



# WALLENSTAM

## Bokslutskommuniké

1 JANUARI–31 DECEMBER 2019

### 1 januari–31 december 2019

- » Substansvärdet per aktie ökar med 9,00 kr, 11 %, i perioden och uppgår till 91,30 kr (82,30).
- » Styrelsen föreslår en utdelning om 1,90 kr per aktie (1,90) uppdelat på två utbetalningar om vardera 0,95 kr per aktie.
- » Förvaltningsresultat fastigheter ökar med cirka 10 % och uppgår till 1 108 Mkr (1 011).
- » Hyresintäkterna ökar med drygt 6 % och uppgår till 2 026 Mkr (1 910).
- » Byggnation av fastigheter uppgår till 3 322 Mkr (2 198).
- » På bokslutsdagen hade vi 3 135 lägenheter i produktion.
- » Värdeförändringar förvaltningsfastigheter uppgår till 2 600 Mkr (1 832).
- » Resultat före skatt uppgår till 3 464 Mkr (3 445) och resultat efter skatt uppgår till 2 737 Mkr (2 998), motsvarande 8,5 kr per aktie (9,3).

### 1 oktober–31 december 2019

- » Förvaltningsresultat fastigheter ökar med drygt 1 % och uppgår till 257 Mkr (253).
- » Hyresintäkterna ökar med drygt 5 % och uppgår till 515 Mkr (488).
- » Värdeförändringar förvaltningsfastigheter uppgår till 1 590 Mkr (764).
- » Resultat efter skatt uppgår till 1 699 Mkr (1 229), motsvarande 5,3 kr per aktie (3,8).

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

HANS WALLENSTAM, VD

### Ett väldigt bra år

”Vi skapade 9 kronor per aktie i substansvärdesökning under det första kalenderåret i den nya affärsplanen, av de 40 kronor som är vårt mål 2023. Förvaltningsresultatet ökade med 10 % till drygt 1,1 Mdr och överskottsgraden landar på 75,5 %. Det är fantastiskt fina siffror som återigen visar hur väl verksamheten och vår affärsmodell fungerar.”

”Den stora efterfrågan på fastigheter påverkar direktavkastningskraven och följaktligen även värderingen av fastighetsbeståndet. Värdeförändringarna på våra fastigheter uppgick 2019 till 2,6 Mdr. Det är extra roligt att se att värdeförändringarna från vår effektiva nyproduktion bidrar allt mer till vår värdetillväxt.”

## Kort om Wallenstam

**Antal förvaltningsfastigheter:** 218 st  
**Förvaltningsfastigheternas värde:** 52 Mdr  
**Börsvärde:** 37 Mdr  
**Uthyrningsgrad, yta:** 98 %  
**Uthyrningsbar yta:** 1,2 miljoner kvm  
**Antal lägenheter i produktion:** 3 135 st  
**Antal vindkraftverk:** 66 st

# 75,5 %

ÖVERSKOTTSGRAD

Läs mer om Wallenstam på sidan 23.

## Väsentliga händelser kvartal 4

Under kvartalet byggstartades 294 lägenheter i två projekt. Det ena projektet avser 161 hyreslägenheter i stadsdelen Rosendal i Uppsala. Det andra projektet omfattar 133 hyreslägenheter i etapp 3 i vårt stadsutvecklingsprojekt Umami Park i Hallonbergen, Sundbyberg.

Det blev även klart att Wallenstam utsetts till en av fyra ankarbygggherrar i ett kommande stadsutvecklingsprojekt i Knivsta kommun. Avtalet innefattar även en markanvisning om 250 lägenheter för Wallenstams del.

I oktober utsågs Marina Fritsche, Regionchef Göteborg, också till vice vd för Wallenstam. Styrelsens beslut innebär att Wallenstam nu har två vice vd:ar – Mathias Aronson, Regionchef Stockholm, är vice vd sedan sedan 2007.

Wallenstam har också förvärvat 8,5 % av aktierna i Tmpl, ett PropTech-bolag som utvecklar en digital kommunikations- och serviceplattform riktad mot bostadsfastigheter och kommersiella fastigheter. Vår egen Wallenstam-app som under året börjat lanseras till boende i våra fastigheter är utvecklad i samarbete med Tmpl.

Den 14 november lanserades Wallenstams nya logotyp och visuella identitet där Wallenstams myra, som varit en symbol för bolaget sedan 50-talet, får en mer designad och modern utformning. Den speglar nu tydligare bolagets värdegrund, de moderna produkter och den service som Wallenstam levererar.

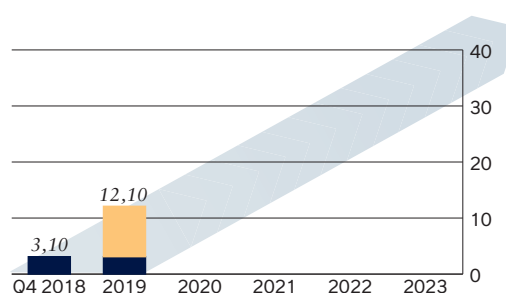
## Mål 2023 – Substansvärdesökning om 40 kr per aktie

I affärsplanen 2019–2023 är Wallenstams mål att ha en substansvärdesökning om 40 kr per aktie. Målet mäts från den 1 oktober 2018 då substansvärdet per aktie var 79,20 kr. Per den 31 december 2019 var substansvärdet per aktie 91,30 kr, vilket innebär en ökning om 9,00 kr per aktie under 2019 och totalt 12,10 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 29 501 Mkr (26 574). Uppskjuten skatteskuld avser i huvudsak skillnader mellan redovisade värden och skattemässiga restvärden på koncernens fastigheter. I balansräkningen redovisas en uppskjuten skatteskuld netto om 5 322 Mkr (4 595), vilken består av en uppskjuten skattefordran om 387 Mkr (370) samt av en uppskjuten skatteskuld om 5 709 Mkr (4 965). Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV), som utöver återläggning av uppskjuten skatteskuld också återlägger effekter av realiserade värdeförändringar för derivat, uppgår till 29 778 Mkr (26 595).

SUBSTANSVÄRDESÖKNING KR/AKTIE



## Vd har ordet

Vårt jubileumsår är nu till ända och jag kan konstatera att det blev ett väldigt bra år. Det var extra trevligt att just i november, månaden då bolaget startades för 75 år sedan, få presentera vår nya logotyp och grafiska identitet. Jag personligen är mycket stolt över den designade logotypen, som fått många positiva reaktioner. Den nya designen – med myran och namnet i modern tappning – speglar både vår historia och framtid.

Vi skapade 9 kronor per aktie i substansvärdesökning under det första kalenderåret i den nya affärsplanen, av de 40 kronor som är vårt mål 2023. Förvaltningsresultatet ökade med 10 % till drygt 1,1 Mdr och överskottsgraden landar på 75,5 %. Det är fantastiskt fina siffror som återigen visar hur väl verksamheten och vår affärsmodell fungerar.

### Hög efterfrågan ger högre fastighetsvärden

Efterfrågan på fastigheter är smått otrolig just nu, det är en naturlig följd av att vi befinner oss i en lågräntemiljö där fastigheter betraktas som ett tryggt investeringsalternativ. Den stora efterfrågan på fastigheter påverkar direktavkastningskraven och följaktligen även värderingen av fastighetsbeståndet. Värdeförändringarna på våra fastigheter uppgick 2019 till 2,6 Mdr. Det är extra roligt att se att värdeförändringarna från vår effektiva nyproduktion bidrar allt mer till vår värdetillväxt. Min och många andras bedömning är att den låga räntan kommer att kvarstå under lång tid framöver.

### Hållbarhet i alla beslut

Under året har vi formerat vår hållbarhetsavdelning som samlar ihop allt hållbarhetsarbete som gjorts under många år i bolaget och driver våra hållbarhetsåtaganden och strategiarbete framåt. Hållbarhet genomsyrar hela vår verksamhet och alla beslut både i stort och smått. Vi är sedan 2013 självförsörjande på förnybar energi genom våra 66 vindkraftverk. Inom just energiområdet har vi installerat några enstaka solpaneler som pilotprojekt på utvalda fastigheter. Under 2020 fortsätter vi med detta i större skala på flera av våra hus.

Det är också glädjande att Europeiska Investeringsbanken, EIB, har kommit in som ny finansör i våra energieffektiva hyresrättsproduktioner. För oss är det ett kvitto på att vi arbetar på ett hållbart sätt, eftersom det är en förutsättning för finansieringen att projekten uppnår EIB:s krav för "nearly-zero-energy building". Syftet med finansieringen är även att stödja byggandet av hyresrätter och därigenom minska den allvarliga bostadsbristen i Sveriges största städer.

### Tempo i nyproduktionen

Vår nybyggnation fortsätter enligt plan och vi startar nya projekt löpande. Just nu har vi över 3 000 lägenheter i produktion. Med det stora bostadsbehov som finns är det viktigt att vi som bygger hyresrätter håller uppe produktionsakten och kan serva våra regioner med nya bostäder, inte minst när bostadsrättsproduktionen nu har minskat. I vår egen kö för nyproducerade lägenheter i Stockholm, Uppsala och Göteborg har cirka 100 000 personer registrerat sig.

Vi är lyhörda för hur marknaden och efterfrågan utvecklas, vi prövar också nya typer av boendeformer. Till exempel bygger vi nu delningslägenheter som introduceras i vårt bestånd under 2020. Det ska bli spännande att följa utvecklingen för det moderna kollektivboendet – genom Colive. Jag hoppas och tror att det kan bli en populär produkt i dagens samhälle, såsom coworking har blivit, där vi delar arbetsplatser.



### Service, butiker och restauranger viktigt för kontorshyresgästerna

Självklart har vi också utmaningar som vi tar oss an. En utmaning som är aktuell för många fastighetsaktörer är de fysiska butikerna som utsätts för hård konkurrens från e-handeln. Utöver detta har vi utmaningen med det pågående arbetet med Västlänken i Göteborg som försvårar tillgängligheten i staden under en tid. För vår del innebär arbetet ett extra fokus på att hitta olika lösningar för verksamheter i fastigheternas entréväningar så att vi kan skapa förutsättningar för ett levande gaturum. Kontor utgör majoriteten av våra ytor i våra kommersiella fastigheter. För våra kontorshyresgäster är det viktigt att det finns service, butiker och restauranger som ger liv och puls i närområdet, samtidigt som verksamheterna drar nytta av det kundunderlag som kontorshyresgästerna utgör. Vi ser därför alltid till helheten i en fastighet och i ett område, så att olika verksamheter kan komplettera varandra. Att våra kommersiella fastigheter finns i innerstaden i Göteborg är en styrka, det ger oss större handlingsfrihet och vi kan enklare hitta kreativa och alternativa lösningar för varje fastighet. Vår utlysningsorganisation arbetar kontinuerligt nära marknaden för att hitta rätt mix för en levande och attraktiv innerstad.

### Tack!

Jag vill tacka styrelsen och rikta ett särskilt tack till Ulrica Jansson Messing som hastigt och på ett mycket bra sätt tog över rollen som styrelsens ordförande i samband med Christer Villards tragiska bortgång. Jag vill också tacka alla fantastiska medarbetare som engagerat arbetar för att vi ska kunna vara så framgångsrika som vi är. Jag ser med spänning och förväntan fram emot ett intressant 2020!

Hans Wallenstam, vd

## Resultaträkning, koncernen

Mkr	Not	2019 jan-dec	2018 jan-dec	2019 okt-dec	2018 okt-dec
Hyresintäkter		2 026	1 910	515	488
Driftkostnader		-497	-481	-145	-137
<b>Driftnetto fastigheter</b>		<b>1 529</b>	<b>1 429</b>	<b>370</b>	<b>351</b>
Förvaltnings- och administrationskostnader		-228	-211	-64	-62
Finansiella intäkter		4	6	0	2
Finansiella kostnader		-198	-212	-49	-37
<b>Förvaltningsresultat fastigheter</b>		<b>1 108</b>	<b>1 011</b>	<b>257</b>	<b>253</b>
Realiserad värdeförändring finansiella instrument		-	-767	-	9
Resultatandel intresseföretag		-5	-	-1	-
Intäkter försäljning exploateringsfastigheter		324	535	10	427
Kostnader försäljning exploateringsfastigheter		-232	-421	-7	-333
Övriga intäkter	1	298	426	54	87
Övriga kostnader	1	-299	-436	-44	-118
Finansiella kostnader, övrigt	1	-25	-25	-8	-6
<b>Resultat före värdeförändringar och nedskrivningar</b>		<b>1 169</b>	<b>324</b>	<b>261</b>	<b>319</b>
Värdeförändring förvaltningsfastigheter		2 600	1 832	1 590	764
Nyproduktion		792	598	287	177
Övriga		1 808	1 234	1 303	587
Orealiserad värdeförändring finansiella instrument		-264	778	332	-83
Orealiserad värdeförändring syntetiska optioner*		-40	-13	-5	4
Nedskrivningar och återläggningar vindkraftverk		0	524	0	524
<b>Resultat före skatt</b>		<b>3 464</b>	<b>3 445</b>	<b>2 178</b>	<b>1 528</b>
Aktuell skatt		0	0	0	0
Uppskjuten skatt		-727	-447	-479	-299
<b>Periodens resultat efter skatt</b>		<b>2 737</b>	<b>2 998</b>	<b>1 699</b>	<b>1 229</b>
<b>ÖVRIGT TOTALRESULTAT</b>					
Poster som kan omföras till periodens resultat		0	0	-2	0
Poster som inte kan omföras till periodens resultat		60	2	1	-6
Skatt hänförlig till övrigt totalresultat		-1	-2	0	1
<b>Totalresultat</b>		<b>2 796</b>	<b>2 998</b>	<b>1 698</b>	<b>1 224</b>
<b>FÖRDELNING AV PERIODENS RESULTAT</b>					
Periodens resultat hänförligt till innehavare av aktier i moderbolaget		2 737	2 998	1 699	1 229
Genomsnittligt antal utestående aktier, tusental		323 000	323 854	323 000	323 198
Resultat efter skatt kr per aktie, utspädning förekommer ej		8,5	9,3	5,3	3,8

\*Inkluderar orealiserade omkostnader förknippade med programmets genomförande.

## Not 1 – Brygga Förvaltningsresultat naturenergi

Från och med 2019 har Wallenstam ändrat uppställningsformen i resultaträkningen till följd av att Naturenergi inte längre utgör ett eget segment. Samtliga jämförelseperioder har räknats om. De tidigare raderna "Förvaltningsresultat Naturenergi" har ersatts med raderna "Övriga intäkter", "Övriga kostnader", samt "Finansiella kostnader övrigt". Resultat före värdeförändringar och nedskrivningar är oförändrat jämfört med föregående perioder.

Mkr	2019 jan-dec	2018 jan-dec	2019 okt-dec	2018 okt-dec
<b>Elintäkter</b>	<b>292</b>	<b>415</b>	<b>52</b>	<b>80</b>
Elkostnader	-199	-300	-19	-77
Avskrivningar	-76	-95	-19	-24
Förvaltnings- och administrationskostnader	-20	-31	-4	-10
<b>Summa elkostnader</b>	<b>-295</b>	<b>-426</b>	<b>-42</b>	<b>-111</b>
<b>Finansiella kostnader</b>	<b>-25</b>	<b>-25</b>	<b>-8</b>	<b>-6</b>
<b>Tidigare Förvaltningsresultat naturenergi</b>	<b>-27</b>	<b>-35</b>	<b>2</b>	<b>-36</b>

# Kommentar till koncernens resultaträkning

## 1 OKTOBER–31 DECEMBER

Vi upplever att marknaden är fortsatt god för framför allt kontor och bostäder. Hyresintäkterna ökar 6 % mot föregående år och uppgick för kvartalet till 515 Mkr (488). Intäktsökningen är främst hänförlig till färdigställda nyproducerade bostadsfastigheter samt omförhandlingar i kommersiella fastigheter. Hyresnivåerna i omförhandlade avtal ökar 8,5 %. Nettouthyrning för kommersiella lokaler uppgår för kvartalet till -20 Mkr. Därutöver tillkommer 8 Mkr avseende uppsagda kontrakt i syfte att möjliggöra projektgenomföranden. Kvartalets förändringar avser uppsägning av ett fåtal men relativt stora lokalkontrakt bland annat till följd av att Göteborgs kommun omallokerar verksamheter till egna fastigheter. Uthyrningsgraden för kommersiella lokaler, som var rekordhög vid utgången av 2018, är fortsatt hög, 96 % (98). Driftnettoet uppgår till 145 Mkr (137). Driftnettot förbättras med 19 Mkr, motsvarande drygt 5 %.

Kvartalets räntekostnader är 14 Mkr högre jämfört med föregående år varav 11 Mkr till följd av högre medelskuld och högre räntenivåer och 3 Mkr till följd av att räntekomponenter för tomträtt och markarrenden numera redovisas som finansiell kostnad. Aktiverad ränta uppgår till 23 Mkr (18).

Förvaltningsresultatet för fastigheterna uppgår till 257 Mkr (253). Värdeförändring fastigheter är positiv och uppgår till 1 590 Mkr (764) som ett resultat av en fortsatt positiv marknadsutveckling och värdetillväxt från vår nyproduktion.

Swapräntorna har stigit under fjärde kvartalet, exempelvis har den 10-åriga swapräntan stigit 44 punkter. De stigande swapräntorna har påverkat värdeutvecklingen för räntederivat positivt, 330 Mkr (-101).

Resultat efter skatt för fjärde kvartalet 2019 uppgår till 1 699 Mkr (1 229) vilket motsvarar ett resultat per aktie om 5,3 kr (3,8).

Under året har koncernen avyttrat verksamheten som innefattade handel med el till slutkund. I och med de ekonomiska och organisatoriska förändringar som följt med denna förändring särredovisas inte naturenergi som eget segment från och med oktober 2019.

## 1 JANUARI–31 DECEMBER

### Hyresintäkter

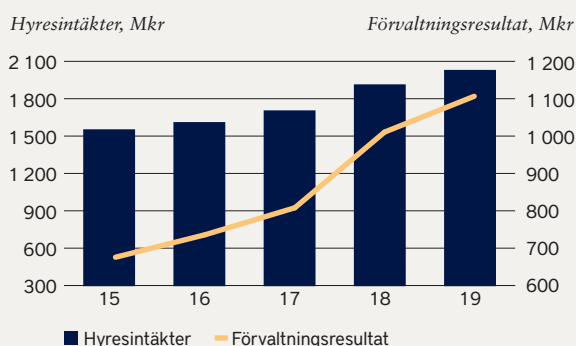
Årets hyresintäkter ökar med 117 Mkr, vilket motsvarar drygt 6 %, och uppgår till 2 026 Mkr (1 910). Periodens hyresintäktsstillväxt är främst ett resultat av en fortsatt positiv marknadsutveckling samt inflyttning i våra nyproducerade hyresfastigheter. Hyresintäkterna inkluderar vidarefakturerings av höjd fastighetsskatt om cirka 10 Mkr.

Wallenstams intäkter är jämnt fördelade mellan bostäder och kommersiella lokaler. Vårt bostadsbestånd är fullt uthyrt. Årets hyresförhandlingar för bostäder har resulterat i en genomsnittlig höjning om cirka 2 %.

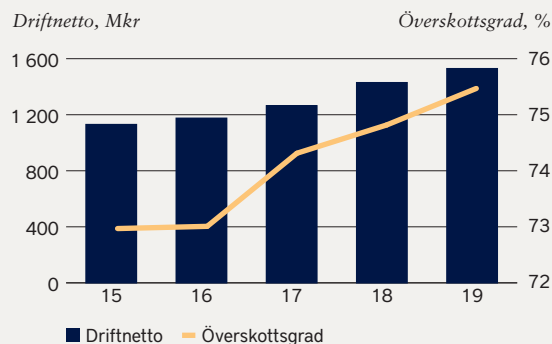
För våra kommersiella fastigheter, vilka är belägna i centrala lägen i Göteborg, upplever vi en fortsatt bra och stabil efterfrågan och då främst avseende kontor som är vår enskilt största kommersiella lokaltyp. Totalt har hyresintäkterna för våra kommersiella fastigheter i jämförbart bestånd ökat 3,9 % före tillägg, bland annat som en effekt av genomförda framgångsrika nyuthyrningar och indexuppräknings. Hyresnivåerna i omförhandlade avtal ökar 7,7 %. Återköpsgraden, vilken speglar hur stor andel av uppsägningbara kontrakt som förlängs, uppgår till 87 %.

Nettouthyrningen för kommersiella fastigheter uppgår till -9 Mkr för 2019. Därutöver tillkommer 11 Mkr avseende kontrakt som sagts upp för att möjliggöra framtida förädling och affärer. Årets förändring är framför allt hänförlig till fjärde kvartalet 2019 som ett resultat av att Göteborgs kommun genomför förändringar för att samla verksamheter i egna fastigheter. Nettouthyrningsgraden utgör ett volatilt och svängigt mått som påverkas av många, både externa och interna, faktorer. Exempelvis ger affärsstrategiska beslut att tomställa för förädling en negativ utveckling initialt. Måttet är också svårtolkat i ett kortare perspektiv då uppsägningar och uthyrningar ofta kommer i block som inte matchar varandra och inte heller har någon koppling till verksamhetens resultat eftersom det ofta skiljer åtminstone 6-12 månader mellan avtalstecknande och in-/utflytt. Internt följer Wallenstam i första hand verksamhetens uthyrningsgrad som vi anser vara det mått som bäst speglar verksamhetens utveckling. Från och med 2020 kommer därför även vår externa kommunika-

### HYRESINTÄKTER OCH FÖRVALTNINGSRESULTAT



### DRIFTNETTO OCH ÖVERSKOTTSGRAD



tion fokusera på uthyrningsgrad. Vår uthyrningsgrad för de kommersiella fastigheterna avseende yta är fortsatt hög och uppgår på bokslutsdagen till 96 % (98).

#### Driftkostnader & driftnetto

Driftkostnaderna för perioden uppgår till 497 Mkr (481) och ökar bland annat till följd av tillförda nyproducerade fastigheter, ökade kostnader för fastighetsskötsel från höjda taxor samt höjd fastighetsskatt. 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 cirka 6 Mkr lägre under 2019 jämfört med 2018. Nya taxeringsvärden gör att fastighetsskatten ökar jämfört med föregående år vilket ger ökade driftkostnader om drygt 14 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 driftkostnaderna positivt med 12 Mkr.

Driftnettot ökar 7,1 % och uppgår till 1 529 Mkr (1 429). Tillförd effektiv nyproduktion svarar för hälften av denna tillväxt och befintligt bestånd för resterande. Överskottsgraden uppgår till 75,5 % (74,8).

#### Förvaltnings- och administrationskostnader

Förvaltnings- och administrationskostnader uppgår totalt till 254 Mkr (251) och fördelas på fastighetsförvaltning 228 Mkr (211), energiförvaltning 20 Mkr (31) samt fastighetstransaktioner 6 Mkr (9).

#### Finansiella intäkter & kostnader

Finansiella intäkter uppgår till 4 Mkr (6) och finansiella kostnader till totalt 223 Mkr (237) och fördelas på fastighetsrörelsen respektive övrigt vilket främst utgörs av naturenergi. Aktiverad ränta uppgår till 83 Mkr (58).

Genomsnittlig skuld för året är 2,3 Mdr högre jämfört med föregående år som en följd av fortsatta investeringar i

nyproduktion. Genomsnittlig ränta på bokslutsdagen, som speglar framtida ränta att betala i relation till våra krediter, uppgår till 1,22 % (1,06). Denna är högre jämfört med föregående år till följd av högre STIBOR 3M jämte högre räntebindning genom derivatavtal. För året har genomsnittlig ränta uppgått till 1,20 % (1,35 exklusive förtidsinlösta derivatinstrument).

#### Realiserad värdeförändring finansiella instrument

Under maj och juni 2018 realiserades räntederivatkontrakt med marknadsvärde om -776 Mkr i syfte att anpassa koncernen till den nya företagsbeskattningen som gäller från och med 2019.

#### 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.

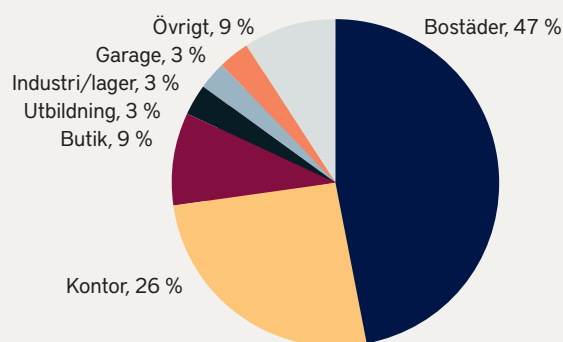
Årets försäljningsresultat uppgår till 92 Mkr (114) och omfattar försäljning av exploateringsfastigheten Pålshöjden (Mässhaken 2) i Helsingborg, lägenheter i projektet Vasagatan 33, enskilda bostadsrättslägenheter samt omkostnader.

#### Övriga intäkter & Övriga kostnader

Per den 1 april avyttrades koncernens elhandel till Jämtkraft. I och med de ekonomiska och organisatoriska förändringar som följde denna försäljning särredovisas inte naturenergi som eget segment från och med oktober 2019. Som övriga intäkter och övriga kostnader redovisas intäkter och kostnader från elproduktion jämte andra övriga intäkter och kostnader.

Årets elintäkter är väsentligt lägre jämfört med föregående år. Detta förklaras framför allt av försäljningen av affärsområdet för elhandel. Produktion av el har ökat, totalt 9 % jämfört med föregående år, och uppgår till 367 GWh (338). Priset på el och elcertifikat har däremot minskat vilket gör att även omsättningen från elproduktion är lägre jämfört med föregående år.

#### FÖRDELNING HYRESVÄRDE



#### 10 STÖRSTA LOKALHYRESGÄSTERNA

Hyresgäst	Yta, kvm
Göteborgs Stad	24 077
Filmstaden AB	14 508
Essity Hygiene and Health AB	13 317
Academedia AB	11 382
Landsarkivet i Göteborg	11 000
Västra Götalands Läns Landsting	10 108
ICA Fastigheter AB	6 906
Sandryds Handels AB	6 730
Folkuniversitetet	6 308
Frisk Service i Göteborg AB	6 212
<b>Summa</b>	<b>110 548</b>

Vår totala kommersiella yta är cirka 515 000 kvm.



### Värdeförändring förvaltningsfastigheter

Totalt uppgår periodens värdeförändring förvaltningsfastigheter till 2 600 Mkr (1 832) varav värdetillväxt som genererats från eget arbete i vår kostnadseffektiva nybyggnation svarar för 792 Mkr (598). Värdetillväxt från förvaltningsfastigheter som varit i drift ett kalenderår eller längre uppgår till 1 808 Mkr (1 234). Det är främst ett resultat av en fortsatt god hyresmarknad, högre driftnetton samt sänkta direktavkastningskrav under fjärde kvartalet om i snitt 11 respektive 12 punkter för kommersiella lokaler och bostäder.

### Orealiserad värdeförändring finansiella instrument

I värdeförändring finansiella instrument i resultaträkningen ingår värdeförändringar på ränte- och elderivat samt innehav i noterade och onoterade aktier. Resultatet redovisas i resultaträkningen bortsett från värdeförändringarna från onoterade aktier som redovisas mot övrigt totalresultat.

Ränte- och elderivatens värde har utvecklats negativt under året, -269 Mkr (706) respektive -15 Mkr (68). Föregående år påverkades väsentligt av förtidslösen av räntederivat, 776 Mkr. På bokslutsdagen uppgick den 10-åriga swapräntan till 0,68 % att jämföra med 1,12 % vid årets början. Värdet på övriga finansiella instrument har under året utvecklats positivt, totalt 79 Mkr (-1) varav 19 Mkr (5) redovisas i resultaträkningen och 60 Mkr (-6) i övrigt totalresultat.

### 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 året till 40 Mkr (13). Totalt uppgår hittills redovisat åtagande för programmet till 53 Mkr (13).

### Skatt

Periodens skattekostnad, som i sin helhet utgörs av uppskjuten skatt, uppgår netto till 727 Mkr (447). 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. Årets skattekostnad har påverkas positivt 28 Mkr (312) till följd av omvärdering till bolagskattesats 20,6 %. Nya företagsbeskattningsregler har inte påverkat årets resultat.

## Nya kontor i Kallebäcks Terrasser

Kontor utgör cirka 20 % av vårt totala bestånd ytmässigt och 45 % av vår totala kommersiella yta. Just nu uppför vi en ny kommersiell fastighet om totalt 20 000 kvm i vårt stadsutvecklingsprojekt Kallebäcks Terrasser i Göteborg.



## Balansräkning i sammandrag, koncernen

Mkr	2019-12-31	2018-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>		
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Förvaltningsfastigheter	52 354	45 811
Vindkraftverk	1 109	1 167
Andelar i intresseföretag	133	113
Finansiella anläggningstillgångar	549	408
Finansiella derivatinstrument	6	11
Övriga anläggningstillgångar	71	64
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>54 222</b>	<b>47 574</b>
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Exploateringsfastigheter	175	317
Finansiella derivatinstrument	2	39
Övriga omsättningstillgångar	161	249
Likvida medel	129	83
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>467</b>	<b>688</b>
<b>Summa tillgångar</b>	<b>54 689</b>	<b>48 262</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		
EGET KAPITAL		
Eget kapital	23 792	21 609
Eget kapital hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande	2	2
<b>Summa eget kapital</b>	<b>23 794</b>	<b>21 611</b>
LÅNGFRISTIGA SKULDER		
Avsättningar för uppskjuten skatt	5 322	4 595
Övriga avsättningar	188	86
Räntebärande skulder	3 883	8 545
Finansiella derivatinstrument	356	82
Leasingskuld	420	-
Övriga långfristiga skulder	36	5
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>10 205</b>	<b>13 313</b>
KORTFRISTIGA SKULDER		
Räntebärande skulder	19 998	12 699
Finansiella derivatinstrument	2	-
Leasingskuld	1	-
Övriga kortfristiga skulder	689	639
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>20 690</b>	<b>13 338</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>54 689</b>	<b>48 262</b>



# Kommentar till koncernens balansräkning

## VÅRA FASTIGHETER

### Periodens utveckling

Under året har vi investerat totalt 3 833 Mkr (2 688), varav 3 781 Mkr (2 549) i förvaltningsfastigheter och 52 Mkr (139) i exploateringsfastigheter. Pågående nybyggnationsprojekt omfattar 3 135 lägenheter. Totalt värde av pågående hyresrätts- och exploateringsprojekt uppgår på balansdagen till 5,8 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 leasingkuld. 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 2 600 Mkr (1 832), varav 792 Mkr (598) 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 4,5 % (4,6). För bostäder i drift uppgår genomsnittligt direktavkastningskrav till 3,1 % (3,3). Genomsnittliga direktavkastningskrav är i snitt 11-12 punkter lägre jämfört med föregående kvartal. Förvaltningsfastigheternas värde är fastställt till 52 354 Mkr (45 811) 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 175 Mkr (317) 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 hyresrättsproduk-

tion är begränsad. Vår flexibla affärsmodell, där försäljning av bostadsrättslägenheter startar först när projektet närmar sig färdigställande, gör det möjligt att växla ett bostadsrättsprojekt till ett hyresrättsprojekt om efterfrågan på bostadsrätter är osäker.

Vi upplever att efterfrågan på framför allt kontorsytor är stor i Göteborg, främst i stadens centrala delar, vilket också återspeglas i den låga vakansgraden.

### Värdering

#### Förvaltningsfastigheter

Wallenstam värderar internt samtliga förvaltningsfastigheter till verkligt värde. Vi har god marknads- och fastighets-kännedom genom en aktiv bevakning, 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 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	759
Pågående projekt hyresrätter	4 835
Exploateringsfastigheter	175
<b>Totalt pågående projekt</b>	<b>5 769</b>

## FASTIGHETSBESTÅNDETS FÖRÄNDRING, FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

	Bokfört värde, Mkr
Fastighetsbestånd 1 jan 2019	45 811
+ Förvärv	511
+ Byggnationer	3 270
- Försäljningar	-242
+ Orealiserad värdeförändring fastigheter	2 602
+ Nyttjanderättstillgång tomträtt	402
<b>Fastighetsbestånd 31 dec 2019</b>	<b>52 354</b>

## PÅGÅENDE NYPRODUKTION 2019-12-31

Projekt	Antal lgh	Inflyttning *	Kvm **
<b>STOCKHOLM</b>			
Umami Park, etapp 1A, Sundbyberg	147	Q2 2019	12 000
Trollesunds gårdar, Bandhagen	158	Q3 2019	14 500
Norrgårdshuset, Österåker	128	Q4 2019	7 000
Terrassen Elva, Tyresö	54	Q1 2020	2 500
Allén, Tyresö	221	Q2 2020	13 500
Parkstråket 1, Haninge	155	Q3 2020	13 500
Söra Kvarter, Österåker	305	Q3 2020	15 500
Umami Park, etapp 1B, Sundbyberg	75	Q3 2020	3 000
New York, Gärdet (brf)	50	Q4 2020	3 500
Parkstråket 2, Haninge	131	Q4 2020	7 500
Umami Park, etapp 2, Sundbyberg	141	Q4 2020	9 500
Umami Park, etapp 3, Sundbyberg***	133	2021	10 000
<b>UPPSALA</b>			
Flanören, Rosendal***	161	2021	7 500
<b>GÖTEBORG</b>			
Vasagatan 33 (brf)	30 <sup>i</sup>	Q3 2018	3 500
Sten Stures Kröningar, Regenten	29	Q3 2020	2 000
Elisedal	336	Q4 2020	24 000
Godhems Backe	138	Q4 2020	6 500
Kallebäcks Terrasser Kv. 9	165	2021	9 500
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
<b>Kommersiellt</b>			
Kallebäcks Terrasser		2021	20 000
Mölnlycke Fabriker***		2021	20 000 <sup>ii</sup>
<b>Summa</b>	<b>3 135</b>		<b>238 500</b>

\* 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 4, 2019.

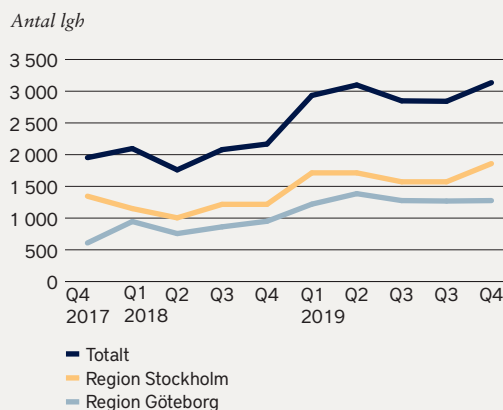
<sup>i</sup> Varav 19 lägenheter sålda och tillträdna av köparen.

<sup>ii</sup> Avser två idrottshallar och ett p-hus.

### FÖRÄNDRING PÅGÅENDE NYPRODUKTION

	Antal lgh
Pågående nyproduktion 1 okt 2019	2 841
- Färdigställda	0
+ Påbörjade	294
<b>Pågående nyproduktion 31 dec 2019</b>	<b>3 135</b>

### LÄGENHETER I PÅGÅENDE PRODUKTION



## FÄRDIGSTÄLLD NYPRODUKTION 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											
Stallbacken 26 (Projekt: Stallbacken Nivå5)	Åbyvägen 4 A-D	2019	5 778	-	-	98	-	592	-	6 468	109
UPPSALA											
Kåbo 63:2 (Projekt: Tre vänner)	Torgny Segerstedts allé 71-81 / Prefektgatan 5-7 / Betty Petterssons gata 13	2019	6 114	156	106	-	-	-	-	6 376	141
<b>Totalt</b>			<b>11 892</b>	<b>156</b>	<b>106</b>	<b>98</b>	<b>-</b>	<b>592</b>	<b>-</b>	<b>12 844</b>	<b>250</b>

## FASTIGHETSFÖRVÄRV 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	Vasagatan 45	1979/2010	-	4 639	1 541	388	-	567	-	7 135	0
STOCKHOLM											
Tyresö strand 1:18, Kringlan 1, 2, 4, 11 & 12**											
UPPSALA											
Kåbo 76:1**											
<b>Totalt</b>			<b>- 4 639</b>	<b>1 541</b>	<b>388</b>	<b>-</b>	<b>567</b>	<b>-</b>	<b>- 7 135</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

\*Mark som tidigare varit tomträtt \*\*Mark

## FASTIGHETSFÖRSÄLJNINGAR 2019

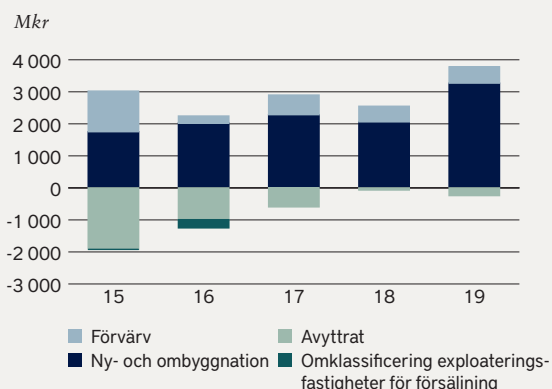
Fastighetsbeteckning	Adress	Byggår/ ombyggnadsår	Bostad kvm	Kontor kvm	Butik kvm	Industri/ Lager kvm	Utbildning kvm	Garage kvm	Övrigt kvm	Summa kvm	Antal lgh
GÖTEBORG											
Johanneberg 15:32 Inom Vallgraven 20:9	Volrat Thamsgatan 4 Kungsgatan 52 / Östra Hamngatan 39	1950/1993 1864/2008	-	569	-	-	-	-	-	569	0
HELSINGBORG											
Mässhaken 2	Kantorsgatan 1-7	2018	5 116	-	-	-	-	-	-	5 116	96
STOCKHOLM											
Älta 24:2 (del av)*											
<b>Totalt</b>			<b>5 116</b>	<b>569</b>	<b>1 767</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>- 7 452</b>	<b>96</b>	<b>0</b>

\*Mark

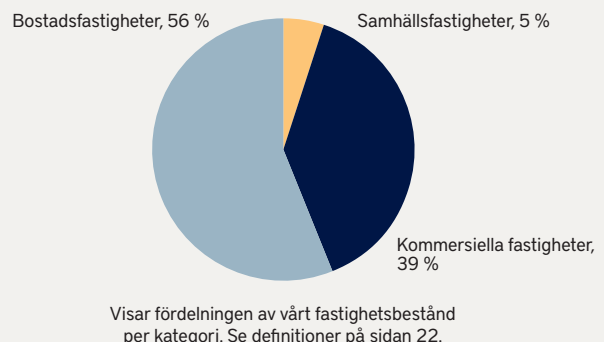
## FASTIGHETSINNEHAVETS STRUKTUR PER 2019-12-31

Uthyrningsbar yta, kvm	Bostad	Kontor	Butik	Industri/ Lager	Utbildning	Garage	Övrigt	Totalt	Fördelning, ort	Antal lgh
Stockholm	287 049	25 499	18 358	15 355	4 479	49 580	3 292	403 612	34 %	4 684
Uppsala	27 605	2 138	1 039	101	-	5 732	-	36 615	3 %	542
Göteborg	255 401	208 724	91 277	87 369	25 849	59 443	32 845	760 908	63 %	4 128
<b>Totalt</b>	<b>570 055</b>	<b>236 361</b>	<b>110 674</b>	<b>102 825</b>	<b>30 328</b>	<b>114 755</b>	<b>36 137</b>	<b>1 201 135</b>	<b>100 %</b>	<b>9 354</b>
Fördelning, lokaltyp	47 %	20 %	9 %	9 %	2 %	10 %	3 %	100 %		

## FÖRVÄRV, 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 (143).

Vindkraftverken redovisas till det lägsta av anskaffningsvärde minskat med av- och nedskrivningar och bedömt nettoförsäljningsvärde. Periodens avskrivningar uppgår till 76 Mkr (95). 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 17 Mkr (-) och redovisas som en del av vindkraftsvärdet. Koncernens bokförda värde för vindkraftverk uppgick den 31 december 2019 till 1 109 Mkr (1 167). Lager av elcertifikat och ursprungsgarantier uppgår på balansdagen till 14 Mkr (58).

## FINANSIERING

### Eget kapital

Det egna kapitalet inklusive innehav utan bestämmande inflytande uppgår till 23 794 Mkr (21 611), vilket motsvarar 74 kr per aktie (67). Soliditeten uppgår till 44 % (45).

### Räntebärande skulder

På balansdagen uppgick utestående obligationslån till 3 950 Mkr (3 450), utestående volym företagscertifikat, med en ram om 4 Mdr, till 3 993 Mkr (3 503) och totala räntebärande skulder till 24 302 Mkr (21 244) varav leasingsskuld uppgår till 421 Mkr (-). Av skulden utgörs 1,8 Mdr (0,7) av gröna lån, samt 1,0 Mdr av gröna obligationer.

Samtliga obligationslån om 3 950 Mkr (2 950) ryms inom ramen för vårt MTN-program (Medium Term Notes) som har en total låneram om 5 Mdr. Villkoren för de gröna

## 138 nya lägenheter till Majorna i Göteborg

I projektet Godhems Backe bygger vi 138 nya hem med närhet till service, kommunikationer och Slottsskogens gröna områden. Projektet planeras stå klart i slutet av 2020.



obligationerna är samma som för övriga obligationer med tillägg för att emissionslikviden endast kan allokteras till projekt och tillgångar som är kvalificerade enligt Wallenstams gröna ramverk. Den ena gröna obligationen om 500 Mkr emitterades i maj och löper över två år med en rörlig ränta om 3M STIBOR + 0,75 %. Den andra gröna obligationen om 500 Mkr emitterades i september och löper över två år med en rörlig ränta om 3M STIBOR + 0,60 %. Obligationslånen är noterade vid Nasdaq Stockholm.

Den genomsnittliga återstående räntebindningstiden uppgår till 38 månader (39). Av låneportföljen har 41 % (41) en räntebindningstid överstigande ett år. På bokslutsdagen uppgår genomsnittlig ränta på våra krediter till 1,22 % (1,06).

Finansieringen av låneportföljen säkerställs huvudsakligen med pantbrev i fastigheter. Obligationslånen är inte säkerställda. Företagscertifikatprogrammet har bakomliggande lånelöften 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, en leasingskuld motsvarande nyttjanderätterna för markarrende och tomträtt på en egen rad. Skulden uppgår per den 31 december 2019 totalt till 421 Mkr.

### Derivatinstrument

Wallenstams finansiella derivatinstrument utgörs av ränte- och elderivat. På bokslutsdagen har Wallenstam en nettoskuld avseende derivatinstrument om 349 Mkr att jämföra med nettoskuld om 32 Mkr per 31 december 2018. Av dessa utgör räntederivat -350 Mkr (-82), elderivat 2 Mkr (49) och valutaderivat -1 Mkr (-).

Under 2019 har koncernen ingått nya räntederivatavtal om totalt 1,7 Mdr med 10 års löptid. Volymen totalt utestående räntederivat, där Wallenstam betalar fast ränta, uppgår till 9,7 Mdr (8,0).

Räntederivat används för att på ett flexibelt och kost-

nadseffektivt sätt erhålla önskad räntefallostruktur. Dessa värderas genom diskontering av framtida kassaflöden till nuvärden med utgångspunkt från observerbara marknadsräntor och klassificeras i nivå 2. De uppkomna under- eller övervärdena för räntederivat, som återspeglar hur koncernens säkrade räntor förhåller sig till marknadsräntan på balansdagen, redovisas i balansräkningen respektive orealiserad värdeförändring finansiella instrument i resultaträkningen.

Elderivat används för att minska påverkan av marknadens rörelser genom att säkra intäkter för framtida elproduktion. Dessa värderas till marknadsvärde och dess värdeförändringar redovisas löpande i koncernen på raden orealiserad värdeförändring finansiella instrument. Då vi inte tillämpar säkringsredovisning för elderivat uppkommer ingen vändningseffekt inom orealiserade värdeförändringar i koncernens resultaträkning i samband med att elderivaten realiserar.

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

### Disponibel likviditet

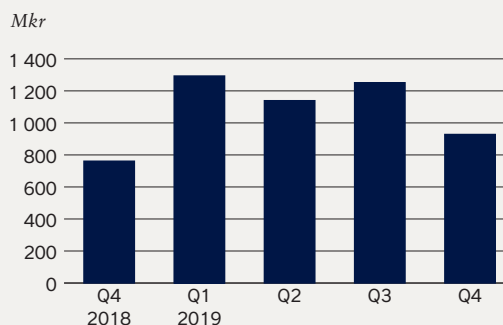
Den disponibla likviditeten inklusive tillgängliga checkräkningskrediter och exklusive spärrade bankmedel hos Nasdaq Commodities om 1 Mkr (3) uppgår till 928 Mkr (761). Beviljade checkräkningskrediter uppgår till 800 Mkr (800). Inga av dessa har nyttjats per bokslutsdagen (119). I slutet av året beviljade EIB (Europeiska Investeringsbanken) en kreditfacilitet om 2 500 Mkr för nyproduktion av energieffektiva hyresrätter. Totalt uppgår koncernens beviljade kreditfaciliteter till 6 500 Mkr (4 000). För de 2 500 Mkr som beviljats av EIB krävs tio bankdagars framförhållning. Övriga 4 000 Mkr är tillgängliga att lyftas på balansdagen.

Per 31 december 2019 uppgår tillgänglig likviditet till totalt 4 928 Mkr (4 761), varav 3 993 Mkr (3 503) utgör kreditlöfte för emitterade utestående företagscertifikat. Fritt att använda på balansdagen är därmed 935 Mkr (1 258).

### BINDNINGSTID MEDEL RÄNTOR 2019-12-31

Räntefallostruktur	Belopp, Mkr	Snittränta, %	Andel, %
0-1 år	14 181	1,35	59,4
1-2 år	-	-	-
2-3 år	-	-	-
3-4 år	-	-	-
4-5 år	1 000	0,64	4,2
5-6 år	1 500	0,86	6,3
6-7 år	1 500	1,00	6,3
7-8 år	1 500	1,16	6,3
8-9 år	1 500	1,18	6,3
> 9 år	2 700	1,09	11,3
<b>Summa</b>	<b>23 881</b>	<b>1,22</b>	<b>100,0</b>

### DISPONIBEL LIKVIDITET





# Rapport över förändring eget kapital, koncernen

– Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare –

Mkr	Aktiekapital	Övrigt till- skjutet kapital	Andra reserver	Balanserad vinst	Innehav utan bestämmande inflytande	Summa eget kapital
<b>Ingående eget kapital 2018-01-01</b>	<b>165</b>	<b>359</b>	<b>4</b>	<b>18 880</b>	<b>2</b>	<b>19 410</b>
Periodens resultat	-	-	-	2 998	-	2 998
Omräkningsdifferenser	-	-	0	-	-	0
Värdeförändring valutaderivat	-	-	-1	-	-	-1
Värdeförändring rörelsefastigheter	-	-	8	0	-	8
Värdeförändring finansiella instrument till försäljning	-	-	-6	16	-	10
Skatt hänförligt till övrigt totalresultat	-	-	-2	0	-	-2
TRANSAKTIONER MED BOLAGETS ÄGARE						
Utdelning	-	-	-	-583	-	-583
Återköp egna aktier	-	-	-	-229	-	-229
<b>Utgående eget kapital 2018-12-31</b>	<b>165</b>	<b>359</b>	<b>4</b>	<b>21 081</b>	<b>2</b>	<b>21 611</b>
<b>Ingående eget kapital 2019-01-01</b>	<b>165</b>	<b>359</b>	<b>4</b>	<b>21 081</b>	<b>2</b>	<b>21 611</b>
Periodens resultat	-	-	-	2 737	-	2 737
Omräkningsdifferenser	-	-	1	-	-	1
Värdeförändring valutaderivat	-	-	-1	-	-	-1
Värdeförändring rörelsefastigheter	-	-	1	-	-	1
Värdeförändring finansiella instrument till försäljning	-	-	60	-	-	60
Skatt hänförligt till övrigt totalresultat	-	-	-1	-	-	-1
TRANSAKTIONER MED BOLAGETS ÄGARE						
Utdelning	-	-	-	-614	-	-614
<b>Utgående eget kapital 2019-12-31</b>	<b>165</b>	<b>359</b>	<b>64</b>	<b>23 204</b>	<b>2</b>	<b>23 794</b>

# Rapport över kassaflöde, koncernen

Mkr	2019 jan-dec	2018 jan-dec	2019 okt-dec	2018 okt-dec
Resultat före värdeförändringar och nedskrivningar*	1 169	324	261	319
Justering för poster som inte ingår eller tillkommer i kassaflödet	10	-65	11	-45
Betald skatt	0	0	0	0
<b>Kassaflöde före förändring av rörelsekapital</b>	<b>1 179</b>	<b>259</b>	<b>272</b>	<b>274</b>
Förändring av rörelsekapital	174	111	-15	25
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>1 353</b>	<b>370</b>	<b>257</b>	<b>299</b>
INVESTERINGAR/FÖRSÄLJNINGAR				
Investering i fastigheter och enskilda br-lägenheter	-3 812	-2 681	-998	-675
Investering i immateriella & materiella anläggningstillgångar och vindkraftverk	-45	-9	-13	-2
Investering i finansiella anläggningstillgångar	-69	-106	-10	-6
Investering i intresseföretag	-25	-113	-	-113
Försäljning andra långfristiga värdepappersinnehav	-	35	-	35
Försäljning av fastigheter, exploateringsfastigheter & materiella anläggningstillgångar	628	555	77	407
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-3 323</b>	<b>-2 319</b>	<b>-944</b>	<b>-354</b>
FINANSIERING				
Upptagna räntebärande skulder	18 050	10 278	6 450	473
Amortering av räntebärande skulder	-15 294	-7 856	-5 780	-429
Nettoförändring checkräkningskredit	-119	119	-	119
Förskott terminskontrakt	-8	7	-2	7
Amortering av finansiella anläggningstillgångar	-	68	-	-16
Utbetald utdelning	-614	-583	-307	-291
Återköp egna aktier	-	-229	-	-25
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>2 016</b>	<b>1 804</b>	<b>362</b>	<b>-162</b>
<b>Förändring av likvida medel</b>	<b>46</b>	<b>-145</b>	<b>-325</b>	<b>-217</b>
Likvida medel vid periodens början	83	228	454	300
Periodens kassaflöde	46	-145	-325	-217
Likvida medel vid periodens slut	129	83	129	83
Outnyttjad checkkredit vid periodens slut	800	681	800	681
Spärrade bankmedel	-1	-3	-1	-3
Disponibel likviditet	928	761	928	761

\*Erlagd respektive erhållen ränta, inklusive bruttoflöden från ränteswapkontrakt, ingår med -296 Mkr (-1 106) respektive 3 Mkr (0) varav 83 Mkr (58) aktiverats på anläggningstillgång.

# Segmentsrapport

2019 Mkr	Göteborg jan-dec	Stockholm jan-dec	Övrigt jan-dec	Eliminering jan-dec	Totalt jan-dec
<b>RESULTATRÄKNING</b>					
Hysesintäkter	1 402	648	-	-24	2 026
Driftkostnader	-325	-172	-	-	-497
<b>Driftnetto</b>	<b>1 078</b>	<b>475</b>	<b>-</b>	<b>-24</b>	<b>1 529</b>
Förvaltnings- och administrationskostnader	-132	-105	-15	24	-228
Finansnetto	-240	-113	158	-	-194
<b>Förvaltningsresultat</b>	<b>706</b>	<b>257</b>	<b>144</b>	<b>-</b>	<b>1 108</b>
<i>Ofördelade poster</i>					
Resultatandel intresseföretag					-5
Försäljningsresultat exploateringsfastigheter					92
Övriga intäkter					298
Övriga kostnader					-299
Finansiella kostnader, övrigt					-25
<b>Resultat före värdeförändringar och nedskrivningar</b>					<b>1 169</b>
Värdeförändringar					2 295
<b>Resultat före skatt</b>					<b>3 464</b>
<b>BALANSRÄKNING</b>					
Förvaltningsfastigheter	32 342	20 011	-	-	52 354
Vindkraftverk	-	-	1 109	-	1 109
Exploateringsfastigheter	57	118	-	-	175
Ofördelade tillgångar	-	-	-	-	1 051
<b>Summa tillgångar</b>					<b>54 689</b>
Eget kapital	-	-	-	-	23 794
Räntebärande skulder och leasingskulder	13 366	9 278	1 658	-	24 302
Ofördelade skulder	-	-	-	-	6 593
<b>Summa eget kapital och skulder</b>					<b>54 689</b>
<i>Pågående investeringar fastigheter inkl.mark</i>	<i>1 934</i>	<i>3 835</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>5 769</i>
<b>2018 Mkr</b>	<b>Göteborg jan-dec</b>	<b>Stockholm jan-dec</b>	<b>Övrigt jan-dec</b>	<b>Eliminering jan-dec</b>	<b>Totalt jan-dec</b>
<b>RESULTATRÄKNING</b>					
Hysesintäkter	1 317	617	-	-24	1 910
<b>Driftnetto fastigheter</b>	<b>1 007</b>	<b>445</b>	<b>-</b>	<b>-24</b>	<b>1 429</b>
<b>Förvaltningsresultat</b>	<b>681</b>	<b>322</b>	<b>8</b>	<b>-</b>	<b>1 011</b>
<i>Ofördelade poster</i>					
Realiserad värdeförändring finansiella derivat					-767
Försäljningsresultat exploateringsfastigheter					114
Övriga intäkter					426
Övriga kostnader					-436
Finansiella kostnader, övrigt					-25
<b>Resultat före värdeförändringar och nedskrivningar</b>					<b>324</b>
Värdeförändringar					3 121
<b>Resultat före skatt</b>					<b>3 445</b>
<b>BALANSRÄKNING</b>					
Förvaltningsfastigheter	28 979	16 832	-	-	45 811
Vindkraftverk	-	-	1 167	-	1 167
Exploateringsfastigheter	253	64	-	-	317
Ofördelade tillgångar	-	-	-	-	967
<b>Summa tillgångar</b>					<b>48 262</b>
EGET KAPITAL	-	-	-	-	21 611
Räntebärande skulder	11 163	4 149	5 932	-	21 244
Ofördelade skulder	-	-	-	-	5 407
<b>Summa eget kapital och skulder</b>					<b>48 262</b>
<i>Pågående investeringar fastigheter inkl. mark</i>	<i>1 275</i>	<i>2 297</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>3 572</i>

# Wallenstamaktien

Wallenstams B-aktie är noterad på Nasdaq Stockholm, Large Cap. Under 2019 har Wallenstams aktiekurs ökat med 37,7 %. Fastighetsindex OMX Stockholm Real Estate ökade med 59,2 % och OMX Stockholm PI ökade med 29,6 % under samma period.

Vid periodens slut var Wallenstams aktiekurs 113,20 kr att jämföra med 82,20 kr vid årsskiftet 2018/2019. Börsvärdet uppgick till 37 356 Mkr (27 126) beräknat på totalt antal registrerade A- och B-aktier. Eget kapital per aktie uppgick till 74 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. 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

Under 2019 utbetalades till aktieägarna totalt 614 Mkr fördelat på ett utbetalningstillfälle i maj och ett i oktober. 2018 utbetalades totalt 583 Mkr.

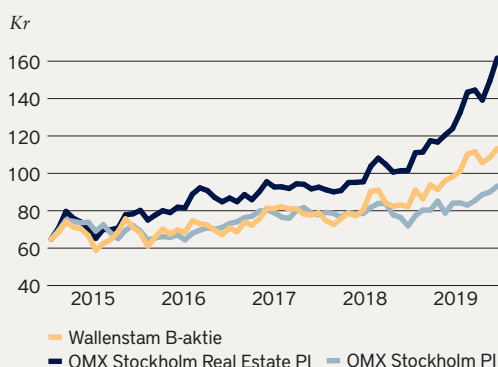
Styrelsen föreslår stämman en utdelning på 1,90 kr per aktie (1,90) för verksamhetsåret 2019, uppdelat på två utbetalningstillfällen om vardera 0,95 kr per aktie.

Den föreslagna utdelningen motsvarar en direktavkastning om 1,7 % (2,3) räknat på aktiekursen vid periodens utgång. Aktiens totalavkastning för 2019 beräknad på verkställd utdelning, uppgår till 40,0 % (6,5)

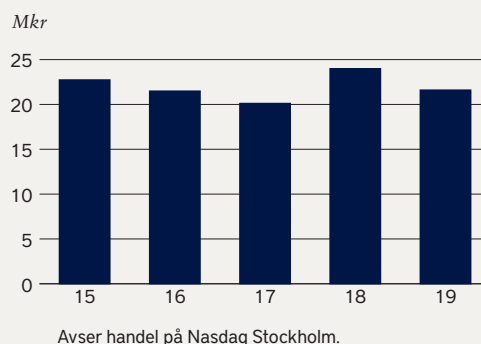
## Omsättning

Under 2019 har Wallenstamaktien haft en daglig genomsnittlig omsättning på Nasdaq Stockholm om cirka 21,6 Mkr (24,0).

KURSUTVECKLING 2015-2019



GENOMSNTTLIG AKTIELIKVIDITET PER DAG



## AKTIEÄGARINNEHAV 2019-12-31

	A-aktier	B-aktier	Kapital, %	Röster, %
Hans Wallenstam med bolag och familj	34 500 000	48 902 000	25,27	62,18
AMF - Försäkring och fonder		32 710 000	9,91	5,16
Anna-Carin B Wallenstam och Anders Berntsson		19 300 000	5,85	3,05
Agneta Wallenstam		18 204 000	5,52	2,87
Henric och Ulrika Wiman		12 037 752	3,65	1,90
Bengt Norman		8 007 500	2,43	1,26
Monica och Jonas Brandström		7 413 326	2,25	1,17
Vanguard		5 990 458	1,82	0,95
David Wallenstam		5 640 000	1,71	0,89
Elin Wallenstam Sjögren		4 327 240	1,31	0,68
Övriga ägare		125 967 724	38,17	19,89
<b>Totalt antal aktier</b>	<b>34 500 000</b>	<b>288 500 000</b>		
Återköpta egna aktier*		7 000 000	2,11	
Registrerade aktier	34 500 000	295 500 000		
<b>Totalt registrerade aktier</b>	<b>330 000 000</b>		<b>100,00</b>	<b>100,00</b>
<b>Summa utestående aktier</b>		<b>323 000 000</b>		

Andelen institutionellt ägande uppgår till cirka 16 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 koncerngemensamma tjänster inklusive finansiella tjänster samt handel med elcertifikat och ursprungsgarantier. Därutöver äger moderbolaget ett mindre antal fastigheter.

De totala intäkterna för perioden uppgår till 456 Mkr (389) varav hyresintäkter uppgår till 124 Mkr (117).

Periodens resultat påverkas av värdeförändringar finansiella derivatinstrument, -323 Mkr (761), till följd av framför allt sjunkande swapräntenivåer. Årets Resultat från andelar i koncernföretag inkluderar utdelningar från dotterbolag och uppgår till 33 Mkr (3 106). Den stora skillnaden mellan åren beror på att koncernen genomförde en översyn av kapitalstrukturen föregående år.

Föregående år påverkades finansiella derivatinstrument av en större engångspost från förtida lösen av derivatkontrakt i maj och 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 333 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 234 Mkr (3 538).

Investeringar i immateriella och materiella anläggningstillgångar under perioden uppgår till 22 Mkr (15). Moderbolagets externa lån uppgår på bokslutsdagen till 13 421 Mkr (9 802).

### RESULTATRÄKNING, MODERBOLAGET

Mkr	2019 jan-dec	2018 jan-dec
Förvaltningsintäkter	273	269
Hyresintäkter	124	117
Intäkter försäljning elcertifikat	57	-
Övriga intäkter	2	3
<b>Summa intäkter</b>	<b>456</b>	<b>389</b>
Förvaltning- och administrationskostnader	-359	-348
Driftkostnader	-36	-52
Av- och nedskrivningar fastigheter	-30	-30
Kostnader försäljning elcertifikat	-52	-
Värdeförändring syntetiskt optionsprogram	-40	-13
Övriga kostnader	-2	-3
<b>Summa kostnader</b>	<b>-519</b>	<b>-446</b>
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-63</b>	<b>-57</b>
Resultat från andelar i koncernföretag	33	3 106
Ränteutgifter och liknande resultatposter	455	381
Räntekostnader och liknande resultatposter	-223	-1 109
Värdeförändring derivatinstrument	-323	761
<b>Finansnetto</b>	<b>-59</b>	<b>3 139</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>-122</b>	<b>3 081</b>
Bokslutsdispositioner	373	641
Skatt på periodens resultat	-17	-185
<b>Resultat efter skatt</b>	<b>234</b>	<b>3 538</b>
<b>ÖVRIGT TOTALRESULTAT</b>		
Värdeförändring valutaderivat	-1	-1
Skatt hänförligt till övrigt totalresultat	0	0
<b>Totalresultat</b>	<b>233</b>	<b>3 537</b>

### BALANSRÄKNING, MODERBOLAGET

Mkr	2019- 12-31	2018- 12-31
<b>Tillgångar</b>		
Fastigheter	1 340	1 361
Andelar i koncernföretag	5 879	5 369
Finansiella derivatinstrument	8	50
Fordringar på koncernbolag	21 894	19 929
Övriga tillgångar	206	248
Likvida medel	122	77
<b>Summa tillgångar</b>	<b>29 449</b>	<b>27 034</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>		
Eget kapital	10 470	10 850
Avsättningar	84	32
Räntebärande externa skulder	13 421	9 802
Skulder till koncernföretag	4 994	6 152
Finansiella derivatinstrument	357	82
Övriga skulder	123	115
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>29 449</b>	<b>27 034</b>

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

Styrelsen kommer att föreslå stämman att besluta om följande:

- » Enligt bolagets utdelningspolicy ska det utdelningsbara beloppet aldrig överstiga resultat före värdeförändringar och nedskrivningar med avdrag för resultatandel i intresseföretag efter schablonskatt. Vid bedömning av utdelningens storlek ska hänsyn tas till koncernens investeringsbehov, konsolideringsbehov och ställning i övrigt samt att koncernens framtida utveckling ska ske med bibehållen finansiell styrka och fortsatt god handlingsfrihet. Utifrån Wallenstams framtida investeringsplaner, föreslår styrelsen att återinvestera en större del av vinsten i verksamheten. För verksamhetsåret 2019 föreslår styrelsen därför en bibehållen utdelning om 1,90 kr per aktie (1,90), uppdelat på två utbetalningstillfällen om vardera 0,95 kr per aktie. Avstämningsdagen för den första utbetalningen föreslås vara den 6 maj 2020 och för den andra utbetalningen den 4 november 2020. Den föreslagna utdelningen motsvarar en direktavkastning om 1,7 % (2,3) räknat på aktiekursen vid periodens utgång.
- » Bemyndigande för styrelsen att intill nästkommande årsstämma, vid ett eller flera tillfällen, fatta beslut om förvärv på Nasdaq Stockholm av högst så många B-aktier att bolagets innehav vid var tid inte överstiger 10 % av samtliga aktier i bolaget.
- » Bemyndigande för styrelsen att fatta beslut om överlåtelse av egna aktier.
- » Riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare.

### **Styrelsens arbete**

Wallenstams styrelse bestod fram till den 25 september 2019 av fem ledamöter. Efter Christer Villards bortgång bestod styrelsen av fyra ledamöter. Under 2019 har styrelsen haft åtta protokollförda möten utöver löpande kontakter. Styrelsens viktigaste uppgift är att fatta beslut i strategiska frågor. Generellt gäller att styrelsen behandlar frågor av väsentlig betydelse för koncernen. Styrelsearbetet under året har särskilt inriktats på strategidiskussioner, konjunktur- och finansieringsfrågor, compliancefrågor samt investeringar.

Styrelsen har genomfört en utvärdering av sitt arbete under 2019. Utvärderingen genomfördes under ledning av styrelsens ordförande i form av en öppen diskussion inom styrelsen. Styrelsearbetet konstaterades fungera mycket väl.



## Övriga upplysningar

### MÖJLIGHETER & RISKER

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

### KÄNSLIGHETSANALYS

Per 31 december 2019 uppgår fastigheternas bedömda marknadsvärde till cirka 52 Mdr. En värdeförändring på +/- 10 % motsvarar därmed cirka +/- 5,2 Mdr. En generell förändring av fastigheternas direktavkastningskrav med 0,25 procentenheter motsvarar cirka -3,1 Mdr eller +3,7 Mdr.

En förändring av räntan med +/- 50 punkter motsvarar cirka +/- 67 Mkr (62).

En förändring av elpriset med 1 öre per kWh motsvarar cirka +/- 41 Mkr (42) vid värdering av vindkraftverk medan en förändring av elcertifikatpriset med 1 öre per kWh motsvarar cirka +/- 21 Mkr (23) 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 cirka 4 Mkr i nettoutgift för året. Give-aways för firande av bolagets 75-årsjubileum har inhandlats för 0,3 Mkr (-) från bolag som är närstående till styrelseledamöter. Vidare utför bolag, där en av Wallenstams styrelseledamöter var närstående vid kontrakteringen, entreprenadtjänster motsvarande totalt kontrakterade värden om 86 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 samhällsansvarsarbete bidrar koncernen ekonomiskt till ett antal organisationer men också med tid i form av exempelvis styrelsearbete. Genom sådana styrelsepositioner uppkommer närståendeförhållanden med Räddningsmissionen i Göteborg och Barn i Nöd. Under året har Räddningsmissionen i Göteborg erhållit stöd och rabatter motsvarande 3,2 Mkr och Barn i Nöd har erhållit stöd om 1,8 Mkr. Räddningsmissionen och Barn i Nöd hyr lokaler av Wallenstam motsvarande 4,8 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 trädde 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

Under januari tillkännagavs beslut från skiljenämnd i ärende som innefattade ett Wallenstambolag. Domen, som föll ut till vår fördel, har inte fått någon påverkan i årets bokslut.

## Nyckeltal – flerårsöversikt

Akkumulerat perioden	2019 31 dec	2019 30 sep	2019 30 jun	2019 31 mar	2018 31 dec	2018 30 sep	2018 30 jun	2018 31 mar	2017 31 dec
<b>FASTIGHETSRELATERADE NYCKELTAL</b>									
Driftnetto fastigheter, Mkr	1 529	1 159	756	364	1 429	1 078	706	341	1 264
Överskottsgrad fastighetsdrift, %	75,5	76,7	75,6	73,2	74,8	75,8	75,0	73,0	74,3
Förvaltningsresultat fastigheter, Mkr	1 108	851	547	260	1 011	758	462	217	806
Värdeförändring nyproduktion	792	505	307	132	598	421	267	93	733
Förvaltningsfastigheternas värde, Mkr	52 354	49 793	48 757	47 289	45 811	44 360	43 446	42 187	41 410
Antal kvm (tusental)	1 201	1 199	1 188	1 181	1 186	1 197	1 196	1 175	1 145
Uthyrningsgrad - yta, %	98	98	99	99	99	99	99	99	98
Exploateringfastigheter, netto, Mkr	175	154	155	156	317	658	691	656	606
<b>FINANSIELLA NYCKELTAL</b>									
Resultat efter skatt, Mkr	2 737	1 038	575	340	2 998	1 769	1 310	310	2 421
Räntabilitet på eget kapital, %	12,3	10,4	10,6	14,6	14,8	12,2	11,8	11,5	13,0
Räntabilitet på totalt kapital, %	7,2	6,1	6,2	9,5	9,7	8,4	8,3	7,2	8,0
Räntetäckningsgrad, ggr	6,3	7,0	7,4	1,5	1,3	1,2	1,1	3,6	3,8
Belåningsgrad, %	45	45	46	45	45	46	46	44	43
Snittränta per bokslutsdatum, %	1,22	1,23	1,24	1,25	1,06	0,98	1,01	1,90	1,88
Genomsnittlig räntebindningstid, månader	38	40	41	44	39	36	38	34	36
Soliditet, %	44	43	43	44	45	44	44	44	44
Eget kapital, Mkr	23 794	22 402	21 899	21 951	21 611	20 688	20 252	19 572	19 410
Substansvärde, Mkr	29 501	27 666	27 047	27 011	26 574	25 608	25 113	24 548	24 314
Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV), Mkr	29 778	28 210	27 449	27 210	26 595	25 560	25 110	25 123	24 915
Börsvärde, Mkr	37 356	36 828	32 406	30 971	27 126	27 786	26 582	25 031	26 037
Återköp aktier, Mkr	-	-	-	-	229	204	182	147	235
<b>DATA PER AKTIE</b>									
Resultat efter skatt, kr	8,5	3,2	1,8	1,1	9,3	5,5	4,0	1,0	7,4
P/E-tal, ggr	13,4	15,9	14,0	10,0	8,9	11,3	11,5	11,3	10,7
Kassaflöde från den löpande verksamheten, kr	4,2	3,4	2,1	1,1	1,1	0,2	-0,8	0,8	2,6
Eget kapital, kr	74	69	68	68	67	64	63	60	60
Substansvärde per aktie, kr	91,30	85,70	83,70	83,60	82,30	79,20	77,60	75,80	74,60
Börskurs, kr	113,20	111,60	98,20	93,85	82,20	84,20	80,55	75,85	78,90
Utestående aktier i tusental, genomsnitt	323 000	323 000	323 000	323 000	323 854	324 073	324 405	325 050	327 333
Utestående aktier, tusental vid periodens utgång	323 000	323 000	323 000	323 000	323 000	323 310	323 550	324 000	326 000

## Kvartalsöversikt

	2019 okt-dec	2019 jul-sep	2019 apr-jun	2019 jan-mar	2018 okt-dec	2018 jul-sep	2018 apr-jun	2018 jan-mar	2017 okt-dec
Hysesintäkter, Mkr	515	510	503	497	488	480	475	467	444
Driftnetto fastigheter, Mkr	370	403	392	364	351	372	365	341	311
Överskottsgrad fastighetsdrift, %	71,8	79,0	77,9	73,2	71,9	77,4	76,8	73,0	70,0
Förvaltningsresultat fastigheter, Mkr	257	304	287	260	253	296	245	217	185
Räntabilitet på eget kapital, %	12,3	10,4	10,6	14,6	14,8	12,2	11,8	11,5	13,0
Resultat efter skatt per aktie, kr	5,3	1,4	0,7	1,1	3,8	1,4	3,1	1,0	2,0
Kassaflöde per aktie från löpande verksamhet, kr	0,8	1,3	1,0	1,1	0,9	1,0	-1,6	0,8	0,4
Eget kapital per aktie, kr	74	69	68	68	67	64	63	60	60
Substansvärde per aktie, kr	91,30	85,70	83,70	83,60	82,30	79,20	77,60	75,80	74,60
Börskurs, kr	113,20	111,60	98,20	93,85	82,20	84,20	80,55	75,85	78,90

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

## Rapportens undertecknande

---

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

Göteborg den 5 februari 2020

Ulrica Jansson Messing  
Ordförande

Karin Mattsson  
Styrelseledamot

Anders Berntsson  
Styrelseledamot

Agneta Wallenstam  
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.

## 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

Under perioden tecknade nyuthyrningar minskat med uppsägningar.

## 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 periodens 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](http://www.wallenstam.se/ordlista)

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

**	2019 31 dec	2019 30 sep	2019 30 jun	2019 31 mar	2018 31 dec	2018 30 sep	2018 30 jun	2018 31 mar	2017 31 dec
<b>Brygga alternativa nyckeltal</b>									
Eget kapital, Mkr	23 792	22 400	21 897	21 949	21 609	20 686	20 250	19 570	19 408
Genomsnittligt eget kapital, Mkr	22 329	21 708	21 278	20 813	20 305	19 795	19 421	19 024	18 665
Balansomslutning, Mkr	54 689	52 459	51 177	49 945	48 262	46 655	45 625	44 426	43 673
Genomsnittlig balansomslutning, Mkr	51 306	49 700	48 333	46 983	45 728	44 508	43 452	42 298	41 293

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.

### Defnierat 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 cirka 9 400 lägenheter och 1 000 företagskunder. Wallenstam är en stor bostadsproducent på de orter vi verkar och bygger främst hyresrätter för egen förvaltning.

Wallenstam är självförsörjande på förnybar energi genom 66 egna vindkraftverk i drift. Produktionen täcker våra egna fastigheters och våra hyresgästers energibehov.

Verksamheten bedrivs i affärsområdena Region Stockholm och Region Göteborg.

### Stockholm

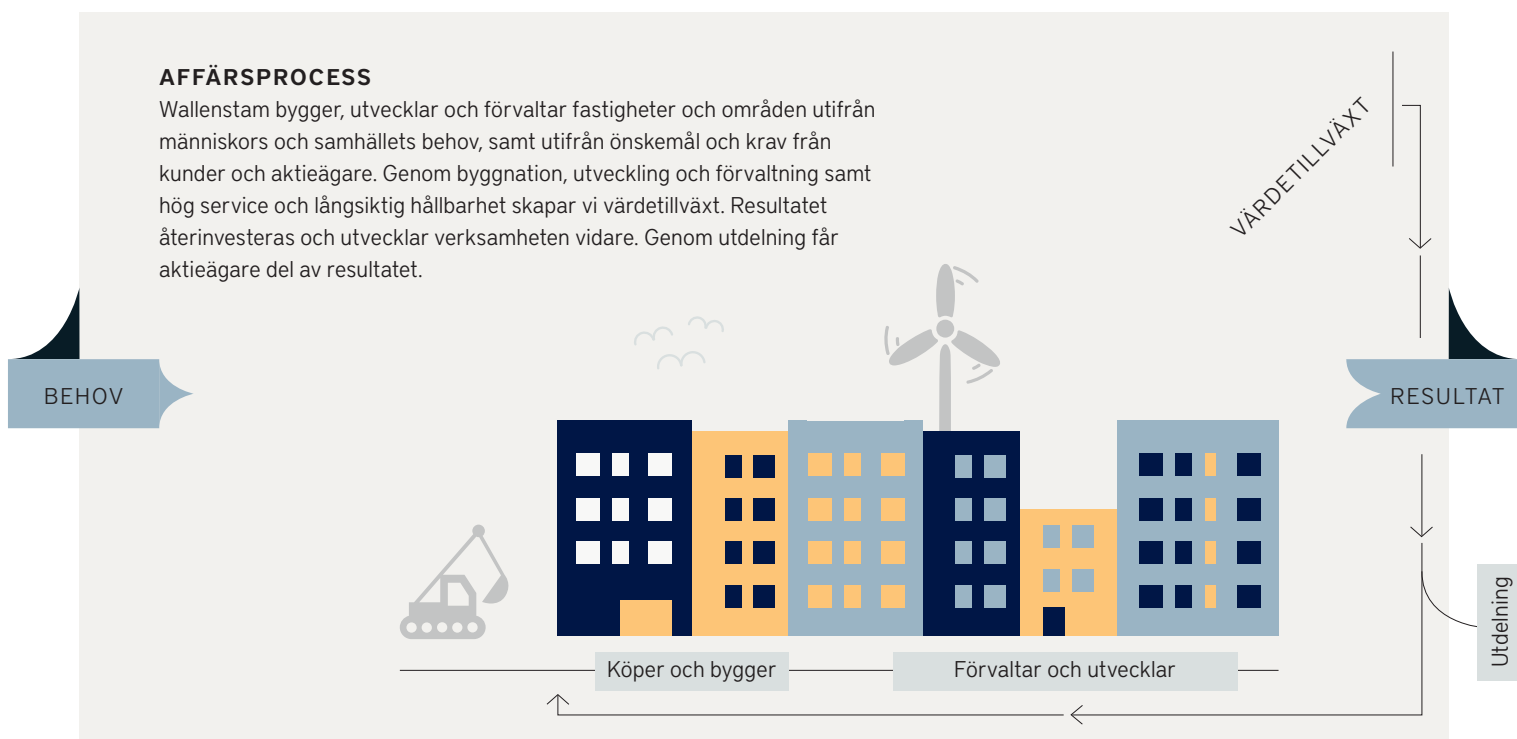
Majoriteten av våra bostäder, drygt 5 000 stycken, finns i Region Stockholm. Cirka 500 av dessa lägenheter finns i Uppsala. I dagsläget pågår också merparten av vår nyproduktion i Stockholmsområdet, inklusive Uppsala. På bokslutsdagen hade Region Stockholm nära 1 900 lägenheter i produktion.

### Göteborg

Vårt fastighetsbestånd i Göteborg omfattar drygt 4 000 lägenheter och cirka 900 företagskunder som hyr kontors- och butikslokaler främst i Göteborgs innerstadslägen. På bokslutsdagen hade Region Göteborg nära 1 300 lägenheter i produktion.

## AFFÄRSPROCESS

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

---

Publicering av årsredovisning 2019	vecka 12, 2020
Delårsrapport Q1, 2020	28 april 2020
Årsstämma 2020, Göteborg	28 april 2020
Delårsrapport Q2, 2020	17 juli 2020
Delårsrapport Q3, 2020	22 oktober 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 5 februari 2020 kl 12:00 CET.

Delårsrapporten har inte varit föremål för granskning av bolagets revisorer.

## Kontakt

---

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



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