

WALLENSTAM

DELÅRSRAPPORT

1 JANUARI–30 JUNI 2018

1 JANUARI–30 JUNI 2018

- Tillväxttakten i substansvärdet på rullande helår, exklusive utdelning och återköp, uppgår till 10,5 %.
- Förvaltningsresultat fastigheter ökar med 18 % och uppgår till 462 Mkr (391).
- Hyresintäkterna ökar med närmare 14 % och uppgår till 942 Mkr (829).
- Byggnation av fastigheter uppgår till 965 Mkr (1 179).
- På bokslutsdagen hade vi 1 760 lägenheter i produktion.
- Orealiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter uppgår till 892 Mkr (1 638).
- Resultat före skatt uppgår till 1 346 Mkr (1 818) och resultat efter skatt uppgår till 1 310 Mkr (1 447), motsvarande 4,0 kr per aktie (4,4).
- I syfte att anpassa koncernen för kommande nya företagsbeskattningsregler har räntederivat med undervärden om 776 Mkr förtidslöst, vilket påverkar resultat före realiserade värdeförändringar och nedskrivningar men inte totalt resultat.

1 APRIL–30 JUNI 2018

- Förvaltningsresultat fastigheter ökar med drygt 22 % och uppgår till 245 Mkr (200).
- Hyresintäkterna ökar med drygt 14 % och uppgår till 475 Mkr (415).
- Orealiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter uppgår till 766 Mkr (1 269).
- Resultat efter skatt uppgår till 1 000 Mkr (907), motsvarande 3,1 kr per aktie (2,8).

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

”Återigen kan jag presentera ett mycket bra resultat, verksamheten fungerar väl och siffrorna pekar åt rätt håll, till exempel har förvaltningsresultatet stigit drygt 22 % jämfört med samma kvartal förra året.”

”Det råder en oerhört stor efterfrågan på de hyresrätter vi producerar, och det är ett högt tryck på våra kommersiella lokaler. Vi har starka finanser, med en soliditet om 44 %, och vi har säkrat en låg ränta för många år framåt. Vi bygger kostnadseffektivt med kvalitet och vi har en effektiv organisation för förvaltning, uthyrning och kundservice med medarbetare som är oerhört engagerade och kunniga.”

HANS WALLENSTAM, VD

KORT OM WALLENSTAM

- Antal fastigheter: 217 st • Förvaltningsfastigheternas värde: 43 Mdr • Börsvärde: 27 Mdr • Uthyrningsgrad, yta: 99 %
- Uthyrningsbar yta: 1,2 miljoner kvm • Antal lägenheter i produktion: 1 760 st • Antal vindkraftverk: 64 st

Läs mer om Wallenstam på sidan 23.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE KVRTAL 2

Riksdagen tog i mitten av juni beslut om ny företagsbeskattning som bland annat begränsar rätten till avdrag för finansieringskostnader men också innebär sänkt skattesats i två steg. Omvärdering av uppskjutna skatter påverkar Wallenstams resultat för kvartal 2 positivt med 272 Mkr i form av lägre skattekostnad.

För att anpassa verksamheten inför den nya företagsbeskattningen har Wallenstam valt att lösa räntederivat i förtid, något som innebär en realiserad kostnad om 776 Mkr under kvartalet. Eftersom det uppkommer en motsvarande omvärdering inom värdeförändring finansiella instrument, påverkas inte resultatet.

I maj startade det syntetiska optionsprogrammet, riktat till samtliga tillsvidareanställda medarbetare inom Wallenstam, i enlighet med stämmobeslut vid årsstämman 2018.

I juni tillträdde Karin Mizgalski en ny roll som hållbarhetschef. Samma månad offentliggjordes att Patrik Persson per den

1 september 2018 kommer att ingå i koncernledningen som teknisk direktör, en ny roll med ansvar för att leda bolagets utveckling inom bygg- och installationsteknik i Wallenstam.

I maj offentliggjordes att ARKET, H&M-gruppens senaste butikskedja, öppnar sin första konceptbutik i Västsverige i Wallenstams lokaler i centrala Göteborg från och med vintern 2018/2019.

Den 25 maj tog Michaela Fletcher, kommunstyrelsens ordförande i Österåker och Hans Wallenstam, vd för Wallenstam, ett officiellt första spadtag för Wallenstams nyproduktion Norrgårdshuset med 128 hyresrätter.

Under kvartalet har nära 500 hyresrätter för egen förvaltning färdigställts.

INNEHÅLL

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

KALENDER

Delårsrapport III, 2018	25 oktober 2018
Bokslutskommuniké 2018	6 februari 2019
Delårsrapport I, 2019	2 maj 2019
Årsstämma 2019	2 maj 2019

KONTAKT

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

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

VD HAR ORDET



Återigen kan jag presentera ett mycket bra resultat, verksamheten fungerar väl och siffrorna pekar åt rätt håll, till exempel har förvaltningsresultatet stigit drygt 22 % jämfört med samma kvartal förra året. Vårt mål i affärsplanen 2018 är att ha en årlig genomsnittlig tillväxttakt i substansvärdet om minst 10 %. På rullande helår är substansvärdestillväxten per Q2 2018 10,5 %, och hittills i affärsplanen uppgår den till nära 17 % per år i snitt. Allt tyder på att vi kommer uppnå vårt mål och det känns oerhört glädjande!

Säkrat lägre räntor

I juni antog riksdagen nya regler för företagsbeskattning. Den nya lagen begränsar möjligheten att göra ränteavdrag, vilket gör det ännu viktigare för Wallenstam som stor hyresrättsproducent för egen förvaltning att kunna säkerställa en låg ränta under lång tid. Därför har vi valt att lösa upp våra räntesäkringar i form av räntederivat som låg på en hög räntenivå, och ta nya räntesäkringar genom räntederivat på längre tid och på avsevärt lägre räntenivåer.

Detta kostade oss en realiserad förlust på räntederivat om 776 Mkr, men denna förlust var redan tagen som orealiserad i våra tidigare bokslut, vilket gör att det inte blir någon effekt på resultatet. Den stora skillnaden blir att den framtida räntekostnaden för koncernen går ner väsentligt.

Under året kommer vi att genomföra ytterligare åtgärder för att positionera oss på bästa sätt.

Nya roller – teknisk direktör och hållbarhetschef

En av våra prioriterade frågor i affärsplanen var att komma upp i en nyproduktionstakt om 1 500 lägenheter per år, och där är vi nu! Det gör oss till Sveriges största hyresrättsproducent för egen förvaltning. En av nycklarna har varit vår nyproduktionsprocess, som gör det möjligt att på ett kostnadseffektivt sätt bygga kvalitativa fastigheter. För att öka vår kostnadseffektivitet ytterligare, både i nybyggnationen och i förvaltningen, så kommer koncernledningens utökas med en teknisk direktör som har fokus på dessa frågor. Patrik Persson tillträder rollen den 1 september.

Wallenstam har sedan starten månat om att bedriva verksamheten på ett ansvarsfullt sätt. Detta visar vi inte minst genom

vårt samhällsengagemang och genom att vi är självförsörjande på förnybar energi genom egna vindkraftverk. För att på ett bredare plan fokusera på hållbarhetsfrågorna har Karin Mizgalski utsetts till hållbarhetschef.

Fortsatt stort tryck på fastighetsmarknaden

Som alla känner till har det funnits en oro på bostadsrättsmarknaden sedan snart ett år tillbaka, något som lett till att hyresrätten fått ett allt större fokus och intresse. Hyresrätten har vi på Wallenstam alltid prioriterat, det är en utmärkt boendeform, inte minst idag när det blir mer populärt att hyra och dela saker snarare än att äga själv.

Avseende våra kommersiella lokaler i centrala Göteborg är efterfrågan fortsatt stor, vilket gjort att vakanserna är rekordlåga och pressar hyresnivåerna uppåt. Detta återspeglas i vår värdering. Som ett led i vårt fokus på CBD har vi startat projektet Sturefors om totalt 3 500 kvm i Avenyområdet, där vi moderniserar befintliga ytor och bygger till sex nya kontorsvåningar.

Generellt på fastighetsmarknaden kan man se ett ökat intresse för förvärv av den typ av fastigheter som Wallenstam äger, attraktiva fastigheter på attraktiva orter. Dock har det skett en avmattning för vissa typer av fastigheter och marknader, vilket inneburit att riskpremien har blivit mer varierad för olika fastighetskategorier.

Stark position

Under kvartalet har vi byggstartat 161 lägenheter, bland annat 128 hyresrätter i Österåker som är en ny kommun för oss, och där vi senare i år kommer byggstarta ytterligare cirka 300 lägenheter. Flera av våra projekt som är under planering har klivit framåt i processen under våren och försommaren. Byggnadsnämnden i Göteborg har godkänt detaljplanen för Kallebäckers Terrasser där vi kommer bygga närmare 2 000 lägenheter, och detaljplanen för Godhems Backe med cirka 130 lägenheter har vunnit laga kraft. Mark- och miljödomstolen har gett klartecken att gå vidare med byggnationen av cirka 600 lägenheter i Mölnlycke Fabriker och vi har fått bygglov för cirka 50 lägenheter i kvarteret New York på Gärdet i Stockholm.

Det råder en oerhört stor efterfrågan på de hyresrätter vi producerar, och det är ett högt tryck på våra kommersiella lokaler. Vi har starka finanser, med en soliditet om 44 %, och vi har säkrat en låg ränta för många år framåt. Vi bygger kostnadseffektivt med kvalitet och vi har en effektiv organisation för förvaltning, uthyrning och kundservice med medarbetare som är oerhört engagerade och kunniga.

Allt detta, kombinerat med vår koncentrationsstrategi och affärsmodell, gör att vi har en alldeles utmärkt position för framtidens utmaningar.

Hans Wallenstam, vd

RESULTATRÄKNING, KONCERNEN

Mkr	Not	2018 jan-jun	2017 jan-jun	2018 apr-jun	2017 apr-jun	2017/2018 jul-jun	2017 jan-dec
Hysesintäkter		942	829	475	415	1 814	1 701
Driftkostnader		-236	-214	-110	-101	-459	-437
Driftnetto fastigheter		706	615	365	314	1 355	1 264
Förvaltnings- och administrationskostnader		-110	-105	-58	-54	-215	-210
Finansiella intäkter		5	4	2	2	11	10
Finansiella kostnader		-139	-123	-64	-62	-274	-258
Förvaltningsresultat fastigheter		462	391	245	200	877	806
Realiserad värdeförändring finansiella instrument	1	-776	-	-776	-	-776	-
Förvaltningsresultat naturenergi	2	2	-14	-5	-22	-24	-40
Realiserad värdeförändring syntetiska optioner		-	-54	-	-54	-	-54
Intäkter försäljning bostadsrätter samt exploateringsfastigheter		38	308	15	71	62	332
Kostnader försäljning bostadsrätter samt exploateringsfastigheter		-29	-260	-9	-72	-53	-284
Realiserad värdeförändring förvaltnings- och rörelsefastigheter inkl omkostnader	3	-7	0	-7	-1	-1	6
Resultat före orealiserade värdeförändringar och nedskrivningar		-310	371	-538	122	84	765
Orealiserad värdeförändring förvaltningsfastigheter		892	1 638	766	1 269	1 810	2 556
Nyproduktion		267	247	174	115	753	733
Övriga		625	1 391	592	1 154	1 057	1 823
Orealiserad värdeförändring finansiella instrument	1	779	111	736	77	850	182
Orealiserad värdeförändring syntetiska optioner*		-15	-2	-15	0	-15	-2
Nedskrivning vindkraftverk		-	-300	-	-300	-200	-500
Resultat före skatt		1 346	1 818	949	1 168	2 529	3 001
Skatt		-37	-371	50	-261	-246	-580
Periodens resultat efter skatt		1 310	1 447	1 000	907	2 284	2 421
ÖVRIGT TOTALRESULTAT							
Poster som kan omföras till periodens resultat		0	1	0	2	7	8
Poster som inte kan omföras till periodens resultat		8	-	8	-	-	-8
Skatt hänförlig till övrigt totalresultat		-1	-1	0	-1	2	2
Totalresultat		1 316	1 447	1 008	908	2 293	2 423
FÖRDELNING AV PERIODENS RESULTAT							
Periodens resultat hänförligt till innehavare av aktier i moderbolaget		1 310	1 447	1 000	907	2 284	2 421
Genomsnittligt antal utestående aktier, tusental		324 405	328 208	323 760	327 833	325 432	327 333
Resultat efter skatt kr per aktie, utspädning förekommer ej		4,0	4,4	3,1	2,8	7,0	7,4

NOT 1 – REALISERAD VÄRDEFÖRÄNDRING FINANSIELLA INSTRUMENT

Avser realisation av räntederivat före förfall.

NOT 2 – FÖRVALTNINGSRESULTAT NATURENERGI

Mkr	2018 jan-jun	2017 jan-jun	2018 apr-jun	2017 apr-jun	2017/2018 jul-jun	2017 jan-dec
Elintäkter	220	225	84	55	363	368
Elkostnader	-142	-166	-52	-41	-238	-262
Avskrivningar	-48	-48	-24	-24	-95	-95
Förvaltnings- och administrationskostnader	-16	-11	-7	-5	-29	-24
Finansiella kostnader	-12	-14	-5	-7	-25	-27
Förvaltningsresultat naturenergi	2	-14	-5	-22	-24	-40

NOT 3 – REALISERAT FÖRSÄLJNINGSRISULTAT FÖRVALTNINGS- OCH RÖRELSEFASTIGHETER

Mkr	2018 jan-jun	2017 jan-jun	2018 apr-jun	2017 apr-jun	2017/2018 jul-jun	2017 jan-dec
Försäljningsintäkt	15	295	15	-	327	607
Anskaffningsvärde samt investeringar	-35	-153	-35	-	-194	-312
Tidigare redovisad värdeförändring**	24	-139	24	-	-119	-282
Realiserad värdeförändring förvaltnings- och rörelsefastigheter	4	3	4	-	14	13
Försäljnings- och administrationskostnader	-3	-3	-3	-1	-7	-7
Realiserad värdeförändring förvaltnings- och rörelsefastigheter inkl omkostnader	1	0	1	-1	7	6

*Inkluderar orealiserade omkostnader förknippade med programmets genomförande.

**Varav 8 Mkr redovisats inom Övrigt totalresultat.

KOMMENTARER TILL KONCERNENS RESULTATRÄKNING

1 APRIL–30 JUNI

Vi upplever att marknaden är mycket god. Hyresintäkterna ökar drygt 14 % och uppgick för kvartalet till 475 Mkr (415). Intäktsökningen är främst hänförlig till färdigställda nyproduktionsprojekt samt nyuthyrningar och omförhandlingar i kommersiella fastigheter. Driftkostnaderna uppgår till 110 Mkr (101). Driftnettot förbättras med 51 Mkr motsvarande 16 %.

Räntekostnaderna ligger i nivå med föregående period. Genomsnittlig ränta på våra krediter uppgår för kvartalet till 1,56 % (1,99). Under kvartalet har räntederivat med undervärden om 776 Mkr realiserats i förtid i syfte att anpassa koncernen för kommande nya företagsbeskattningsregler.

Förvaltningsresultatet för fastigheterna uppgår till 245 Mkr (200) vilket är drygt 22 % bättre än samma period föregående år. Förvaltningsresultat naturenergi uppgår till -5 Mkr (-22). Produktionen är lägre på grund av mindre vind, samtidigt har elpriset stigit väsentligt. Även värdet på elcertifikat har utvecklats positivt och uppgick på balansdagen till 152 kr (52,50) per elcertifikat.

Orealiserad värdeförändring fastigheter är positiv och uppgår till 766 Mkr (1 269) som ett resultat av framför allt en positiv marknadsutveckling för kommersiella fastigheter i Göteborg, där direktavkastningskravet har sänkts för ett antal centralt belägna fastigheter. Även förbättrade driftnetton samt värdetillväxt i vår kostnadseffektiva nyproduktion bidrar.

Kvartalets orealiserade resultat påverkas också positivt av derivatinstrument, totalt 736 Mkr (77). Den stora förändringen förklaras framför allt av koncernens beslut att lösa räntederivat, som per den 31 mars 2018 hade undervärde om 770 Mkr, men också av en stark utveckling för elderivat. Realisationen av räntederivat medför ingen merkostnad för koncernen då dessa löpande redovisats till marknadsvärde.

Kvartalets skatt, som är positiv om 50 Mkr (-261) inkluderar en omvärderingseffekt om 272 Mkr som resultat av riksdagens beslut om ny företagsbeskattning, vilket bland annat innefattar en sänkning av bolagsskattesatsen i Sverige.

Resultat efter skatt för andra kvartalet 2018 uppgår till 1 000 Mkr (907) vilket motsvarar ett resultat per aktie om 3,1 kr (2,8).

1 JANUARI–30 JUNI

Hyresintäkter

Periodens hyresintäkter ökar med 113 Mkr eller närmare 14 % och uppgår till 942 Mkr (829). Periodens hyresintäktsstillväxt är främst ett resultat av tillförda nyproducerade hyresfastigheter, låg vakansgrad samt framgångsrika nyuthyrningar och hyresförhandlingar med våra företagskunder.

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

Hyresnivåerna för Wallenstams kommersiella fastigheter rensat för köpta och sålda fastigheter ökar närmare 6 % som en effekt av genomförda framgångsrika nyuthyrningar, indexuppräknningar och lägre vakansgrad. Vi upplever en bra och stabil efterfrågan på lokaler och då främst i centrala lägen i Göteborg där våra kommersiella fastigheter är belägna. Återköpsgraden, vilken speglar hur stor andel av uppsägningsbara kontrakt som förlängs, uppgår för perioden till cirka 90 % och nettouthyrningen kommersiella fastigheter till 13 Mkr. Vår uthyrningsgrad för de kommersiella fastigheterna avseende yta uppgår på bokslutsdagen till närmare 97 %.

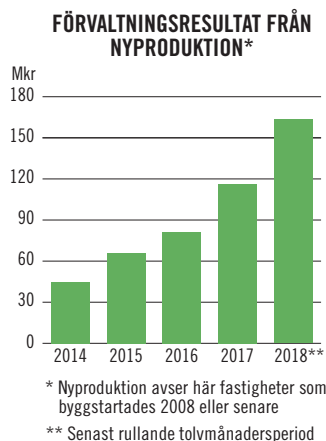
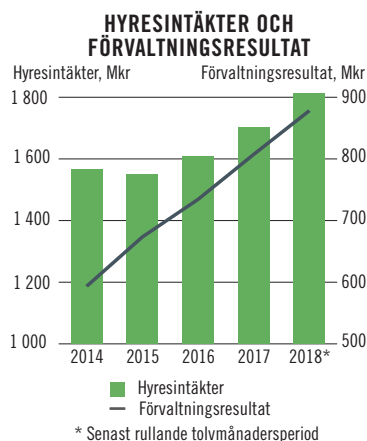
Driftkostnader & driftnetto

Driftkostnaderna för perioden uppgår till 236 Mkr (214). 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. Kallare väder och mer snö gör att kostnaderna är 4 Mkr högre under första halvåret 2018 jämfört med motsvarande period 2017.

Driftnettot ökar närmare 15 % och uppgår till 706 Mkr (615). Rensat för effekt från köpta och sålda fastigheter är periodens driftnetto cirka 14 % bättre än föregående år, varav tillförd effektiv nyproduktion svarar för närmare 70 % av denna tillväxt och befintligt bestånd för resterande.

Förvaltnings- & administrationskostnader

Förvaltnings- och administrationskostnader fördelas på fastig-



hetsförvaltning 110 Mkr (105), energiförvaltning 16 Mkr (11) samt transaktioner fastigheter och bostadsrätter om 7 Mkr (10), totalt 132 Mkr (127).

Finansiella intäkter & kostnader

Finansiella intäkter uppgår till 5 Mkr (4) och finansiella kostnader till totalt 151 Mkr (137) varav 139 Mkr (123) avser fastighetsrörelsen och 12 Mkr (14) naturenergiverksamheten.

Genomsnittlig ränta på bokslutsdagen, vilken speglar framtida ränta att betala i relation till våra krediter, är 1,01 % (1,95). För perioden var genomsnittlig ränta (exklusive förtidsinlösta derivatinstrument) 1,71 % (2,00). Att genomsnittlig ränta är lägre jämfört med föregående år är främst ett resultat av att derivatinstrument med undervärden realiserats under maj och juni 2018, se vidare Finansiering sidan 13. Även räntetäckningsgraden, som är 1,1 gånger (4,0), påverkas kortsiktigt (tolv månader) av den genomförda förtidslösen av räntederivat. Exklusive denna är räntetäckningsgraden 4,0, se tabell sida 22. Genomsnittlig skuld för perioden är 2,9 Mdr högre än motsvarande period föregående år. Aktiverad ränta uppgår till 26 Mkr (34).

Realiserad värdeförändring finansiella derivatinstrument

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

Förvaltningsresultat naturenergi

Förvaltningsresultat naturenergi utgörs av intäkter och kostnader inklusive avskrivningar samt administrations- och räntekostnader

hänförliga till elhandel och elproduktion. Förvaltningsresultatet påverkas av omvärderingseffekter och försäljningsresultat från elcertifikat. Avskrivningarna baseras på anskaffningsvärde.

Förvaltningsresultat naturenergi uppgår till 2 Mkr (-14) för perioden och inkluderar icke kassaffödespåverkande avskrivningar på vindkraftverk om 48 Mkr (48). Under första halvåret 2018 producerades 157 GWh (192) och 223 GWh (205) såldes till slutkund. Minskad produktion är ett resultat av mindre blåst 2018 vilket resultatmässigt vägs upp av högre elpriser vilka för närvarande noteras bland de högsta nivåerna på flera år. Även värdet på elcertifikat har utvecklats positivt och uppgår på balansdagen till 152 kr (52,50) per elcertifikat.

Resultat av försäljning bostadsrätter och exploateringsfastigheter

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

Periodens försäljningsresultat uppgår till 9 Mkr (48) och omfattar ett mindre antal enskilda bostadsrättslägenheter.

Orealiserad värdeförändring förvaltningsfastigheter

Totalt uppgår periodens orealiserade värdeförändring förvaltningsfastigheter till 892 Mkr (1 638) varav värdetillväxt som genererats från eget arbete i vår kostnadseffektiva nybyggnation svarar för 267 Mkr (247). Værdetillväxten i förvaltningsfastigheter som varit i drift ett kalenderår eller längre uppgår till 625 Mkr (1 391) och är ett resultat av en starkare fastighetsmarknad och förbättrade driftnetton.

Orealiserad värdeförändring finansiella instrument

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

Ränte- och elderivatens värde har utvecklats positivt under perioden. Værdetillväxt räntederivat är 737 Mkr (119), varav 770 Mkr är resultatet av förtidslösta derivat med undervärden. Værdetillväxt elderivat är 41 Mkr (-1). På bokslutsdagen uppgick den 10-åriga swapräntan till 1,11 % att jämföra med 1,19 % vid årets början. Værdetillväxt för övriga finansiella instrument är på balansdagen 1 Mkr (-7).

VÄRDEFÖRÄNDRING FÖRVALTNINGS- OCH RÖRELSEFASTIGHETER

Mkr	2018 jan-jun	2017 jan-jun
Værdetillväxt pågående nyproduktion hyresrätter	267	247
Værdetillväxt förvaltnings- och rörelsefastigheter i drift	625	1 391
Realiserad værdetillväxt förvaltnings- och rörelsefastigheter	4	3
Totala værdetillväxt förvaltnings- och rörelsefastigheter	896	1 641

DE TIO STÖRSTA LOKALHYRESGÄSTERNA

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

Vår totala kommersiella yta är cirka 527 000 kvm.

Orealiserad värdeförändring syntetiskt optionsprogram

Vid bolagsstämman den 24 april beslutades om införandet av ett syntetiskt optionsprogram riktat till hela personalen. Löptiden är till och med 2024-05-31 och beräknad kostnad vid maximalt utfall är 330 Mkr. Vid programmets uppstart i maj 2018 fick personalen förvärva tilldelat antal optioner till marknadspris. Värdet på de syntetiska optionerna, vilka varierar med Wallenstams aktiekurs, har ökat under kvartalet. Orealiserad kostnad uppgår för perioden till 15 Mkr, inklusive omkostnader förknippade med programmet.

Skatt

Periodens redovisade skattekostnad, som i sin helhet utgörs av uppskjuten skatt, uppgår netto till 37 Mkr (371).

Den 14 juni 2018 antog riksdagen regeringens förslag om nya skatteregler för företag som bland annat kraftigt begränsar avdragsrätten för räntekostnader i bolagssektorn. Utöver de gene-

rella begränsningarna avseende avdragsrätten för räntekostnader innehåller förslaget även en sänkning av bolagsskattesatsen från 22 % till 21,4% under åren 2019-2020 och till 20,6 % från och med 2021. Reglerna påverkar Wallenstam från och med räkenskapsåret som börjar 1 januari 2019 men får en påverkan på periodens resultat då uppskjutna skattefordringar och skatteskulder omvärderats till de nya skattesatserna. Då Wallenstams uppskjutna skatteskulder överstiger de uppskjutna skattefordringarna får förändringen en positiv engångspåverkan på resultatet med netto 272 Mkr.

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



BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG, KONCERNEN

Mkr	2018-06-30	2017-06-30	2017-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Förvaltningsfastigheter	43 446	38 797	41 410
Vindkraftverk	634	929	682
Finansiella anläggningstillgångar	349	370	367
Finansiella derivatinstrument	19	7	21
Övriga anläggningstillgångar	65	67	66
Summa anläggningstillgångar	44 513	40 170	42 546
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Exploateringsfastigheter och pågående arbete bostadsrätter	691	875	606
Finansiella derivatinstrument	36	3	7
Övriga omsättningstillgångar	204	243	286
Likvida medel	181	86	228
Summa omsättningstillgångar	1 112	1 207	1 127
Summa tillgångar	45 625	41 377	43 673
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL			
Eget kapital	20 250	18 814	19 408
Eget kapital hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande	2	12	2
Summa eget kapital	20 252	18 826	19 410
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Avsättningar för uppskjuten skatt	4 077	3 939	4 146
Övriga avsättningar	71	58	56
Räntebärande skulder	6 099	689	2 432
Finansiella derivatinstrument	52	851	796
Övriga långfristiga skulder	22	8	49
Summa långfristiga skulder	10 321	5 545	7 479
KORTFRISTIGA SKULDER			
Räntebärande skulder	14 504	16 441	16 269
Finansiella derivatinstrument	-	3	1
Övriga kortfristiga skulder	548	562	514
Summa kortfristiga skulder	15 052	17 006	16 784
Summa eget kapital och skulder	45 625	41 377	43 673
Ställda säkerheter	15 873	15 791	15 344
Eventualförpliktelser	353	139	239

KOMMENTARER TILL KONCERNENS BALANSRÄKNING

VÅRA FASTIGHETER

Periodens utveckling

Under perioden har vi investerat totalt 1 239 Mkr (1 210), varav 1 155 Mkr (929) i förvaltningsfastigheter och 84 Mkr (281) i produktion av bostadsrätter och exploateringsfastigheter. Pågående nybyggnadsprojekt omfattar 1 760 lägenheter. Totalt värde av pågående hyres- och bostadsrättsprojekt uppgår på balansdagen till drygt 3,6 Mdr (4,5).

Förvaltningsfastigheter

Orealiserade värdeförändringar har påverkat förvaltningsfastigheternas värde positivt med totalt 892 Mkr (1 638), varav 267 Mkr (247) kommer från nyproduktionen av hyresrätter och resterande från fastigheter som varit i drift ett kalenderår eller längre.

Till följd av det starka marknadsläget för kommersiella fastigheter i Göteborg har direktavkastningskravet sänkts 0,25 procentenheter för ett antal centrala fastigheter. För kommersiella beståndet uppgår därefter det genomsnittliga direktavkastningskravet till 4,6 % (4,9). För bostäder i drift uppgår genomsnittligt direktavkastningskrav till 3,3 % (3,2). Förvaltningsfastigheternas värde är fastställt till 43 446 Mkr (38 797) vid periodens utgång.

Exploateringsfastigheter och bostadsrättsprojekt

Nyproduktion exploateringsfastigheter omfattar projekten Sten gläntan och Pälso i Helsingborg. Projektet Sten gläntan är färdigställt och ingår i vår förvaltning till dess frånträde sker vilket beräknas bli under 2018. Enligt avtal tecknat i slutet av 2015 ska fastigheten tillträdas av Willhem efter färdigställande och en kortare period i drift.

Nyproduktion av bostadsrättsfastigheter omfattar 84 lägenheter i två projekt: Terrassen Elva i Tyresö samt Vasagatan 33 i Göteborg. Vasagatan 33 har säljstartats och beräknas tillträdas under 2018. För pågående nyproduktion, se vidare i tabellen på sidan 10.

Bokfört värde Exploateringsfastigheter och pågående arbete bostadsrätter uppgår till 691 Mkr (875) vid periodens utgång.

Våra marknader

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

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

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

Värdering

Förvaltningsfastigheter

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

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

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

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

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

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

Bostadsrätter och exploateringsfastigheter

De fastigheter som är under produktion för att vid färdigställandet säljas, redovisas till anskaffningsvärde i balansräkningen på raden Exploateringsfastigheter och pågående arbete bostadsrätter. Resultatet av dessa projekt redovisas när fastigheterna färdigställs och överlämnats till köparen.

TOTALT VÄRDE PÅGÅENDE PROJEKT

Mkr	
Mark för framtida nyproduktion	713
Pågående projekt hyresrätter	2 173
Exploateringsfastigheter och pågående arbete bostadsrätter	691
Totalt pågående projekt	3 577

FASTIGHETSBESTÅNDETS FÖRÄNDRING, FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

	Bokfört värde, Mkr
Fastighetsbestånd 1 jan 2018	41 410
+ Förvärv	273
+ Byggnationer	882
- Försäljningar	-12
+ Orealiserad värdeförändring fastigheter	892
Fastighetsbestånd 30 jun 2018	43 446

PÅGÅENDE NYPRODUKTION 2018-06-30

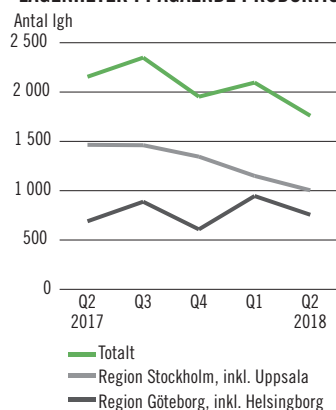
Projekt	Antal lgh	Inflyttning*
STOCKHOLM		
Orangeriet Solberga, etapp 2 **	80	Q2 2018
Umami Park, etapp 1A, Sundbyberg	147	2019
Umami Park, etapp 1B, Sundbyberg	75	2019
Allén, Tyresö	221	2019/2020
Norrgårdshuset, Österåker ***	128	2019/2020
Terrassen Elva, Tyresö (brf)	54	2019/2020
Trollesunds gårdar, Bandhagen	158	2020
UPPSALA		
Tre vänner, Rosendal	141	2019
GÖTEBORG		
Vasagatan 33 (brf)	30	Q3 2018
Utforskaren	36	Q3 2018
Ulfsparrégatan	115	Q4 2018
Stallbacken Nivå5, Mölndal	109	2019
Sten Stures Kröningar, Regenten ***	33	2019/2020
Elisedal	337	2021
HELSINGBORG		
Pålsjö	96	2019
Summa	1 760	

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

** Successiv inflyttning påbörjad.

*** Startat under kvartal 2.

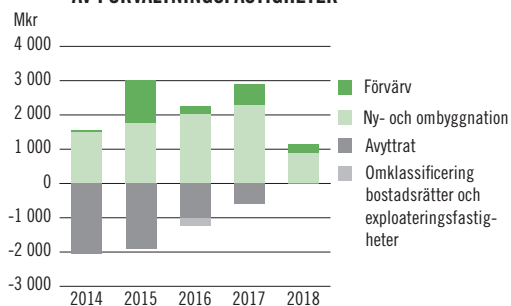
LÄGENHETER I PÅGÅENDE PRODUKTION



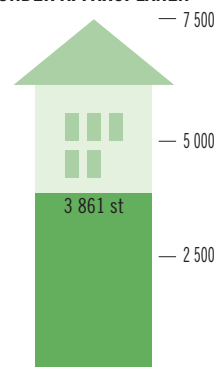
FÖRÄNDRING PÅGÅENDE NYPRODUKTION

	Antal lgh
Pågående nyproduktion 1 apr 2018	2 096
- Färdigställda	-497
+ Påbörjade	161
Pågående nyproduktion 30 jun 2018	1 760

FÖRVÄR, BYGGNATION OCH FÖRSÄLJNING AV FÖRVALTNINGSFASTIGHETER



BYGGSTARTADE LÄGENHETER UNDER AFFÄRSPLANEN



FÄRDIGSTÄLLD NYPRODUKTION FÖRVALTNINGSFASTIGHETER 2018

Fastighetsbeteckning	Adress	Byggår/ ombyggnadsår	Bostad kvm	Kontor kvm	Butik kvm	Industri/ Lager kvm	Utbildning kvm	Garage kvm	Övrigt kvm	Summa kvm	Antal lgh
GÖTEBORG											
Rödklävern 1	Gunnebogatan 68-160	2017	2 652	-	-	-	-	-	-	2 652	89
Stallbacken 27 (Projekt: Stallbacka Allé)	Åby Allé 67	2018	6 252	-	-	-	-	1 913	-	8 165	133
STOCKHOLM											
Barkarby 2:44 (Projekt: Tavernan)	Mustanggatan 6A-B, 8A, 10 / Viggengatan 1-5 / Flygfältsvägen 1A, 3-5 / Barkarbyvägen 14A, 16A, 18A, 20A-B	2017	12 231	-	1 203	110	1 278	2 622	-	17 444	205
Balettskon 1 (Projekt: Grönskan)	Folkparksvägen 91-95 / Skodonsvägen 3-7 / Tåhättevägen 3	2017	8 943	-	-	-	-	1 097	-	10 040	148
Seglarskon 2 (Projekt: Orangeriet, etapp 1)	Tåhättevägen 7-9 / Skodonsvägen 12-16	2018	4 904	-	-	-	-	-	-	4 904	90
Järnet 1 (Projekt: Trädgårdssporten)	Telefongränd 1 / LM Ericssons väg 2-10 / Bollmora gårdsväg 3, 5A-5C	2018	9 409	-	63	7	-	2 498	-	11 977	184
Totalt			44 391	-	1 266	117	1 278	8 130	-	55 182	849

FASTIGHETSFÖRÄRV 2018

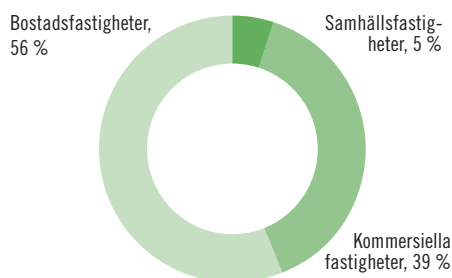
Fastighetsbeteckning	Adress	Byggår/ ombyggnadsår	Bostad kvm	Kontor kvm	Butik kvm	Industri/ Lager kvm	Utbildning kvm	Garage kvm	Övrigt kvm	Summa kvm	Antal lgh
GÖTEBORG											
Björlanda 1:61	Björlanda Prästgårdsväg 50	1873	550	-	-	-	-	-	898	1 448	1
STOCKHOLM											
Framkällningen 3* Passfotot 2*											
UPPSALA											
Dragarbrunn 20:6	Kungsgatan 45-47 / Vaksalagatan 14	1938/2017	372	1 708	845	70	-	-	-	2 995	3
Totalt			922	1 708	845	70	-	-	898	4 443	4

*Mark

FASTIGHETSINNEHAVETS STRUKTUR PER 2018-06-30

Uthyrningsbar yta, kvm	Bostad	Kontor	Butik	Industri/ Lager	Utbildning	Garage	Övrigt	Totalt	Fördelning, ort	Antal lgh
Stockholm	282 111	29 667	18 340	15 340	4 479	49 608	3 102	402 647	34 %	4 602
Uppsala	21 491	1 842	1 071	93	-	5 732	-	30 229	3 %	401
Göteborg	242 783	202 800	90 139	93 004	30 449	57 339	32 547	749 061	62 %	3 866
Helsingborg	6 308	-	2 338	-	-	3 577	1 520	13 743	1 %	110
Totalt	552 693	234 309	111 888	108 437	34 928	116 256	37 169	1 195 680	100 %	8 979
Fördelning, lokaltyp	46 %	20 %	9 %	9 %	3 %	10 %	3 %	100 %		

FASTIGHETSTYP



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



VINDKRAFT

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

Vindkraftverken redovisas till anskaffningsvärde minskat med av- och nedskrivningar. Periodens avskrivningar uppgår till 48 Mkr (48). Koncernens bokförda värde för vindkraftverk uppgick den 30 juni 2018 till 634 Mkr (929).

Lager av elcertifikat uppgår på balansdagen till 36 Mkr (16).

FINANSIERING

Eget kapital

Det egna kapitalet inklusive innehav utan bestämmande inflytande uppgår till 20 252 Mkr (18 826), vilket motsvarar 63 kr per aktie (57). Soliditeten uppgår till 44 % (45).

Räntebärande skulder

På balansdagen uppgick utestående obligationslån till 3 050 Mkr, utestående volym företagscertifikat, med en ram om 4 Mdr, till 3 636 Mkr, och totala räntebärande skulder till 20 602 Mkr (17 130).

Obligationslånen utgörs av 2 550 Mkr inom ramen för vårt MTN-program (Medium Term Notes) som har en total låneram om 5 Mdr. Under året har totalt 800 Mkr emitterats inom ramen för detta program, varav 400 Mkr emitterades den 15 januari och löper över två år med en fast ränta om 0,68 % och 400 Mkr emitterades den 29 maj och löper över två år med en fast ränta om 0,48 %. Därtill finns en grön obligation om 500 Mkr. Obligationslånen är noterade vid Nasdaq Stockholm.

Beläningsgraden uppgår till 46 % (42). Den genomsnittliga återstående räntebindningstiden uppgår till 38 månader (36). Av låneportföljen har 38 % (49) en räntebindningstid överstigande ett år. På bokslutsdagen uppgår genomsnittlig ränta (exklusive förtidslösta räntederivat) på våra krediter till 1,01 % (1,95).

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

Derivatinstrument

Wallenstams finansiella derivatinstrument utgörs framför allt av ränte- och elderivat samt en mindre del valutaderivat. På bokslutsdagen har Wallenstam en nettotillgång avseende derivatinstrument om 3 Mkr att jämföra med nettoskuld om 769 Mkr per 31 december 2017. Av dessa utgör räntederivat -50 Mkr

(-787), elderivat 53 Mkr (17) samt övrigt - Mkr (1). Den stora förändringen är ett resultat av att undervärden realiserats i förtid som ett led i bolagets omstrukturering av räntederivatportföljen. Totalt har derivat, som per 31 mars 2018 hade undervärden om 770 Mkr, realiserats i förtid. Genom att samtidigt gå in i nya räntederivat har Wallenstam sänkt sin framtida snittränta. Räntebindningstiden är 38 månader, en ökning med 4 månader jämfört med 31 mars 2018. Netto påverkar omstruktureringen inte resultatet då derivaten löpande värderats till marknadsvärde som orealiserad värdeförändring. De räntederivat Wallenstam realiserat hade en snittränta på 2,55 % och en genomsnittlig löptid om 4,91 år. Den nya volymen räntederivat har en snittränta på 1,10 % och en genomsnittlig löptid om 9,37 år. Volymen totalt utestående derivat, där Wallenstam betalar fast ränta, uppgår efter omstruktureringen till 7,0 Mdr.

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

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

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

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

Disponibel likviditet

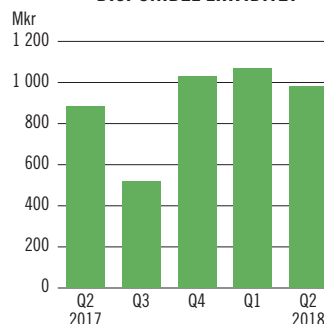
Den disponibla likviditeten inklusive tillgängliga checkräkningskrediter uppgår till 981 Mkr (883). Beviljade checkräkningskrediter uppgår till 800 Mkr (800). Koncernen har också beviljade lånelöften och kreditfaciliteter om 4 000 Mkr (2 837) varav hela beloppet är tillgängligt för att lyftas på balansdagen (2 631). Per 30 juni 2018 uppgår tillgänglig likviditet till totalt 4 981 Mkr (3 514).

BINDNINGSTID MEDEL RÄNTOR 2018-06-30

Ränteförfallostruktur	Belopp, Mkr	Snittränta, %	Andel, %
0-3 mån	10 450	1,14*	50,7
3 mån-1 år	2 352	0,15	11,4
1-2 år	800	0,58	3,9
2-3 år	-	-	-
3-4 år	-	-	-
4-5 år	-	-	-
5-6 år	500	0,56	2,4
6-7 år	900	0,76	4,4
7-8 år	1 600	0,92	7,8
8-9 år	1 500	1,16	7,3
> 9 år	2 500	1,24	12,1
Summa	20 602	1,01	100

* Rörliga lån med ett ränteförfall inom tre månader har en snittränta om 0,56 %. 1,14 % innefattar effekter av swapavtal som förfaller inom tre-månadersperioden.

DISPONIBEL LIKVIDITET



Disponibel likviditet inklusive checkräkningskrediter.

RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRING EGET KAPITAL, KONCERNEN

– Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare –

Mkr	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Andra reserver	Balanserad vinst	Innehav utan bestämmande inflytande	Summa eget kapital
Ingående eget kapital 2017-01-01	170	359	2	17 246	12	17 788
Periodens resultat	-	-	-	1 447	-	1 447
Omräkningsdifferenser	-	-	1	-	-	1
Orealiserad värdeförändring rörelsefastigheter	-	-	0	-	-	0
Skatt hänförligt till övrigt totalresultat	-	-	-1	-	-	-1
TRANSAKTIONER MED BOLAGETS ÄGARE						
Utdelning	-	-	-	-279	-	-279
Återköp egna aktier	-	-	-	-129	-	-129
Utgående eget kapital 2017-06-30	170	359	2	18 284	12	18 826
Ingående eget kapital 2018-01-01	165	359	4	18 880	2	19 410
Periodens resultat	-	-	-	1 310	-	1 310
Omräkningsdifferenser	-	-	1	-	-	1
Värdeförändring valutaderivat	-	-	-1	-	-	-1
Orealiserad värdeförändring rörelsefastigheter	-	-	0	-	-	0
Skatt hänförligt till övrigt totalresultat	-	-	-1	-	-	-1
Realiserad värdeförändring rörelsefastighet	-	-	-	8	-	8
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

RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDE, KONCERNEN

Mkr	2018 jan-jun	2017 jan-jun	2018 apr-jun	2017 apr-jun	2017/2018 jul-jun	2017 jan-dec
Resultat före orealiserade värdeförändringar och nedskrivningar*	-310	371	-538	122	84	765
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	5	24	14	71	24	43
Betald skatt	0	0	0	0	0	0
Kassaflöde före förändring av rörelsekapital	-305	395	-524	193	108	808
Förändring av rörelsekapital	51	115	13	-48	-38	26
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-254	510	-511	145	70	834
INVESTERINGAR/FÖRSÄLJNINGAR						
Investering i fastigheter och enskilda br-lägenheter	-1 239	-1 216	-539	-668	-2 975	-2 952
Investering i vindkraftverk, immateriella & materiella anläggningstillgångar	-3	-9	-1	-6	-9	-15
Investeringar i övrigt	-100	-	-	-	-100	-
Investering i finansiella anläggningstillgångar	-	-15	-	-13	-2	-17
Försäljning av fastigheter, bostadsrätter, exploateringsfastigheter & materiella anläggningstillgångar	51	603	28	72	382	934
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 291	-637	-512	-615	-2 704	-2 050
FINANSIERING						
Upptagna lån	4 244	2 273	1 096	629	6 466	4 495
Amortering av lån	-2 343	-1 752	175	172	-2 949	-2 358
Utbetald utdelning	-292	-279	-292	-279	-569	-556
Utbetald utdelning till minoritet	-	-	-	-	-10	-10
Återköp egna aktier	-182	-129	-35	-83	-288	-235
Försäljning och amortering av finansiella tillgångar	71	2	-6	0	79	10
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	1 498	115	938	439	2 729	1 346
Förändring av likvida medel	-47	-12	-85	-31	95	130
Kassa, bank vid periodens början	228	98	266	117	86	98
Periodens kassaflöde	-47	-12	-85	-31	95	130
Kassa, bank vid periodens slut	181	86	181	86	181	228
Outnyttjad checkkredit vid periodens slut	800	800	800	800	800	800
Spärrade bankmedel	-	-3	-	-3	-	-
Disponibel likviditet	981	883	981	883	981	1 028

*Erlagd respektive erhållen ränta, inklusive bruttoflöden från ränteswapkontrakt, ingår med -981 Mkr (-174) respektive 1 Mkr (1) varav 26 Mkr (34) aktiverats på anläggningstillgång.

SEGMENTSRAPPORT

2018 Mkr	Göteborg jan-jun	Stockholm jan-jun	Svensk NaturEnergi* jan-jun	Övrigt jan-jun	Eliminering jan-jun	Totalt jan-jun
RESULTATRÄKNING						
Hysesintäkter	644	294	-	15	-12	942
Driftkostnader	-148	-85	-	-3	-	-236
Elintäkter	-	-	205	-	-205	-
Elkostnader	-	-	-176	-	176	-
Driftnetto	496	210	28	12	-40	706
Förvaltnings- och administrationskostnader	-64	-43	-16	-14	28	-110
Finansnetto	-84	-9	-12	-40	12	-134
Förvaltningsresultat	348	157	1	-43	-1	462
Förvaltningsresultat naturenergi	-	-	-	-	2	2
Realiserad värdeförändring finansiella derivat	-467	-263	-35	-11	-	-776
<i>Ofördelade poster</i>						
Försäljningsresultat						2
Resultat före orealiserade värdeförändringar och nedskrivningar						-310
Orealiserade värdeförändringar och nedskrivningar						1 656
Resultat före skatt						1 346
BALANSRÄKNING						
Förvaltningsfastigheter	27 397	15 367	-	682	-	43 446
Vindkraftverk	-	-	634	-	-	634
Exploateringsfastigheter och pågående arbete bostadsrätter	601	90	-	-	-	691
Ofördelade tillgångar	-	-	-	-	-	854
Summa tillgångar						45 625
EGET KAPITAL	-	-	-	-	-	20 252
Lån	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>
2017 Mkr	Göteborg jan-jun	Stockholm jan-jun	Svensk NaturEnergi* jan-jun	Övrigt jan-jun	Eliminering jan-jun	Totalt jan-jun
RESULTATRÄKNING						
Hysesintäkter	584	240	-	5	-	829
Driftnetto fastigheter	446	169	-	4	-4	615
Förvaltningsresultat fastigheter	300	135	-	-44	-	391
Elintäkter	-	-	233	-	-233	-
Förvaltningsresultat naturenergi	-	-	-	-	-14	-14
<i>Ofördelade poster</i>						
Realiserad värdeförändring syntetiskt optionsprogram						-54
Försäljningsresultat						48
Resultat före orealiserade värdeförändringar och nedskrivningar						371
Orealiserade värdeförändringar						1 447
Resultat före skatt						1 818
BALANSRÄKNING						
Förvaltningsfastigheter	24 740	13 425	-	632	-	38 797
Vindkraftverk	-	-	929	-	-	929
Exploateringsfastigheter och pågående arbete bostadsrätter	532	343	-	-	-	875
Ofördelade tillgångar	-	-	-	-	-	776
Summa tillgångar						41 377
EGET KAPITAL	-	-	-	-	-	18 826
Lån	9 547	2 078	1 323	4 182	-	17 130
Ofördelade skulder	-	-	-	-	-	5 421
Summa eget kapital och skulder						41 377
<i>Pågående investeringar fastigheter inkl. mark</i>	<i>1 496</i>	<i>2 989</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>4 485</i>

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

MÅLUPPFÖLJNING

Mål – Substansvärdestillväxt

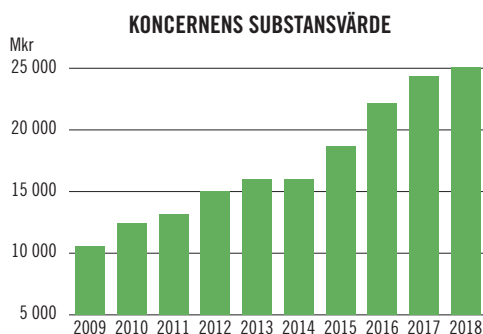
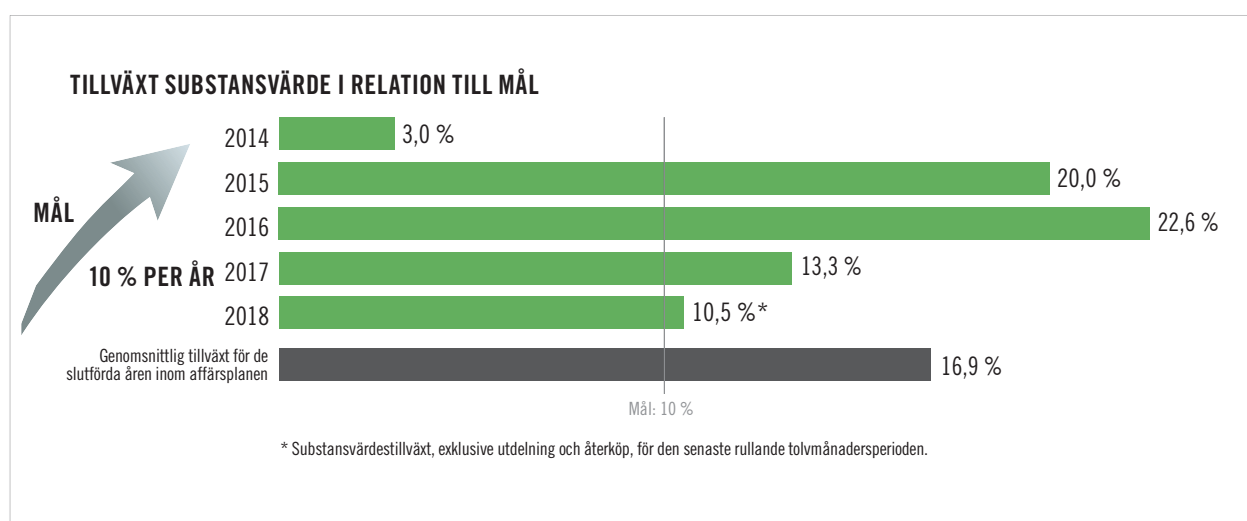
Wallenstams mål är att under perioden till och med 2018 ha en tillväxttakt i substansvärdet, exklusive utdelning och återköp, på i genomsnitt minst 10 % per år.

Beräknad substansvärdestillväxt i relation till koncernens mål baseras på rullande tolv månaders utveckling och uppgår per kvartal 2 2018 till 10,5 %.

Substansvärde

Substansvärdet beskriver koncernens skapade samlade värde och

innefattar eget kapital samt uppskjuten skatteskuld och uppgår på bokslutsdagen till 25 113 Mkr (23 505). Uppskjuten skatteskuld avser i huvudsak skillnader mellan redovisade värden och skattemässiga restvärden på koncernens fastigheter. I balansräkningen redovisas en uppskjuten skatteskuld netto om 4 077 Mkr (3 939), vilken består av en uppskjuten skattefordran om 785 Mkr (752) samt av en uppskjuten skatteskuld om 4 863 Mkr (4 691). Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV), som utöver återläggning av uppskjuten skatteskuld också återlägger effekter av realiserade värdeförändringar för derivat, uppgår till 25 110 Mkr (24 163).



SUBSTANSVÄRDESTILLVÄXT MÅLUPPFÖLJNING 1 JUL 2017–30 JUN 2018

Mkr		
Substansvärde 1 jul 2017	23 505	
Förändring substansvärde perioden	1 608	
Koncernens substansvärde	25 113	
Återläggning utdelning och återköp perioden	857	
Substansvärde målberäkning	25 970	10,5 %

SUBSTANSVÄRDE

Mkr	2018 30 jun	2017 30 jun
Eget kapital enligt balansräkning exkl. minoritet	20 250	18 814
Uppskjuten skatteskuld enligt balansräkning	4 863	4 691
Koncernens substansvärde	25 113	23 505
Derivat enligt balansräkning, netto exkl. skatt	-3	658
Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV)	25 110	24 163

WALLENSTAMAKTIEN*

Wallenstams B-aktie är noterad på Nasdaq Stockholm, Large Cap. Under 2018 har Wallenstams aktiekurs ökat med 2,1 %. Fastighetsindex OMX Stockholm Real Estate ökade med 3,1 % och OMX Stockholm PI ökade med 0,9 % under samma period.

Vid periodens slut var Wallenstams aktiekurs 80,55 kr att jämföra med 78,90 kr vid årsskiftet 2017/2018. Börsvärdet uppgick till 26 582 Mkr (26 037) beräknat på totalt antal registrerade A- och B-aktier. Eget kapital per aktie uppgick till 63 kr (60).

Wallenstam har mandat från stämman att genomföra återköp av högst så många aktier att bolagets innehav vid var tid inte överstiger 10 % av samtliga aktier i bolaget. Under 2018 har 2 450 000 st aktier återköpts till och med bokslutsdatum.

Totalt antal aktier i eget förvar uppgår på bokslutsdagen till

6 450 000 st, köpta till en genomsnittskurs om 75,34 kr per aktie.

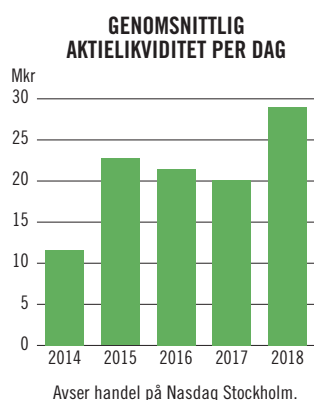
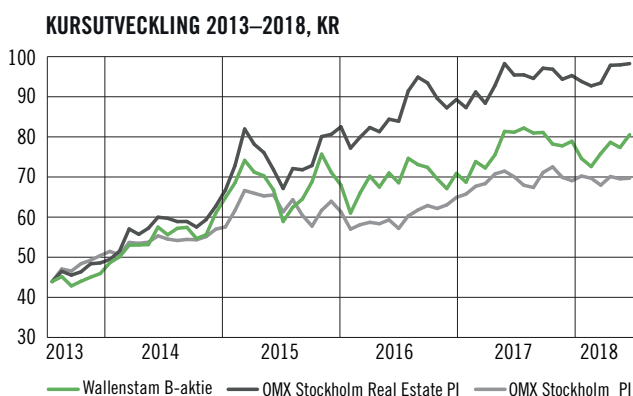
Utdelning

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

Omsättning

Under 2018 har Wallenstamaktien haft en daglig genomsnittlig omsättning på Nasdaq Stockholm om cirka 29,0 Mkr (20,1).

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



AKTIEÄGARINNEHAV 2018-06-30

	A-aktier	B-aktier	Kapital, %	Röster, %
Hans Wallenstam med bolag och familj	34 500 000	47 861 000	24,96	61,96
AMF - Försäkring och fonder		31 799 403	9,64	5,02
Agneta Wallenstam		22 204 000	6,73	3,50
Familjen Anders Berntsson med bolag		20 100 000	6,09	3,17
Familjen Henric Wiman		12 112 328	3,67	1,91
Bengt Norman med bolag		8 200 000	2,48	1,29
Monica och Jonas Brandström		7 673 326	2,33	1,21
Christian Wallenstam med bolag		5 950 000	1,80	0,94
David Wallenstam		5 640 000	1,71	0,89
Övriga ägare		127 509 943	38,65	20,11
Totalt antal aktier	34 500 000	289 050 000		
Återköpta egna aktier**		6 450 000	1,94	
Registrerade aktier	34 500 000	295 500 000		
Totalt registrerade aktier		330 000 000	100,00	100,00
Summa utestående aktier		323 550 000		

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

Källa: Euroclear Sweden AB

** Återköpta egna aktier saknar rösträtt.

MODERBOLAGET

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

De totala intäkterna för perioden uppgår till 234 Mkr (198) varav förvaltningsintäkter uppgår till 176 Mkr (155) och hyresintäkter till 58 Mkr (43). Räntenettet inkluderar kostnader för förtidsrealiserade räntederivat om 776 Mkr (-).

Resultatet har påverkats av värdeförändringar på finansiella räntederivatinstrument om 737 Mkr (119), varav 770 Mkr är en engångspost. Resultat efter skatt uppgår till -95 Mkr (13).

Investeringar i anläggningstillgångar under perioden uppgår till 10 Mkr (110). Moderbolagets externa lån uppgår på bokslutsdagen till 9 504 Mkr (9 878).

RESULTATRÄKNING, MODERBOLAGET

Mkr	2018 jan-jun	2017 jan-jun	2017 jan-dec
Intäkter	234	198	349
Kostnader	-233	-251	-460
Resultat från andelar i koncernföretag	-12	37	3 921
Räntenetto	-832	-69	-139
Orealiserad värdeförändring finansiella instrument	737	119	182
Resultat före skatt	-106	34	3 853
Bokslutsdispositioner	-	-	279
Skatt	11	-21	-59
Resultat efter skatt	-95	13	4 072
Värdeförändring valutaderivat	-	-	1
Skatt hänförlig till övrigt totalresultat	-	-	0
Totalresultat	-95	13	4 073

BALANSRÄKNING, MODERBOLAGET

Mkr	2018- 06-30	2017- 06-30	2017- 12-31
Tillgångar			
Fastigheter	1 375	1 409	1 383
Andelar i koncernföretag	5 369	5 724	5 369
Finansiella derivatinstrument	2	2	10
Fordringar på koncernbolag	15 495	16 671	19 325
Övriga tillgångar	414	424	446
Likvida medel	135	46	207
Summa tillgångar	22 790	24 276	26 740
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	7 556	4 448	8 125
Räntebärande externa skulder	9 504	9 878	8 460
Skulder till koncernföretag	5 522	8 968	9 229
Finansiella derivatinstrument	52	853	797
Övriga skulder	156	129	129
Summa eget kapital och skulder	22 790	24 276	26 740

ÅRSSTÄMMA 2018

Vid årsstämman i Wallenstam AB (publ) den 24 april 2018 fattades beslut om bland annat följande ärenden:

- Stämman fastställde bokslutet för 2017 och fastställde styrelsens förslag till utdelning för räkenskapsåret 2017 med 1,80 kronor per aktie, uppdelat på två utbetalningstillfällen om vardera 0,90 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 Weijber som styrelseledamöter. Det beslutades att arvode till styrelsen ska utgå med totalt 1 440 000 kronor, varav 720 000 kronor till styrelsens ordförande, 255 000 kronor till vice ordförande och 155 000 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 2019.
- Stämman beslutade om omval av Harald Jagner som bolagets revisor samt Pernilla Lihnell som bolagets revisorssuppleant, båda vid Deloitte AB, intill slutet av årsstämman 2019.
- Stämman godkände styrelsens förslag till riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare.
- Beslut fattades också i enlighet med styrelsens förslag om att införa ett kontantavräknat optionsprogram, som är relaterat till börskursen för Wallenstams B-aktie såsom listad på Nasdaq Stockholm, med slutdag den 31 maj 2024, som ska erbjudas samtliga tillsvidareanställda i Wallenstam att delta i. Den maximala kostnaden för optionsprogrammet för Wallenstam ska inte överstiga 330 000 000 kronor. Då optionerna i optionsprogrammet är syntetiska, leder optionsprogrammet inte till någon utspädning i aktieägandet.
- 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 (d v s 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.

ÖVRIGA UPPLYSNINGAR

MÖJLIGHETER & RISKER

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

KÄNSLIGHETSANALYS

Per den 30 juni 2018 uppgår fastigheternas bedömda marknadsvärde till cirka 43 Mdr. En värdeförändring på +/- 10 % motsvarar därmed cirka +/- 4,3 Mdr. En generell förändring av fastigheternas direktavkastningskrav med 0,25 procentenheter motsvarar cirka -2,6 Mdr eller +3,0 Mdr.

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

NÄRSTÄENDETRANSAKTIONER

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

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

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

Tidigare medlem i koncernledningen innehar ordförandepost i idrottsförening, vilken Wallenstam sponsrar med 0,1 Mkr per år. Idrottsföreningen är kund till Svensk NaturEnergi.

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

Samtliga transaktioner sker till marknadsmässiga villkor.

REDOVISNINGSPRINCIPER

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

Nya redovisningsprinciper från och med 1 januari 2018

IFRS 15 Intäkter från avtal med kunder

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

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

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

IFRS 9 Finansiella instrument

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

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

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

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

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

EFTER RAPPORTPERIODENS UTGÅNG

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

NYCKELTAL – FLERÅRSÖVERSIKT

Akkumulerat perioden	2018 30 jun	2018 31 mar	2017 31 dec	2017 30 sep	2017 30 jun	2017 31 mar	2016 31 dec	2016 30 sep	2016 30 jun
FASTIGHETSRELATERADE NYCKELTAL									
Driftnetto fastigheter, Mkr	706	341	1 264	953	615	301	1 175	891	579
Överskottsgrad fastighetsdrift, %	75	73	74	76	74	73	73	74	73
Förvaltningsresultat fastigheter, Mkr	462	217	806	621	391	191	733	564	350
Orealiserad värdeförändring nyproduktion*	267	93	733	389	247	132	1 195	828	688
Förvaltningsfastigheternas värde, Mkr	43 446	42 187	41 410	39 660	38 797	37 025	36 555	34 646	34 176
Antal kvm (tusental)	1 196	1 175	1 145	1 090	1 078	1 064	1 074	1 072	1 067
Uthyrningsgrad – yta, %	99	99	98	98	98	98	98	97	98
Exploateringsfastigheter och pågående arbete bostadsrätter, netto, Mkr	691	656	606	850	875	765	734	485	170
FINANSIELLA NYCKELTAL									
Resultat efter skatt, Mkr	1 310	310	2 421	1 781	1 447	540	3 348	1 646	1 325
Räntabilitet på eget kapital, %	11,8	11,5	13,0	19,3	20,0	21,6	20,9	14,5	13,9
Räntabilitet på totalt kapital, %	8,3	7,2	8,0	11,6	11,9	12,7	12,2	8,8	8,5
Räntetäckningsgrad, realiserad, ggr	1,2	4,1	4,8	5,4	5,3	6,5	5,6	4,9	5,0
Räntetäckningsgrad, ggr	1,1	3,6	3,8	4,1	4,0	4,5	4,1	4,0	4,0
Belåningsgrad, %	46	44	43	43	42	41	43	44	44
Snittränta per bokslutsdatum, %	1,01	1,90	1,88	1,92	1,95	2,08	1,97	2,05	2,07
Genomsnittlig räntebindningstid, månader	38	34	36	34	36	38	37	39	40
Soliditet, %	44	44	44	45	45	46	45	43	43
Eget kapital, Mkr	20 252	19 572	19 410	19 073	18 826	18 281	17 788	16 145	15 816
Substansvärde, Mkr	25 113	24 548	24 314	23 866	23 505	22 741	22 159	20 105	19 703
Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV), Mkr	25 110	25 123	24 915	24 491	24 163	23 460	22 906	21 048	20 639
Börsvärde, Mkr	26 582	25 031	26 037	26 763	27 591	24 565	24 106	24 616	23 307
Återköp aktier, Mkr	182	147	235	220	129	46	192	142	123
DATA PER AKTIE									
Resultat efter skatt, kr	4,0	1,0	7,4	5,4	4,4	1,6	10,1	5,0	4,0
P/E-tal, ggr	11,5	11,3	10,7	7,7	7,7	6,6	7,0	10,6	10,9
Kassaflöde från den löpande verksamheten, kr	-0,8	0,8	2,6	2,1	1,6	1,1	2,0	1,4	1,0
Eget kapital, kr	63	60	60	58	57	56	54	49	48
Börskurs, kr	80,55	75,85	78,90	81,10	81,15	72,25	70,90	72,40	68,55
Utestående aktier i tusental, genomsnitt	324 405	325 050	327 333	327 728	328 208	328 583	330 409	330 641	330 990
Utestående aktier, tusental vid periodens utgång	323 550	324 000	326 000	326 200	327 325	328 350	329 000	329 740	330 000

KVARTALSÖVERSIKT

	2018 apr-jun	2018 jan-mar	2017 okt-dec	2017 jul-sep	2017 apr-jun	2017 jan-mar	2016 okt-dec	2016 jul-sep	2016 apr-jun
Hysesintäkter, Mkr	475	467	444	428	415	414	410	408	397
Driftnetto fastigheter, Mkr	365	341	311	338	314	301	284	312	300
Överskottsgrad fastighetsdrift, %	77	73	70	79	76	73	69	77	76
Förvaltningsresultat fastigheter, Mkr	245	217	185	230	200	191	169	214	184
Räntabilitet på eget kapital, %	11,8	11,5	13,0	19,3	20,0	21,6	20,9	14,5	13,9
Resultat efter skatt per aktie, kr	3,1	1,0	2,0	1,0	2,8	1,6	5,2	1,0	3,2
Kassaflöde per aktie från löpande verksamhet, kr	-1,6	0,8	0,4	0,6	0,4	1,1	0,6	0,4	0,3
Eget kapital per aktie, kr	63	60	60	58	57	56	54	49	48
Börskurs, kr	80,55	75,85	78,90	81,10	81,15	72,25	70,90	72,40	68,55

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

*Jämförelseuppgifter är omräknade för uppdaterad definition per Q4 2016.

RAPPORTENS UNDERTECKNANDE

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

Göteborg den 18 juli 2018

Christer Villard
Ordförande

Karin Mattsson Weijber
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 efter avdrag för likvida medel i relation till koncernens investeringar i fastigheter, pågående brf-produktioner och exploateringsfastigheter samt vindkraft vid periodens utgång.

Börsvärde

Aktiekurs multiplicerat med registrerat antal aktier per balansdagen.

Driftnetto

Hysesintäkter minus drift- och underhållskostnader, tomträtsavgälder och fastighetsskatt.

Exploateringsfastigheter

Exploateringsfastigheter avser fastigheter uppförda med avsikt att säljas efter färdigställande.

Hysesvärde*

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 realiserad värdeförändring derivatinstrument efter skatt.

Nettouthyrning

Tecknade nyuthyrningar under perioden minus uppsägningar och avflytt.

Realiserad värdeförändring förvaltningsfastigheter **

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

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

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

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

Mkr	2016 okt-dec	2016 jul-sep	2016 apr-jun
Orealiserad värdeförändring förvaltningsfastigheter			
Nyproduktion tidigare definition	276	141	276
Nyproduktion uppdaterad definition	367	140	409
Övriga tidigare definition	1 343	96	939
Övriga uppdaterad definition	1 252	97	806

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

P/E-tal

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

Pågående projekt

Mark och exploateringsfastigheter och fastigheter med pågående nybyggnation/totalombyggnad.

Realiserad värdeförändring förvaltningsfastigheter

Resultat av intäkter från periodens försäljning av förvaltningsfastigheter efter avdrag för fastigheternas bedömda marknadsvärde vid närmast föregående rapportperiod.

Resultat efter skatt per aktie

Periodens resultat efter skatt i förhållande till genomsnittligt antal utestående aktier, i enlighet med IFRS.

Räntabilitet på eget kapital

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

Räntabilitet på totalt kapital

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

Räntetäckningsgrad

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

Räntetäckningsgrad exkl. förtidslösta räntederivat ***

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

Räntetäckningsgrad, realiserad

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

Samhällsfastighet

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

Snittränta

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

Soliditet

Eget kapital i förhållande till balansomslutning vid periodens utgång.

Substansvärde

Eget kapital med tillägg av uppskjuten skatteskuld.

Uthyrningsgrad – yta

Uthyrd yta i förhållande till total yta.

Återköpsgrad

Andel kontrakt som förlängs i relation till andel uppsägningsbara kontrakt.

Överskottsgrad

Driftnetto i procent av hyresintäkterna.

För mer information: www.wallenstam.se/ordlista

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

Mkr	2017/2018 jul-jun
Resultat före realiserade värdeförändringar och nedskrivningar	84
Återläggning förtidsrealiserade finansiella instrument	776
Återläggning finansnetto	288
Resultat före räntekostnader, realiserade värdeförändringar och nedskrivningar	1 148
Finansnetto	288

DET HÄR ÄR WALLENSTAM

AFFÄRSPLAN 2018

Mål: Att under perioden till och med 2018 ha en tillväxttakt i substansvärdet, exklusive utdelning och återköp, på i genomsnitt minst 10 % per år.

Ledstjärnor

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

Definierade nyckeltal

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

AFFÄRSIDÉ

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

STRATEGIER & VÄRDESKAPANDE FAKTORER

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

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

WALLENSTAM IDAG

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

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

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

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

Stockholm

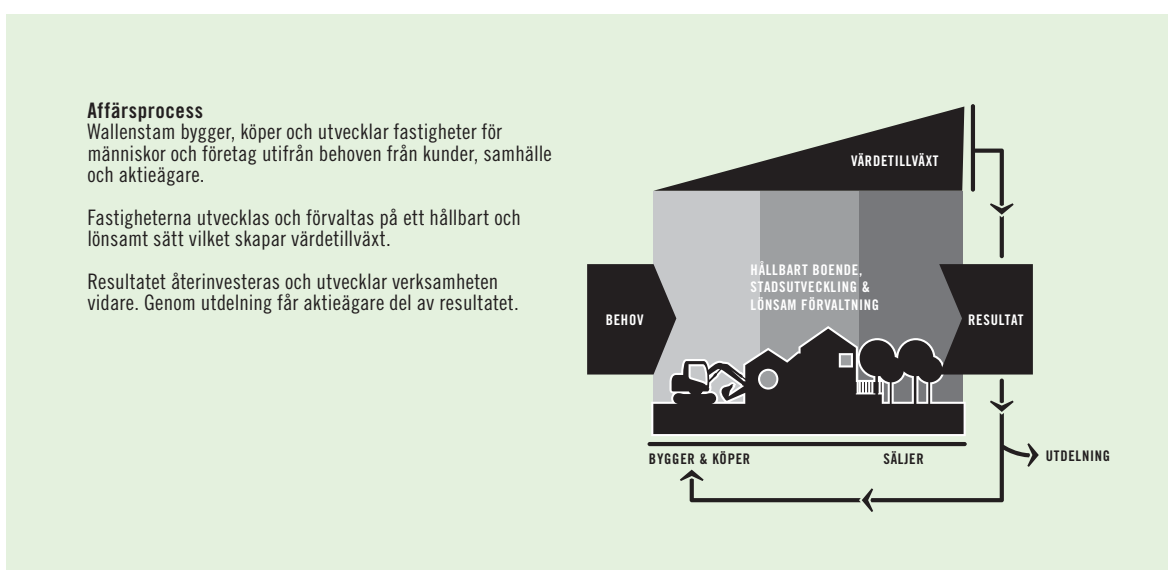
Majoriteten av våra bostäder, cirka 5 000 stycken, finns i Region Stockholm. Cirka 400 av dessa lägenheter finns i Uppsala. I dagsläget pågår också merparten av vår nyproduktion i Stockholmsområdet, inklusive Uppsala. På bokslutsdagen hade Region Stockholm cirka 1 000 lägenheter i produktion.

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 750 lägenheter i produktion.

Svensk NaturEnergi

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



Denna information är sådan som Wallenstam är skyldigt att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning och lagen om värdepappersmarknaden. Informationen lämnades, genom nedanstående kontaktpersoners försorg, för offentliggörande den 18 juli 2018 kl 08:00 CET.

För ytterligare information, vänligen kontakta:

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

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

Wallenstam 

WALLENSTAM AB (publ), org. nr. 556072-1523
401 84 Göteborg, Besöksadress: Kungsportsavenyen 2
Telefon 031-20 00 00, Fax 031-10 02 00, www.wallenstam.se