGSRESULTAT



DRIFTNETTO OCH ÖVERSKOTTSGRAD



fastighetsskötsel oftast blir högre. Klimatrelaterade kostnader är 5 Mkr lägre under första halvåret 2019 jämfört med motsvarande period 2018. Nya taxeringsvärden gör att fastighetsskatten ökar jämfört med föregående år vilket ger ökade driftkostnader om cirka 7 Mkr. Även om största delen av höjningen för kommersiella fastigheter betalas av kunderna får de höjda taxeringsvärdena en negativ påverkan på överskottsgraden. Till följd av nya redovisningsregler redovisas tomträttsavgälder från och med 2019 inom finansnettot vilket påverkar driftkostnader positivt med närmare 6 Mkr.

Driftnettot ökar 7 % och uppgår till 756 Mkr (706). Tillförd effektiv nyproduktion svarar för drygt hälften av denna tillväxt och befintligt bestånd för resterande. Överskottsgraden uppgår till 75,6 % (75,0).

Förvaltnings- & administrationskostnader

Förvaltnings- och administrationskostnader uppgår totalt till 128 Mkr (132) och fördelas på fastighetsförvaltning 114 Mkr (110), energiförvaltning 11 Mkr (16) samt transaktioner fastigheter 3 Mkr (7).

Finansiella intäkter & kostnader

Finansiella intäkter uppgår till 3 Mkr (5) och finansiella kostnader till totalt 109 Mkr (151) varav 99 Mkr (139) för fastighetsrörelsen och 10 Mkr (12) för naturenergiverksamheten. Aktiverad ränta uppgår till 38 Mkr (26).

Genomsnittlig skuld för perioden är 1,6 Mdr högre än vid årsskiftet till följd av fortsatta investeringar i nyproduktion. Genomsnittlig ränta på bokslutsdagen, som speglar framtida ränta att betala i relation till våra krediter, uppgår till 1,24 % (1,01). Denna är högre jämfört med föregående år till följd av högre STIBOR 3M jämte högre räntebindning genom derivatavtal.

För perioden uppgår genomsnittlig ränta (exklusive förtidsinlösta derivatinstrument) till 1,19 % (1,71).

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 realiserades räntederivatkontrakt 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 elproduktion och till och med 31 mars 2019 också elhandel. Förvaltningsresultatet påverkas också av realiserat försäljningsresultat från elcertifikat. Från och med 1 april 2019 består koncernens elintäkter endast av produktionersättning då elhandeln övertagits av Jämtkraft från och med denna dag.

Segmentets förvaltningsresultat naturenergi uppgår till 19 Mkr (1). Under 2019 har 196 GWh (157) producerats och 133 GWh (223) sålts till slutkund. Produktionen är högre än föregående år som ett resultat av mer vind under framför allt mars 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 2018/2019. På balansdagen uppgår koncernens värde till 47 kr per elcertifikat att jämföra med 135 kr vid årsskiftet.



INVIGNING AV VICTORIAGÅRDEN

Wallenstam arbetar tillsammans med staden och hyresgäster för att utveckla Göteborgs innerstad. I kvarteret Victoria har en parkeringsplats förvandlats till Victoriagården – en skön innerstadsgård med mat och butiker.

BYGGSTART I KALLEBÄCKS TERRASSER

Nu pågår byggnation av 435 hyresrätter och 20 000 kvm kommersiell yta i Kallebäckss Terrasser. När området står klart kommer det att finnas 1 800 lägenheter, kontorsarbetsplatser, butiker och skola.



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 85 Mkr (9) och omfattar försäljning av exploateringsfastigheten Pälshagen 2 i Helsingborg, lägenheter i projektet Vasagatan 33, samt enskilda bostadsrättslägenheter jämte omkostnader.

Värdeförändring förvaltningsfastigheter

Totalt uppgår periodens värdeförändring förvaltningsfastigheter till 549 Mkr (885) varav värdetillväxt som genererats från eget arbete i vår kostnadseffektiva nybyggnation svarar för 307 Mkr (267). Værdetillväxten i förvaltningsfastigheter som varit i drift ett kalenderår eller längre uppgår till 242 Mkr (618) 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, -421 Mkr (737) respektive -13 Mkr (41). Föregående år påverkades väsentligt av förtidslösen av räntederivat, 776 Mkr. På bokslutsdagen uppgick den 10-åriga swapräntan till 0,53 %

att jämföra med 1,12 % vid årets början. Værdetförändringar för övriga finansiella instrument är på balansdagen 9 Mkr (1).

Orealiserad värdeförändring syntetiskt optionsprogram

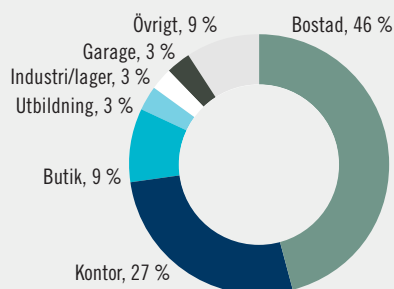
Vid årsstämman den 24 april 2018 beslutades om införandet av ett syntetiskt optionsprogram riktat till hela personalen. Löptiden är till och med 2024-05-31 och beräknad kostnad vid maximalt utfall är 330 Mkr. Vid programmets start i maj 2018 fick personalen förvärva tilldelat antal optioner till marknadspris. 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 17 Mkr (15). Totalt uppgår hittills redovisat åtagande för programmet till 35 Mkr (15).

Skatt

Periodens skattekostnad, som i sin helhet utgörs av uppskjuten skatt, uppgår netto till 137 Mkr (37). Föregående år påverkas positivt av en engångseffekt om netto 272 Mkr till följd av den nya bolagsskattesatsen.

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 koncernutjämnning 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
Acadamedia 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 515 000 kvm.

BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG, KONCERNEN

Mkr	2019-06-30	2018-06-30	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Förvaltningsfastigheter	48 757	43 446	45 811
Vindkraftverk	1 147	634	1 167
Andelar i intresseföretag	111	-	113
Finansiella anläggningstillgångar	441	349	408
Finansiella derivatinstrument	1	19	11
Övriga anläggningstillgångar	62	65	64
Summa anläggningstillgångar	50 520	44 513	47 574
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Exploateringsfastigheter	155	691	317
Finansiella derivatinstrument	-	36	39
Övriga omsättningstillgångar	161	204	249
Likvida medel	342	181	83
Summa omsättningstillgångar	657	1 112	688
Summa tillgångar	51 177	45 625	48 262
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL			
Eget kapital	21 897	20 250	21 609
Eget kapital hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande	2	2	2
Summa eget kapital	21 899	20 252	21 611
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Avsättningar för uppskjuten skatt	4 733	4 077	4 595
Övriga avsättningar	112	87	86
Räntebärande skulder	6 458	6 099	8 545
Finansiella derivatinstrument	504	52	82
Leasingskuld	421	-	-
Övriga långfristiga skulder	36	6	5
Summa långfristiga skulder	12 263	10 321	13 313
KORTFRISTIGA SKULDER			
Räntebärande skulder	16 380	14 504	12 699
Övriga kortfristiga skulder	635	548	639
Summa kortfristiga skulder	17 016	15 052	13 338
Summa eget kapital och skulder	51 177	45 625	48 262

KOMMENTAR TILL KONCERNENS BALANSRÄKNING

VÅRA FASTIGHETER

Periodens utveckling

Under året har vi investerat totalt 2 043 Mkr (1 239), varav 2 018 Mkr (1 155) i förvaltningsfastigheter och 25 Mkr (84) i exploateringsfastigheter. Pågående nybyggnationsprojekt omfattar 3 098 lägenheter. Totalt värde av pågående hyresrätts- och exploateringsprojekt uppgår på balansdagen till 4,6 Mdr (3,6).

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 549 Mkr (885), varav 307 Mkr (267) 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 % (4,6). För bostäder i drift uppgår genomsnittligt direktavkastningskrav till 3,3 % (3,3).

Genomsnittliga direktavkastningskrav är oförändrade sedan föregående kvartal. Förvaltningsfastigheternas värde är fastställt till 48 757 Mkr (43 446) vid periodens utgång.

Exploateringsfastigheter

Exploateringsfastigheter omfattar bland annat bostadsrättsprojektet New York på Gärdet i Stockholm samt kvarvarande lägenheter i projektet Vasagatan 33 i Göteborg. För pågående nyproduktion, se vidare i tabellen på sidan 10. Bokfört värde Exploateringsfastigheter uppgår till 155 Mkr (691) 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 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 inklusive tomträttsavgälder, 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 som vi avser att uppföra för att avyttra vid färdigställandet, exempelvis bostadsrättsfastigheter. Exploateringsfastigheter redovisas till det lägsta anskaffningsvärde (nedlagda investeringar) och bedömt nettoförsäljningsvärde. Resultat redovisas när fastigheten eller lägenheten färdigställs och överlämnats till köparen.

TOTALT VÄRDE PÅGÅENDE PROJEKT

	Bokfört värde, Mkr
Mark för framtida nyproduktion	670
Pågående projekt hyresrätter	3 793
Exploateringsfastigheter	155
Totalt pågående projekt	4 618

FASTIGHETSBESTÅNDETS FÖRÄNDRING, FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

	Bokfört värde, Mkr
Fastighetsbestånd 1 jan 2019	45 811
+ Förvärv	447
+ Byggnationer	1 571
- Försäljningar	-22
+ Värdeförändring fastigheter	549
+ Nyttjanderättstillgång tomträtt	402
Fastighetsbestånd 30 jun 2019	48 757

PÅGÅENDE NYPRODUKTION 2019-06-30

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 ⁱ	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
Kallebäcks Terrasser Kv. 9 ***	165	2021	9 500
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
Kallebäcks Terrasser ***		2021	20 000
Summa	3 098		222 500

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

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

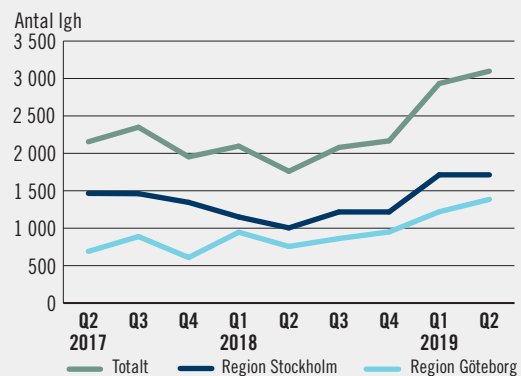
*** Startat under kvartal 2, 2019.

ⁱ Varav 18 lägenheter sålda samt tillträdna av köparen.

FÖRÄNDRING PÅGÅENDE NYPRODUKTION

	Antal lgh
Pågående nyproduktion 1 apr 2019	2 933
- Färdigställda	0
+ Påbörjade	165
Pågående nyproduktion 30 jun 2019	3 098

LÄGENHETER I PÅGÅENDE PRODUKTION



FASTIGHETSFÖRÄRV 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*												
Lorensberg 54:9	Lorensbergsgatan 2-4 / Vasagatan 45	1979/2010	-	4 639	1 541	388	-	567	-	7 135	0	
Totalt			-	4 639	1 541	388		-	567	-	7 135	0

*Mark som tidigare varit tomträtt

FASTIGHETSFÖRSÄLJNINGAR 2019

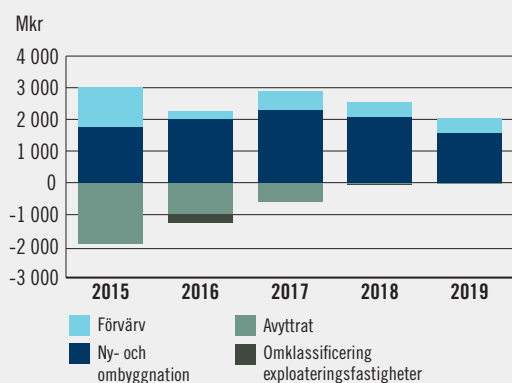
Fastighetsbeteckning	Adress	Byggår/ ombyggnadsår	Bostad kvm	Kontor kvm	Butik kvm	Industri/ Lager kvm	Utbildning kvm	Garage kvm	Övrigt kvm	Summa kvm	Antal lgh
GÖTEBORG											
Johanneberg 15:32	Volrat Thamsgatan 4	1950/1993	-	569	-	-	-	-	-	569	0
HELSINGBORG											
Mässhaken 2	Kantorsgatan 1-7	2018	5 116	-	-	-	-	-	-	5 116	96
STOCKHOLM											
Älta 24:2 (del av)*											
Totalt			5 116	569	-	-	-	-	-	5 685	96

*Mark

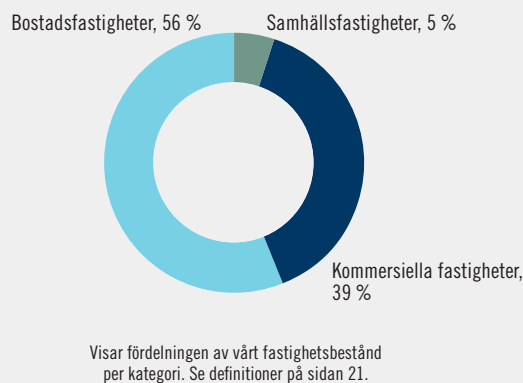
FASTIGHETSINNEHAVETS STRUKTUR PER 2019-06-30

Uthyrningsbar yta, kvm	Bostad	Kontor	Butik	Industri/ Lager	Utbildning	Garage	Övrigt	Totalt	Fördelning, ort	Antal lgh
Stockholm	286 937	25 613	18 358	15 355	4 479	49 578	3 292	403 612	34 %	4 682
Uppsala	21 491	1 982	933	101	-	5 732	-	30 239	3 %	401
Göteborg	249 231	207 064	92 649	87 477	25 849	58 851	32 907	754 028	63 %	4 019
Totalt	557 659	234 659	111 940	102 933	30 328	114 161	36 199	1 187 879	100 %	9 102
Fördelning, lokaltyp	47 %	20 %	9 %	9 %	3 %	9 %	3 %	100 %		

FÖRÄRV, BYGGNATION OCH FÖRSÄLJNING AV FÖRVALTNINGSFASTIGHETER



FASTIGHETSTYP



VINDKRAFT

Wallenstam har per bokslutsdagen 66 vindkraftverk i drift, fördelade på 20 parker. Installerad effekt uppgår till 143 MW (139).

Vindkraftverken redovisas till det lägsta av anskaffningsvärde minskat med av- och nedskrivningar och bedömt nettoförsäljningsvärde. Periodens avskrivningar uppgår till 38 Mkr (48). Till följd av införandet av IFRS 16, Leasingavtal, ska nyttjanderätten till mark genom markarrende från och med 1 januari 2019 redo-

visas som en nyttjanderättstillgång och en lika stor leasingkuld. 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 30 juni 2019 till 1 147 Mkr (634). Lager av elcertifikat och ursprungsgarantier uppgår på balansdagen till 7 Mkr (36).

FINANSIERING

Eget kapital

Det egna kapitalet inklusive innehav utan bestämmande inflytande uppgår till 21 899 Mkr (20 252), vilket motsvarar 68 kr per aktie (63). Soliditeten uppgår till 43 % (44).

Räntebärande skulder

På balansdagen uppgick utestående obligationslån till 3 450 Mkr (3 050), utestående volym företagscertifikat, med en ram om 4 Mdr, till 3 606 Mkr (3 636) och totala räntebärande skulder till 22 838 Mkr (20 602). 1,8 Mdr utgörs av gröna lån, som upptagits under 2019.

Samtliga obligationslån om 3 450 Mkr (2 550) ryms inom ramen för vårt MTN-program (Medium Term Notes) som har en total låneram om 5 Mdr. 500 Mkr av obligationslånen utgörs av en grön obligation som emitterades i maj. Obligationen löper över två år med en rörlig ränta om 3M STIBOR + 0,75 % med villkor som är samma som för övriga obligationer med tillägg för emissionslikviden endast kan allokeras till projekt och tillgångar som är kvalificerade enligt Wallenstams gröna ramverk. Obligationslånen är noterade vid Nasdaq Stockholm.

Den genomsnittliga återstående räntebindningstiden uppgår till 41 månader (38). Av låneportföljen har 42 % (38) en räntebindningstid överstigande ett år. På bokslutsdagen uppgår genomsnittlig ränta på våra krediter till 1,24 % (1,01).

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 30 juni 2019 till 421 Mkr.

Derivatinstrument

Wallenstams finansiella derivatinstrument utgörs av ränte- och elderivat. På bokslutsdagen har Wallenstam en nettoskuld avseende derivatinstrument om 503 Mkr att jämföra med nettoskuld om 32 Mkr per 31 december 2018. Av dessa utgör räntederivat -503 Mkr (-82) och elderivat 0 Mkr (49).

Under första halvåret har koncernen ingått nya räntederi-

vatavtal om totalt 1,5 Mdr med 10 års löptid. Volymen totalt utestående räntederivat, där Wallenstam betalar fast ränta, uppgår till 9,5 Mdr (7,0).

Räntederivat används för att på ett flexibelt och kostnads-effektivt sätt erhalla 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 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 av affärsområdets löpande resultat.

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

Disponibel likviditet

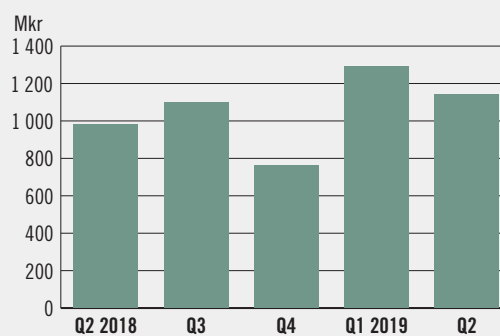
Den disponibla likviditeten inklusive tillgängliga checkräkningskrediter och exklusive spärrade bankmedel hos Nasdaq Commodities om 3 Mkr (-) uppgår till 1 139 Mkr (981). Beviljade checkräkningskrediter uppgår till 800 Mkr (800). Inga av dessa har nyttjats per bokslutsdagen. Koncernen har också beviljade länelöften och kreditfaciliteter om 4 000 Mkr (4 000). Hela beloppet, 4 000 Mkr (4 000), är tillgängligt för att lyftas på balansdagen. Per 30 juni 2019 uppgår tillgänglig likviditet till totalt 5 139 Mkr (4 981), varav 3 612 Mkr (3 640) utgör kreditlöfte för emitterade utestående företagscertifikat. Fritt att använda på balansdagen är därmed 1 527 Mkr (1 341).

BINDNINGSTID MEDEL RÄNTOR 2019-06-30

Ränteförfallstruktur	Belopp, Mkr	Snittränta, %	Andel, %
0-3 mån	10 942	1,52*	47,9
3 mån-1 år	2 396	0,45	10,5
1-2 år	-	-	-
2-3 år	-	-	-
3-4 år	-	-	-
4-5 år	500	0,56	2,2
5-6 år	900	0,76	3,9
6-7 år	2 100	0,92	9,2
7-8 år	2 000	1,13	8,8
8-9 år	1 500	1,18	6,6
> 9 år	2 500	1,14	10,9
Summa	22 838	1,24	100

* Rörliga lån med ett ränteförfall inom tre månader har en snittränta om 0,88 %. 1,52 % 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	-	-	-	1 310	-	1 310
Omräkningsdifferenser	-	-	1	-	-	1
Värdoförändring valutaderivat	-	-	-1	-	-	-1
Skatt hänförligt till övrigt totalresultat	-	-	-2	1	-	-1
Realiserad värdoförändring rörelsefastighet	-	-	-	7	-	7
Förändring i omvärderingsreserv	-	-	8	-8	-	-
TRANSAKTIONER MED BOLAGETS ÄGARE						
Utdelning	-	-	-	-292	-	-292
Återköp egna aktier	-	-	-	-182	-	-182
Utgående eget kapital 2018-06-30	165	359	10	19 716	2	20 252
Ingående eget kapital 2019-01-01	165	359	4	21 081	2	21 611
Periodens resultat	-	-	-	575	-	575
Finansiella instrument till försäljning	-	-	20	-	-	20
Omräkningsdifferenser	-	-	1	-	-	1
Skatt hänförligt till övrigt totalresultat	-	-	-1	-	-	-1
TRANSAKTIONER MED BOLAGETS ÄGARE						
Utdelning	-	-	-	-307	-	-307
Återköp egna aktier	-	-	-	-	-	-
Utgående eget kapital 2019-06-30	165	359	24	21 349	2	21 899

RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDE, KONCERNEN

Mkr	2019 jan-jun	2018 jan-jun	2019 apr-jun	2018 apr-jun	2018/2019 jul-jun	2018 jan-dec
Resultat före värdoförändringar och nedskrivningar*	606	-303	261	-531	1 233	324
Justering för poster som inte ingår eller tillkommer i kassaflödet	-11	-2	29	7	-74	-65
Betald skatt	0	0	0	0	0	0
Kassaflöde före förändring av rörelsekapital	595	-305	290	-524	1 159	259
Förändring av rörelsekapital	97	51	32	13	157	111
Kassaflöde från den löpande verksamheten	692	-254	322	-511	1 316	370
INVESTERINGAR/FÖRSÄLJNINGAR						
Investering i fastigheter och enskilda br-lägenheter	-2 013	-1 239	-1 236	-539	-3 455	-2 681
Investering i vindkraftverk, immateriella & materiella anläggningstillgångar	-30	-3	-4	-1	-36	-9
Investering i finansiella anläggningstillgångar	-	-100	-	-	-6	-106
Investering i intresseföretag	-	-	-	-	-113	-113
Försäljning andra långfristiga värdepappersinnehav	-	-	-	-	35	35
Försäljning av fastigheter, exploateringsfastigheter & materiella anläggningstillgångar	327	51	60	28	831	555
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 716	-1 291	-1 180	-512	-2 744	-2 319
FINANSIERING						
Upptagna räntebärande skulder	8 511	8 165	5 401	1 096	10 624	10 278
Amortering av räntebärande skulder	-6 798	-6 264	-4 383	175	-8 390	-7 856
Nettoförändring checkräkningskredit	-119	-	-	-	-	119
Förskott terminskontrakt	-4	-	-	-	3	7
Amortering av finansiella anläggningstillgångar	-	71	-	-6	-3	68
Utbetald utdelning	-307	-292	-307	-292	-598	-583
Återköp egna aktier	-	-182	-	-35	-47	-229
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	1 283	1 498	704	938	1 589	1 804
Förändring av likvida medel	259	-47	-154	-85	161	-145
Likvida medel vid periodens början	83	228	496	266	181	228
Periodens kassaflöde	259	-47	-154	-85	161	-145
Likvida medel vid periodens slut	342	181	342	181	342	83
Outnyttjad checkkredit vid periodens slut	800	800	800	800	800	681
Spärrade bankmedel	-3	-	-3	-	-3	-3
Disponibel likviditet	1 139	981	1 139	981	1 139	761

*Erlagd respektive erhållen ränta, inklusive bruttoflöden från ränteswapkontrakt, ingår med -135 Mkr (-981) respektive 3 Mkr (1) varav 38 Mkr (26) aktiverats på anläggningstillgång.

SEGMENTSRAPPORT

2019 Mkr	Göteborg jan-jun	Stockholm jan-jun	Naturenergi* jan-jun	Övrigt jan-jun	Eliminering jan-jun	Totalt jan-jun
RESULTATRÄKNING						
Hysesintäkter	694	319	-	-	-12	1 001
Driftkostnader	-159	-85	-	-	-	-245
Elintäkter	-	-	209	-	-209	-
Elkostnader	-	-	-169	-	169	-
Driftnetto	535	233	40	-	-52	756
Förvaltnings- och administrationskostnader	-62	-52	-11	-12	23	-114
Finansnetto	-117	-55	-10	77	10	-96
Förvaltningsresultat	355	126	19	65	-19	547
Förvaltningsresultat naturenergi	-	-	-	-	-25	-25
<i>Ofördelade poster</i>						
Resultatandel intresseföretag						-2
Försäljningsresultat exploateringsfastigheter						85
Resultat före värdeförändringar och nedskrivningar						606
Värdeförändringar						107
Resultat före skatt						712
BALANSRÄKNING						
Förvaltningsfastigheter	30 496	18 260	-	-	-	48 757
Vindkraftverk	-	-	1 147	-	-	1 147
Exploateringsfastigheter	64	91	-	-	-	155
Ofördelade tillgångar	-	-	-	-	-	1 118
Summa tillgångar						51 177
Eget kapital	-	-	-	-	-	21 899
Räntebärande skulder och leasingskulder	13 199	8 379	1 399	282	-	23 259
Ofördelade skulder	-	-	-	-	-	6 019
Summa eget kapital och skulder						51 177
<i>Pågående investeringar fastigheter inkl.mark</i>	<i>1 531</i>	<i>3 087</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>4 618</i>

2018 Mkr	Göteborg jan-jun	Stockholm jan-jun	Naturenergi* jan-jun	Övrigt jan-jun	Eliminering jan-jun	Totalt jan-jun
RESULTATRÄKNING						
Hysesintäkter	651	302	-	-	-12	942
Driftnetto fastigheter	500	217	-	-	-12	706
Förvaltningsresultat	347	162	1	-46	-1	462
Elintäkter	-	-	205	-	-205	-
Förvaltningsresultat naturenergi	-	-	-	-	2	2
Realiserad värdeförändring finansiella derivat	-467	-263	-35	-11	-	-776
<i>Ofördelade poster</i>						
Försäljningsresultat exploateringsfastigheter						9
Resultat före värdeförändringar och nedskrivningar						-303
Värdeförändringar						1 649
Resultat före skatt						1 346
BALANSRÄKNING						
Förvaltningsfastigheter	27 754	15 692	-	-	-	43 446
Vindkraftverk	-	-	634	-	-	634
Exploateringsfastigheter	601	90	-	-	-	691
Ofördelade tillgångar	-	-	-	-	-	854
Summa tillgångar						45 625
EGET KAPITAL						20 252
Räntebärande skulder	10 779	3 276	1 271	5 276	-	20 602
Ofördelade skulder	-	-	-	-	-	4 771
Summa eget kapital och skulder						45 625
<i>Pågående investeringar fastigheter inkl.mark</i>	<i>1 803</i>	<i>1 774</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>3 577</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 19,5 %. Fastighetsindex OMX Stockholm Real Estate ökade med 22,1 % och OMX Stockholm PI ökade med 16,9 % under samma period.

Vid periodens slut var Wallenstams aktiekurs 98,20 kr att jämföra med 82,20 kr vid årsskiftet 2018/2019. Börsvärdet uppgick till 32 406 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.

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

Utdelning

Stämman beslutade om en utdelning på 1,90 kr per aktie (1,80) för verksamhetsåret 2018, uppdelat på två utbetalningstillfällen om vardera 0,95 kr per aktie. I maj månad utbetalades till aktieägarna totalt 307 Mkr. Nästa utbetalning sker i oktober och förväntas bli ungefär lika stor. Beloppet är beroende av antalet utestående aktier på avstämningsdagen. 2018 utbetalades totalt 583 Mkr.

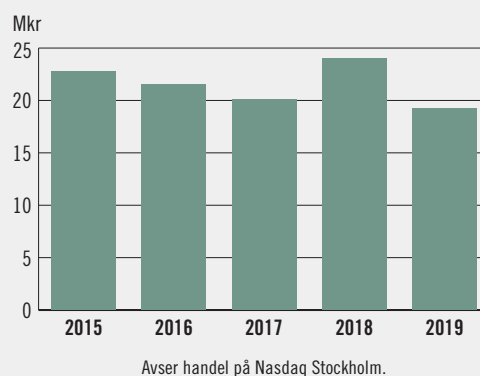
Omsättning

Under första halvåret har Wallenstamaktien haft en daglig genomsnittlig omsättning på Nasdaq Stockholm om cirka 19,2 Mkr (24,0).

KURSUMVECKLING 2014–2019, KR



GENOMSNISSLIG AKTIELIKVIDITET PER DAG



AKTIEÄGARINNEHAV 2019-06-30

	A-aktier	B-aktier	Kapital, %	Röster, %
Hans Wallenstam med bolag och familj	34 500 000	48 194 000	25,06	62,07
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		19 300 000	5,85	3,05
Henric och Ulrika Wiman		12 037 752	3,65	1,90
Bengt Norman med bolag		8 040 000	2,44	1,27
Monica och Jonas Brandström		7 653 326	2,32	1,21
Vanguard		5 754 122	1,74	0,91
David Wallenstam		5 640 000	1,71	0,89
BlackRock		5 096 742	1,54	0,80
Övriga ägare		121 920 058	36,95	19,24
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 16 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 koncern-gemensamma tjänster inklusive finansiella tjänster samt handel med elcertifikat och ursprungsgarantier. Därutöver äger moderbolaget ett mindre antal fastigheter.

De totala intäkterna för perioden uppgår till 280 Mkr (234) varav hyresintäkter uppgår till 61 Mkr (58). Periodens resultat påverkas väsentligt av värdeförändringar finansiella derivatinstrument, -473 Mkr (737) till följd av framför allt sjunkande swap-räntnivåer. Föregående år påverkades finansiella derivatinstrument av en större engångspost från förtida lösen av derivatkontrakt i maj/juni 2018 om 776 Mkr. Motsvarande kostnad redovisades då som räntekostnad varför transaktionen inte fick någon nettopåverkan på resultat. Räntekostnad föregående år, utöver räntekostnad från förtidslösta kontrakt, var 230 Mkr. Årets räntekostnader är lägre jämfört med föregående år trots en högre genomsnittlig skuld till följd av lägre ränta, ett resultat av den förtida derivatlösen 2018. Resultat efter skatt uppgår till -525 Mkr (-95).

Investeringar i anläggningstillgångar under perioden uppgår till 7 Mkr (10). Moderbolagets externa lån uppgår på bokslutsdagen till 12 636 Mkr (9 504).

RESULTATRÄKNING, MODERBOLAGET

Mkr	2019 jan-jun	2018 jan-jun	2018 jan-dec
Förvaltningsintäkter	164	175	269
Hyresintäkter	61	58	117
Intäkter försäljning elcertifikat	52	-	-
Övriga intäkter	2	1	3
Summar intäkter	280	234	389
Förvaltnings- och administrationskostnader	-186	-191	-348
Driftkostnader	-20	-23	-52
Av- och nedskrivningar fastigheter	-15	-15	-30
Kostnader försäljning elcertifikat	-50	-	-
Värdeförändring syntetiskt optionsprogram	-17	-3	-13
Övriga kostnader	-2	-1	-3
Summa kostnader	-289	-233	-446
Rörelseresultat	-10	1	-57
Resultat från andelar i koncernföretag	-226	-12	3 106
Ränteintäkter och liknande resultatposter	253	174	381
Räntekostnader och liknande resultatposter	-151	-1 006	-1 109
Värdeförändring derivatinstrument	-473	737	761
Finansnetto	-597	-107	3 139
Resultat efter finansiella poster	-607	-106	3 081
Bokslutsdispositioner	1	-	641
Skatt på periodens resultat	80	11	-185
Resultat efter skatt	-525	-95	3 538
ÖVRIGT TOTALRESULTAT			
Värdeförändring valutaderivat	-	-	-1
Skatt hänförligt till övrigt totalresultat	-	-	0
Totalresultat	-525	-95	3 537

BALANSRÄKNING, MODERBOLAGET

Mkr	2019- 06-30	2018- 06-30	2018- 12-31
Tillgångar			
Fastigheter	1 349	1 375	1 361
Andelar i koncernföretag	5 133	5 369	5 369
Finansiella derivatinstrument	1	2	50
Fordringar på koncernbolag	20 903	15 495	19 929
Övriga tillgångar	291	414	248
Likvida medel	334	135	77
Summa tillgångar	28 011	22 790	27 034
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	10 018	7 556	10 850
Avsättningar	60	28	32
Räntebärande externa skulder	12 636	9 504	9 802
Skulder till koncernföretag	4 669	5 522	6 152
Finansiella derivatinstrument	504	52	82
Övriga skulder	125	128	115
Summa eget kapital och skulder	28 011	22 790	27 034

ÅRSSTÄMMA 2019

Vid årsstämman i Wallenstam AB (publ) den 2 maj 2019 fattades beslut om bland annat följande ärenden:

- Stämman fastställde bokslutet för 2018 och fastställde styrelsens förslag till utdelning för räkenskapsåret 2018 med 1,90 kronor per aktie, uppdelat på två utbetalningstillfällen om vardera 0,95 kronor per aktie.
- Stämman beviljade styrelsen och den verkställande direktören ansvarsfrihet samt omvalde enligt valberedningens förslag Christer Villard som styrelsens ordförande samt Ulrica Jansson Messing, Agneta Wallenstam, Anders Berntsson och Karin Mattsson som styrelseledamöter. Det beslutades att arvode till styrelsen ska utgå med totalt 1 480 000 kronor, varav 740 000 kronor till styrelsens ordförande, 260 000 kronor till vice ordförande och 160 000 kronor till vardera övriga ledamöter. Beloppen inkluderar ersättning för utskottsarbete.
- Dick Brenner (ordförande), Christer Villard, Lars-Åke Bokenberger och Hans Wallenstam omvaldes som ledamöter i valberedningen inför årsstämman 2020.
- Stämman beslutade att Deloitte AB väljs till bolagets revisor för tiden intill slutet av årsstämman 2020. Deloitte AB har

meddelat att Harald Jagner kommer att vara huvudansvarig revisor.

- Stämman godkände styrelsens förslag till riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare.
- Stämman bemyndigade styrelsen att fram till nästa årsstämma, vid ett eller flera tillfällen, fatta beslut om förvärv på Nasdaq Stockholm av högst så många egna B-aktier att bolagets innehav vid var tid inte överstiger 10 procent av samtliga aktier i bolaget. Förvärvet ska ske till ett pris inom det vid var tid registrerade kursintervallet (det vill säga intervallet mellan högsta köpkurs och lägsta säljkurs).
- Stämman bemyndigade även styrelsen att fram till nästa årsstämma – med eller utan företrädesrätt för aktieägarna – fatta beslut om överlåtelse av egna aktier på annat sätt än på Nasdaq Stockholm. Överlåtelse får ske mot kontant betalning, mot vederlag i annan egendom än kontanter eller genom kvittning av skuld på grund av bolagets överlåtelse mot fordran på bolaget. Styrelsens beslut om överlåtelse ska verkställas inom den tid styrelsen bestämmer. Överlåtelse får uppgå till högst det antal egna aktier som vid tiden för överlåtelsen innehas av bolaget.

GRÖNA OBLIGATIONER

Den 28 maj 2019 firade Wallenstam noteringen av sin gröna obligation på Nasdaq Stockholms hållbara obligationsmarknad.



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 30 juni 2019 uppgår fastigheternas bedömda marknadsvärde till cirka 49 Mdr. En värdeförändring på +/- 10 % motsvarar därmed cirka +/- 4,9 Mdr. En generell förändring av fastigheternas direktavkastningskrav med 0,25 procentenheter motsvarar cirka -2,8 Mdr eller +3,3 Mdr.

En förändring av räntan med +/- 50 punkter motsvarar cirka +/- 63 Mkr (64).

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. 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. 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.

Wallenstams engagemang i miljö- och samhällsansvarsfrågor beskrivs närmare i årsredovisningen 2018 på sidorna 27–33. Som ett led i Wallenstams samhällsansvararbete bidrar koncernen ekonomiskt till ett antal organisationer men också med tid i form av exempelvis styrelsearbete. Genom sådana styrelsepositioner uppkommer närståendeförhållanden med Räddningsmissionen i Göteborg och Barn i Nöd. Under året har Räddningsmissionen i Göteborg erhållit stöd och rabatter motsvarande 1,9 Mkr och Barn i Nöd har erhållit stöd om 1,0 Mkr. Räddningsmissionen och Barn i Nöd hyr lokaler av Wallenstam motsvarande 4,7 Mkr respektive 0,1 Mkr i årliga hyresintäkter.

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 leasingsskulden för tomträttsavgälder till 402 Mkr och för minimiarrenden mark till 18 Mkr. Skulden redovisas på egen rad i balansräkningen, Leasingsskuld. 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 skulden. 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

Wallenstam har förvärvat ytterligare 5 % av aktierna i Conventum, vilket innebär att den totala ägarandelen uppgår till 30 %.

NYCKELTAL – FLERÅRSÖVERSIKT

Akkumulerat perioden	2019 30 jun	2019 31 mar	2018 31 dec	2018 30 sep	2018 30 jun	2018 31 mar	2017 31 dec	2017 30 sep	2017 30 jun
FASTIGHETSRELATERADE NYCKELTAL									
Driftnetto fastigheter, Mkr	756	364	1 429	1 078	706	341	1 264	953	615
Överskottsgrad fastighetsdrift, %	75,6	73,2	74,8	75,8	75,0	73,0	74,3	75,8	74,3
Förvaltningsresultat fastigheter, Mkr	547	260	1 011	758	462	217	806	621	391
Värdeförändring nyproduktion	307	132	598	421	267	93	733	389	247
Förvaltningsfastigheternas värde, Mkr	48 757	47 289	45 811	44 360	43 446	42 187	41 410	39 660	38 797
Antal kvm (tusental)	1 188	1 181	1 186	1 197	1 196	1 175	1 145	1 090	1 078
Uthyrningsgrad – yta, %	99	99	99	99	99	99	98	98	98
Exploateringfastigheter, netto, Mkr	155	156	317	658	691	656	606	850	875
FINANSIELLA NYCKELTAL									
Resultat efter skatt, Mkr	575	340	2 998	1 769	1 310	310	2 421	1 781	1 447
Räntabilitet på eget kapital, %	10,6	14,6	14,8	12,2	11,8	11,5	13,0	19,3	20,0
Räntabilitet på totalt kapital, %	6,2	9,5	9,7	8,4	8,3	7,2	8,0	11,6	11,9
Räntetäckningsgrad, ggr	7,4	1,5	1,3	1,2	1,1	3,6	3,8	3,8*	3,8*
Beläningsgrad, %	46	45	45	46	46	44	43	43	42
Snittränta per bokslutsdatum, %	1,24	1,25	1,06	0,98	1,01	1,90	1,88	1,92	1,95
Genomsnittlig räntebindningstid, månader	41	44	39	36	38	34	36	34	36
Soliditet, %	43	44	45	44	44	44	44	45	45
Eget kapital, Mkr	21 899	21 951	21 611	20 688	20 252	19 572	19 410	19 073	18 826
Substansvärde, Mkr	27 047	27 011	26 574	25 608	25 113	24 548	24 314	23 866	23 505
Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV), Mkr	27 449	27 210	26 595	25 560	25 110	25 123	24 915	24 491	24 163
Börsvärde, Mkr	32 406	30 971	27 126	27 786	26 582	25 031	26 037	26 763	27 591
Återköp aktier, Mkr	-	-	229	204	182	147	235	220	129
DATA PER AKTIE									
Substansvärde per aktie, kr	83,70	83,60	82,30	79,20	77,60	75,80	74,60	73,20	71,80
Resultat efter skatt, kr	1,8	1,1	9,3	5,5	4,0	1,0	7,4	5,4	4,4
P/E-tal, ggr	14,0	10,0	8,9	11,3	11,5	11,3	10,7	7,7	7,7
Kassaflöde från den löpande verksamheten, kr	2,1	1,1	1,1	0,2	-0,8	0,8	2,6	2,1	1,6
Eget kapital, kr	68	68	67	64	63	60	60	58	57
Börskurs, kr	98,20	93,85	82,20	84,20	80,55	75,85	78,90	81,10	81,15
Utestående aktier i tusental, genomsnitt	323 000	323 000	323 854	324 073	324 405	325 050	327 333	327 728	328 208
Utestående aktier, tusental vid periodens utgång	323 000	323 000	323 000	323 310	323 550	324 000	326 000	326 200	327 325

KVARTALSÖVERSIKT

	2019 apr-jun	2019 jan-mar	2018 okt-dec	2018 jul-sep	2018 apr-jun	2018 jan-mar	2017 okt-dec	2017 jul-sep	2017 apr-jun
Hysesintäkter, Mkr	503	497	488	480	475	467	444	428	415
Driftnetto fastigheter, Mkr	392	364	351	372	365	341	311	338	314
Överskottsgrad fastighetsdrift, %	78	73	72	77	77	73	70	79	76
Förvaltningsresultat fastigheter, Mkr	287	260	253	296	245	217	185	230	200
Räntabilitet på eget kapital, %	10,6	14,6	14,8	12,2	11,8	11,5	13,0	19,3	20,0
Substansvärde per aktie, kr	83,70	83,60	82,30	79,20	77,60	75,80	74,60	73,20	71,80
Resultat efter skatt per aktie, kr	0,7	1,1	3,8	1,4	3,1	1,0	2,0	1,0	2,8
Kassaflöde per aktie från löpande verksamhet, kr	1,0	1,1	0,9	1,0	-1,6	0,8	0,4	0,6	0,4
Eget kapital per aktie, kr	68	68	67	64	63	60	60	58	57
Börskurs, kr	98,20	93,85	82,20	84,20	80,55	75,85	78,90	81,10	81,15

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.



RAPPORTENS UNDERTECKNANDE

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

Göteborg den 17 juli 2019

Christer Villard
Ordförande

Karin Mattsson
Styrelseledamot

Ulrica Jansson Messing
Vice ordförande

Agneta Wallenstam
Styrelseledamot

Anders Berntsson
Styrelseledamot

Hans Wallenstam
Verkställande direktör

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 leasingkulda 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

Hysesintäkter minus drift- och underhållskostnader samt fastighetsskatt.

Exploateringsfastigheter

Exploateringsfastigheter avser fastigheter uppförda med avsikt att säljas efter färdigställande.

Hyresvärde*

Hysesintäkter samt bedömd marknadshyra för vakanta ytor.

Kassaflöde per aktie

Periodens kassaflöde i förhållande till genomsnittligt antal utestående aktier.

Kassaflöde från den löpande verksamheten per aktie

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

Kommersiell fastighet

Fastighet som till övervägande del består av kommersiell yta.

Långsiktig substansvärde (EPRA NAV)

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

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.

**	2019 30 jun	2019 31 mar	2018 31 dec	2018 30 sep	2018 30 jun	2018 31 mar	2017 31 dec	2017 30 sep	2017 30 jun
Brygga alternativa nyckeltal									
Eget kapital, Mkr	21 897	21 949	21 609	20 686	20 250	19 570	19 408	19 061	18 814
Genomsnittligt eget kapital, Mkr	21 278	20 813	20 305	19 795	19 421	19 024	18 665	18 013	17 364
Balansomslutning, Mkr	51 177	49 945	48 262	46 655	45 625	44 426	43 673	42 161	41 377
Genomsnittlig balansomslutning, Mkr	48 333	46 983	45 728	44 508	43 452	42 298	41 293	40 009	38 916

För genomsnittliga värden, addera de senaste fem perioderna och dividera med fem.

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 cirka 1 400 lägenheter i produktion.

Naturenergi

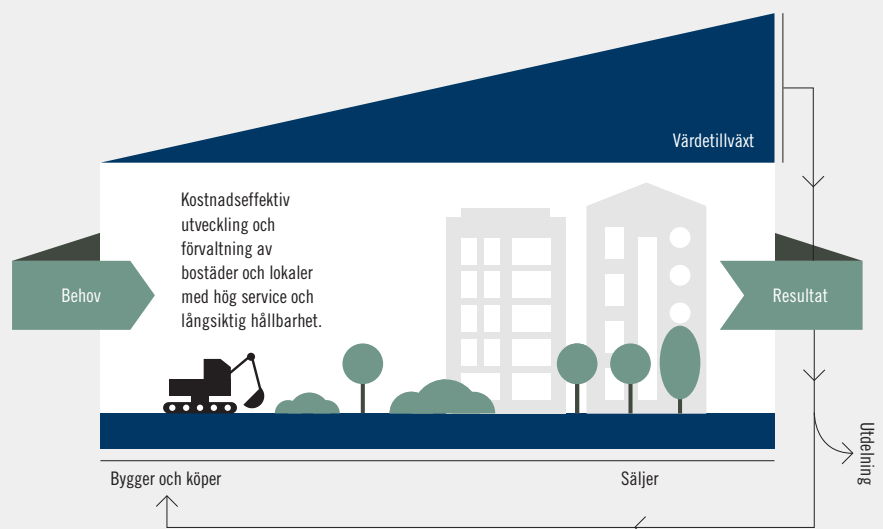
Verksamheten omfattar produktion av förnybar energi genom våra 66 vindkraftverk. Produktionen täcker våra egna fastigheters och våra hyresgästers energibehov.

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 Q3, 2019	22 oktober 2019
Bokslutskommuniké 2019	5 februari 2020
Delårsrapport Q1, 2020	28 april 2020
Årsstämma 2020	28 april 2020

Denna information är sådan som Wallenstam är skyldigt att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning och lagen om värdepappersmarknaden. Informationen lämnades, genom nedanstående kontaktpersons försorg, för offentliggörande den 17 juli 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: Kungsportsavenyen 2
 Telefon 031-20 00 00
 www.wallenstam.se
 Org. nr. 556072-1523