

KONCERNENS REDOVISNINGSPRINCIPER OCH NOTER

NOT 1. Koncernens redovisningsprinciper

ALLMÄN INFORMATION

Wallenstam AB (publ) är ett svenskt publikt aktiebolag med säte i Göteborg. Wallenstams B-aktie är noterad på Nasdaq Stockholm, Large Cap-listan. Moderbolag är Wallenstam AB (publ) med organisationsnummer 556072-1523 och bolagets adress är 401 84 Göteborg med besöksadress Kungssportsaveny 2.

Koncernens verksamhet bedrivs genom dotterbolag och verksamheten beskrivs i förvaltningsberättelsen. Koncern- och årsredovisningen för Wallenstam AB (publ) för det räkenskapsår som slutar den 31 december 2014 godkändes av styrelsen och verkställande direktören den 12 mars 2015 och föreläggs årsstämman den 28 april 2015 för fastställande.

GRUNDER FÖR REDOVISNINGEN

Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med de av EU godkända International Financial Reporting Standards (IFRS) och tolkningar av International Financial Reporting Interpretations Committee (IFRIC) per den 31 december 2014. Därutöver tillämpar koncernen Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 1, "Kompletterande redovisningsregler för koncerner".

Moderbolaget tillämpar samma redovisningsprinciper som koncernen med de undantag och tillägg som anges i den av Rådet för finansiell rapportering utgivna rekommendationen RFR 2 "Redovisning för juridiska personer". Det innebär att IFRS tillämpas med de avvikelser som anges i avsnittet "Moderbolagets redovisningsprinciper" på sidan 96.

Nedan anges de viktigaste redovisningsprinciperna som tillämpats av koncernen, samt en sammanfattning avseende kommande redovisningsprinciper som bedöms påverka redovisningen.

De nedan angivna redovisningsprinciperna för koncernen har tillämpats konsekvent på samtliga perioder som presenteras i koncernens finansiella rapporter om inte annat framgår nedan. Koncernens redovisningsprinciper har tillämpats konsekvent på rapportering och konsolidering av moderbolag och samtliga dotterbolag.

Den funktionella valutan för moderbolaget och koncernens rapporteringsvaluta är svenska kronor. Alla belopp anges i miljoner svenska kronor (Mkr) om inget annat anges.

De finansiella rapporterna för koncernen är upprättade baserat på historiska anskaffningsvärden vilket innebär att tillgångar och skulder är redovisade till dessa värden förutom för fastigheter och vissa finansiella instrument samt elcertifikat som värderas till verkligt värde.

Bedömningar gjorda av företagsledningen vid tillämpningen av IFRS, som har en betydande inverkan på de finansiella rapporterna och gjorda uppskattningar som kan medföra väsentliga justeringar i det påföljande årets finansiella rapporter, beskrivs närmare nedan.

Ändrade redovisningsprinciper

Inga nya eller ändrade IFRS med tillämpning från och med 2014 har haft någon väsentlig effekt på koncernens finansiella rapporter. Från januari 2014 tillämpar Wallenstam IFRIC 21 Avgifter (Levies). IFRIC 21 anger att statliga avgifter skall skuldföras i sin helhet då förpliktelsen uppstår vilket sker den 1 januari. För Wallenstam avses avgift för fastighetsskatt. Förändringen har inte fått någon effekt på koncernens helårsrapportering men däremot en marginell påverkan på koncernens första tre delårsrapporter så till vida att balansomslutningen i dessa ökat. Kostnad redovisas i resultaträkningen i takt med åtagandet att reglera skulden infallit.

För upplysningar om nya standards, se avslutande stycke redovisningsprinciper.

BEDÖMNINGAR OCH UPSKATTNINGAR

För att upprätta redovisningen i enlighet med IFRS och god redovisningssed krävs att företagsledningen gör olika antaganden, bedömningar och uppskattningar som påverkar i bokslutet redovisade tillgångar och skulder, intäkter och kostnader, eventualtillgångar och eventualförpliktelser samt övrig information. Dessa bedömningar och uppskattningar baseras på historisk erfarenhet och förväntningar om framtida händelser som bedöms vara rimliga under rådande omständigheter. I sakens natur ligger att faktiskt utfall kan skilja sig väsentligt från dessa bedömningar och uppskattningar om andra antaganden görs eller andra förutsättningar föreligger eller uppkommer. Ändringar av uppskattningar redovisas i den period ändringen görs om den endast påverkar denna period, alternativt i den period ändringen görs och framtida perioder om ändringen påverkar både aktuell period och framtida perioder.

Förvaltningsfastigheter

Särskilt inom området värdering av förvaltningsfastigheter kan bedömningar och uppskattningar ge en betydande påverkan på koncernens redovisade resultat och ställning. Värderingen av förvaltningsfastigheter, som är intern, kräver bedömningar av och antaganden om framtida kassaflöden samt fastställande av direktavkastningskrav (diskonteringsfaktor) för varje enskild fastighet. De gjorda bedömningarna påverkar det redovisade värdet i balansräkningen för posten "Förvaltningsfastigheter" och i resultaträkningen redovisas posten "Orealiserad värdeförändring förvaltningsfastigheter". I samband med avslutad affär görs avstämning mot gjorda antaganden. Wallenstam följer också löpande genomförda relevanta fastighetstransaktioner.

Wallenstam genomför kvartalsvisa interna värderingar av hela fastighetsbeståndet. För att spegla den osäkerhet som finns i gjorda antaganden, bedömningar och uppskattningar anges normalt ett så kallat värderingsintervall om +/- 5–10 %. Information om osäkerheter och för viktiga antaganden och bedömningar som gjorts vid den interna värderingen framgår av not 17.

Tillgångsförvärv kontra rörelseförvärv

Förvärv kan klassificeras som antingen rörelseförvärv eller tillgångsförvärv. Det är en individuell bedömning som måste göras för varje enskilt förvärv. I de fall där det primära syftet är att förvärva ett bolags fastighet och där förvärvat bolag saknar förvaltningsorganisation och administration eller då denna är av underordnad betydelse för förvärvet, klassificeras förvärvet som ett tillgångsförvärv. Övriga bolagsförvärv som således normalt innehåller en självständig verksamhet klassificeras som rörelseförvärv.

Vid tillgångsförvärv redovisas ingen uppskjuten skatt hänförlig till fastighetsförvärvet. Eventuell förhandlad så kallad skatterabatt minskar istället fastighetens anskaffningsvärde vilket medför att värdeförändringarna vid efterföljande värdering påverkas av skatterabatten. Vid rörelseförvärv redovisas förvärv av dotterbolag enligt förvärvsmetoden och uppskjuten skatt redovisas till nominell gällande skattesats utan diskontering.

Vind- och vattenkraftverk

Materiella anläggningstillgångar skrivs av över den period då de kommer att generera intäkter, det vill säga deras nyttjandeperiod. Om det finns en indikation på att en tillgång har minskat i värde beräknas tillgångens återvinningsvärde vilket utgörs av det högre av tillgångens verkliga värde reducerat med försäljningskostnader och dess nyttjandevärde. En nedskrivning redovisas när tillgångens återvinningsvärde är lägre än dess redovisade värde. Återvinningsvärdet fastställs utifrån ledningens uppskattning av till exempel framtida kassaflöde. Vid bedömning av nyttjandevärde tas utgångsläge i förväntad framtida produktion vilken är avhängig av framför allt väder. Vidare uppskattas förväntade pris- och efterfråganivåer, avseende el och elcertifikat. Eftersom all handel med el därtill sker i Euro ingår en bedömning av förväntad utveckling av denna valutakurs. Nyttjandeperioden för ett vindkraftverk har bedömts uppgå till 25 år vilket är grunden för investeringskalkylen. De antaganden som gjorts avseende prövningen av nedskrivning framgår av not 18.

Uppskjuten skatt

Enligt redovisningsreglerna skall uppskjuten skatt redovisas till nominell värde utan diskontering efter beslutad skattesats, för närvarande 22 %. I Wallenstam finns huvudsakligen tre poster där det föreligger temporära skillnader som utgör grund för redovisning av uppskjuten skatt – fastigheter, värdeförändringar derivatinstrument samt underskottsavdrag. Vid värdering av underskottsavdrag görs en bedömning av sannolikheten att underskotten kan utnyttjas i framtiden. Fastställda underskott som med hög säkerhet kan nyttjas mot framtida vinster utgör underlag för beräkning av uppskjuten skattefordran. Wallenstam bedömer, beaktat nu gällande skatteregler, att samtliga svenska förlustavdrag kommer att kunna utnyttjas mot framtida vinster. Se också not 29, Uppskjuten skatt. Vid tillgångsförvärv redovisas ingen uppskjuten skatt hänförlig till förvärvet.

Övriga poster

Övriga poster som innehåller kritiska bedömningar är bland annat uppskattningar som görs i samband med realisering av förvaltningsfastigheter, då främst hyresgarantier och reversfordringar är att betrakta som väsentliga. För hyresgarantier görs en bedömning av sannolikheten för utbetalning samt eventuella investeringskostnader för färdigställande av

NOT 1. Koncernens redovisningsprinciper, forts.

ytor för uthyrning under återstående garantitid. För reversfordringar görs en bedömning av vilket belopp som väntas inflyta.

KONCERNREDOVISNING

Koncernredovisningen omfattar moderbolaget och samtliga bolag där moderbolaget direkt eller indirekt har mer än 50 % av rösterna eller på annat sätt ett bestämmande inflytande. Bestämmande inflytande innebär att koncernen har ett inflytande över investeringsobjektet som kan användas för att påverka avkastningen eller ge andra fördelar. I bedömningen beaktas "de facto control" vilket innebär att bestämmande inflytande kan föreligga trots avsaknad av majoritet av rösterna. Koncernboks slutet är upprättat enligt förvärvsmetoden, vilket innebär att eget kapital som fanns i dotterbolagen vid förvärvstidpunkten elimineras i sin helhet, och byggs på redovisningshandlingar upprättade för samtliga koncernbolag per 31 december 2014. I koncernens egna kapital ingår därmed endast den del av dotterbolagets egna kapital som intjänats efter förvärvet. Under året förvärvade eller avyttrade bolags resultat inkluderas i koncernredovisningen med belopp avseende innehavstiden. I samband med förvärvet upprättas en förvärvsanalys som fastställer anskaffningsvärdet för andelarna samt det verkliga värdet av förvärvade tillgångar samt övertagna skulder och eventualefterpliktelser. Interna transaktioner mellan koncernbolag samt koncernmellanhavanden inklusive internvinster elimineras vid upprättandet av koncernredovisning.

Koncernens utlandsverksamhet omräknas till koncernens funktionella valuta SEK genom att balansräkningar omräknas till balansdagens valutakurs (dagskursmetoden) förutom eget kapital som omräknas till historisk anskaffningskurs. Intäkts- och kostnadsposter omräknas till periodens genomsnittskurs. De omräkningsdifferenser som uppkommer redovisas i övrigt totalresultat. Ackumulerade omräkningsdifferenser ingår i koncernens egna kapital bland andra reserver och omförs och redovisas som del i reavinst eller reaförlust när ett utländskt dotterbolag avyttras. Finansiella tillgångar och skulder i utländsk valuta omräknas till balansdagens kurs, varvid realiserade och orealiserade kursdifferenser redovisas i resultaträkningen. Rörelserelaterade valutakursvinster/förluster redovisas under rörelseintäkter respektive rörelsekostnader. Finansiella valutakursvinster/förluster redovisas som finansiella intäkter och kostnader.

Andel av eget kapital hänförligt till ägare med innehav utan bestämmande inflytande (tidigare benämnt minoritet) redovisas som en särskild post inom eget kapital separerat från moderbolagets ägares andel av eget kapital. Därutöver lämnas särskild upplysning om dess andel av periodens resultat.

Andelar i intresseföretag

Ett bolag redovisas som intresseföretag när Wallenstam innehar minst 20 % av rösterna och max 50 % eller på annat sätt har ett betydande inflytande över den verksamhetsmässiga och finansiella styrningen. I koncernredovisningen redovisas intresseföretag i enlighet med kapitalandelsmetoden.

Andelar i intresseföretag redovisas i balansräkningen till anskaffningsvärde justerat för förändringar i koncernens andel i intresseföretagets nettotillgångar, med avdrag för eventuella värdeminskningar i verkligt värde. Vid transaktioner mellan koncernbolag och intresseföretag elimineras den del av orealiserade vinster och förluster som motsvarar koncernens andel.

Segmentrapportering

Rörelsesegment rapporteras på ett sätt som överensstämmer med den interna rapportering som lämnas till den högste verkställande beslutsfattaren, Wallenstams vd. Verksamheten drivs och följs upp inom koncernens tre rapporterbara affärsområden: fastigheter region Göteborg och fastigheter region Stockholm samt förnybar energi Svensk NaturEnergi. Tillämpade redovisningsprinciper i segmentsrapporteringen, not 4, överensstämmer i allt väsentligt med koncernens redovisningsprinciper. För affärsområde Svensk NaturEnergi skiljer dock presentationen av derivatinstrument mellan resultaträkning och segmentsrapport då dessa instrument i den interna rapporteringen (som återspeglas i segmentsrapporten) hanteras som säkringsredovisade. En kostnad som redovisats som värdeförändring elderivat i koncernens resultaträkning återvinns inte och redovisas därmed aldrig som rörelsekostnad. I segmentsnoten presenteras däremot värdeförändringar netto och som rörelsekostnad den säkrade kostnaden, dvs. motsvarande kassaflödeseffekten. Därav skiljer förvaltningsresultaten presentationsmässigt mellan koncernens resultaträkning och segmentsrapporten. Motsvarande skillnad i presentation gäller även för värdeförändringar elcertifikat efter första redovisningstillfället.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen visar periodens förändring av likvida medel och koncernens disponibla likviditet. Kassaflödesanalysen upprättas enligt den indirekta metoden, vilket innebär att rörelseresultatet justeras för transaktioner som inte medför in- eller utbetalningar under perioden uppdelat utifrån de olika verksamhetsgrenarna;

- Löpande verksamhet: Intäkter och kostnader som ingår i rörelseresultatet, erhållna och betalda räntor, betald skatt samt förändring av rörelsekapitalet,
- Investeringsverksamhet: Förvärv av anläggningstillgångar och andra typer av investeringar,
- Finansieringsverksamhet: Upptagande och amortering av lån, utdelningar och återköp av aktier samt eventuella emissioner.

Klassificering

Anläggningstillgångar och långfristiga skulder består av belopp som förväntas återvinnas eller betalas mer än tolv månader från balansdagen. Omsättningstillgångar och kortfristiga skulder består av belopp som förväntas återvinnas eller betalas inom tolv månader från balansdagen.

RESULTAT- OCH BALANSRÄKNING

Hyresintäkter

Intäkter värderas till det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas. Koncernen redovisar en intäkt när dess belopp kan mätas på ett tillförlitligt sätt och det är sannolikt att framtida ekonomiska fördelar kommer att tillfalla koncernen. Hyreskontrakt hänförliga till Wallenstams förvaltningsfastigheter är att betrakta som operationella leasingavtal enligt IAS 17. Intäkterna innefattar det verkliga värdet av vad som kommer att erhållas i koncernens löpande verksamhet. Redovisade intäkter avser i huvudsak hyresintäkter. I tillämpliga fall ingår tjänster som Wallenstam tillhandahåller såsom kabel-tv, el och värme. Intäkterna nettoredo visas exklusive mervärdesskatt och med avdrag för eventuella rabatter. Hyresintäkter aviseras i förskott och periodiseras i enlighet med hyresavtal och intäktsredovisas i den period som uthyrningen avser. Förskottsbetalda hyror redovisas som förutbetalda hyresintäkter.

Rabatter som lämnas vid intrång i nyttjanderätten, vid t ex ombyggnation och eller i samband med inflyttning, redovisas i den period de avser. Ersättning i samband med uppsägning av hyresavtal i förtid intäktsförs direkt om inga förpliktelser kvarstår gentemot hyresgästen.

Driftkostnader

Wallenstams driftkostnader utgörs av kostnader som uppkommer i samband med fastighetsförvaltning så som fastighetsskötsel, el, bränslekostnader, underhåll, tomträtt/arrande, fastighetsskatt och övriga driftkostnader. Driftkostnaderna redovisas i den period de avser.

Förvaltnings- och administrationskostnader

Wallenstams förvaltnings- och administrationskostnader utgörs av koncernens administrationskostnader såsom personal-, kontors-, lokal-, konsult- och marknadsföringskostnader, avskrivningar på inventarier samt kostnader för syntetiskt optionsprogram till personalen i de fall detta utgör en realiserad kostnad. Kostnaderna redovisas i den period de avser.

Ersättning till anställda redovisas i takt med utförda tjänster. Pensioner och andra ersättningar efter avslutad anställning utgörs huvudsakligen av avgiftsbestämda planer vilka fullgörs genom fortlöpande utbetalningar till fristående myndigheter eller organ som administrerar planerna. Dessa redovisas i resultaträkningen när förpliktelse uppkommit. Därtill har ett antal personer förmånsbestämda ITP-planer hos Alecta till den del de omfattas av s k ITP 2. Dessa redovisas enligt reglerna för avgiftsbestämd plan till följd av att Alecta ej kan tillhandahålla den information som krävs för att redovisa planen som förmånsbestämd.

Ersättning till anställda omfattar också kostnader relaterade till syntetiska optionsprogram vilkas värdeförändring särredovisas på egen rad i resultaträkningen. Optionerna värderas enligt Black & Scholes. För ytterligare detaljer och förutsättningar personalrelaterade åtaganden, se nedan under "Ersättning till anställda" liksom not 7.

Finansiella intäkter

Med finansiella intäkter avses ränteuttag på bankmedel, fordringar, finansiella placeringar, utdelningsintäkter, räntebidrag och positiva valutakursdifferenser på finansiella poster. Finansiella intäkter redovisas i den period de avser. Utdelningar redovisas när rätten att erhålla betalning har fastställts.

NOT 1. Koncernens redovisningsprinciper, forts.

Finansiella kostnader

Finansiella kostnader avser ränta och andra kostnader som uppkommer i samband med upplåning och redovisas i resultaträkningen i den period de avser. Kostnader för uttagande av pantbrev betraktas ej som finansiell kostnad utan aktiveras som fastighetsinvestering. Finansiella kostnader inkluderar räntekostnader för räntederivatavtal. Betalningsströmmar från räntederivatavtal redovisas i resultaträkningen som räntekostnad i den period de avser. Finansnettot påverkas inte av marknadsvärderingen av ingångna räntederivatavtal vilka istället redovisas som värdeförändringar under egen rubrik. Genomsnittlig ränta för en rapportperiod omfattar motsvarande faktiskt ränta att betala både till följd av avtalad ränta såväl som effekt av ingångna derivatavtal.

Den del av finansiella kostnader som avser större ny-, till- eller ombyggnation aktiveras. Den aktiverade räntan beräknas utifrån genomsnittligt vägd upplåningskostnad för koncernen.

Förvaltningsresultat naturenergi

Förvaltningsresultat naturenergi utgörs av intäkter och kostnader inklusive avskrivningar samt administrations- och räntekostnader hänförliga till elhandel och elproduktion.

Beträffande elcertifikat klassificeras dessa som en immateriell omsättningstillgång och värderas enligt IAS 38 initialt till anskaffningsvärde. Efter att en immateriell omsättningstillgång redovisats första gången redovisas den löpande till omvärderat belopp vilket utgörs av det verkliga värdet vid omvärderingstidpunkten identifierat som balansdagens spotpris. Samtliga värdeförändringar till följd av dessa omvärderingar redovisas i resultaträkningen som förvaltningsresultat naturenergi. Detsamma gäller intäkter från försäljning av det överskott av elcertifikat som Wallenstams energiproduktion genererar.

För förutsättningar och ytterligare information kring elcertifikat, se vidare nedan under immateriella omsättningstillgångar.

Resultat försäljning av bostadsrätter

Intäkter försäljning bostadsrätter avser ersättning från försäljning av bostadsrättsprojekt och bostadsrättsandelar. Som kostnad redovisas anskaffningsvärdet för sålda bostadsrättsprojekt och bostadsrättsandelar. Kostnaderna inkluderar direkta marknadsförings- och försäljningskostnader för bostadsrätter. Nybyggnationer av bostadsrätter redovisas enligt IFRIC 15, Avtal för uppförande av fastigheter. För Wallenstam innebär detta att IAS 18, Intäkter, tillämpas. I balansräkningen redovisas investeringar löpande till anskaffningsvärde på raden "Pågående arbete bostadsrätter". I samband med försäljning redovisas som intäkt erhållen ersättning och som kostnad lägenhetens bedömda andel av produktionskostnaden, eller för externt förvärvat bostadsrättsandelar, lägenhetens anskaffningsvärde. Intäkt och kostnad redovisas i resultaträkningen i samband med att bostaden överlämnas till köparen medan marknadsföringskostnader redovisas löpande.

Realiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter

Med realiserade värdeförändringar avses resultatet från försäljning av förvaltningsfastigheter. En försäljning redovisas som realiserad på frånträdesdagen såvida det inte strider mot särskilda villkor i köpeavtalet. Detta gäller även vid försäljning av fastighet via bolag. Vid försäljning av fastigheter via bolag bruttoredo visas transaktionen vad avser fastighetspris och uppskjuten skatt. Resultatet av försäljning av fastighet omfattar skillnaden mellan avtalad köpeskilling och bedömt marknadsvärde vid senaste föregående avgiven rapportering. Direkta försäljningsomkostnader samt en andel av internt fördelade administrationskostnader avgår.

Orealiserad värdeförändring förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheter värderas löpande i enlighet med IAS 40 till ett bedömt verkligt värde. Värdet är intern och genomförs i samband med varje kvartalsbokslut. Skillnaden mellan värdering på balansdagen i relation till värdering vid föregående rapportering redovisas som orealiserad värdeförändring i resultaträkningen. Fastigheter som kontrakterats för försäljning med tillträde efter bokslutsdag värderas vid rapporttillfället till försäljningspris med beaktande av eventuell kvarstående osäkerhet. Då det är tillträdesdagen som avgör när en försäljning är realiserad kan därmed orealiserad värdeförändring förvaltningsfastigheter inkludera värdeförändring till följd av kontrakterade försäljningar i den mån avtal tecknats i en rapportperiod som föregår den då transaktionen realiserar.

Värdeförändring derivatinstrument

Wallenstams finansiella derivatinstrument utgörs framför allt av räntederivat och elderivat. Wallenstam använder räntederivat för att hålla önskad räntefallostruktur. Om den avtalade räntan avviker från

marknadsräntan uppstår ett över- eller undervärde på räntederivaten. Den värdeskillnad som uppkommer, och som inte är kassaflödespåverkande, redovisas över resultaträkningen. Värdeförändringar kan vara såväl realiserade som orealiserade. Realiserade värdeförändringar avser lösta räntederivatavtal och utgör skillnaden mellan senast redovisat värde i relation till åsatt pris vid inlösen. Orealiserade värdeförändringar avser den värdeförändring som uppstått på Wallenstams räntederivatavtal sedan föregående år, alternativt jämfört med anskaffningsvärdet om avtalen ingåtts under året. Både realiserade och orealiserade värdeförändringar redovisas i resultaträkningen. Räntederivaten värderas genom diskontering av framtida kassaflöden med utgångspunkt från externt observerbar marknadsdata och klassificeras i nivå 2.

För att säkra kostnader från produktion respektive intäkter från försäljning av el och minska påverkan av marknadens rörelser säkras Wallenstam delar av elpriset på den finansiella marknaden. Elderivaten värderas till marknadsvärde baserat på marknadsdata och klassificeras i nivå 2.

Se också not 2 och not 3 för detaljer.

Inkomstskatt

Inkomstskatter i resultaträkningen utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt.

Aktuell skatt avser skatt som ska betalas avseende aktuellt år och beräknas enligt gällande beslutad skattesats. Hit hör även eventuella justeringar av aktuell skatt från tidigare perioder.

Uppskjuten skatt beräknas enligt balansräkningsmetoden till nominella belopp på temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder. Beloppen beräknas baserat på hur de temporära skillnaderna förväntas bli realiserade och med tillämpning av de skattesatser och skatteregler som är beslutade eller aviserade per balansdagen. Undantag görs dock för temporära skillnader som uppkommit vid första redovisningen av tillgångar och skulder som utgör tillgångsförvärv. För dessa redovisas ingen uppskjuten skatt.

I Wallenstam finns huvudsakligen fyra poster där det föreligger temporära skillnader som utgör grund för redovisning av uppskjuten skatt – fastigheter, vindkraftverk, värdeförändringar derivatinstrument samt underskottsavdrag. Uppskjuten skatteskuld består främst av en temporär skillnad mellan fastigheternas redovisade värde och deras skattemässiga värde. Uppskjuten skattefordran hänförlig till underskottsavdrag redovisas baserat på antagandet att det kommer att finnas framtida skattemässiga överskott som dessa kan nyttjas mot. För värdeförändring finansiella derivatinstrument redovisas en uppskjuten skattefordran eller uppskjuten skatteskuld beroende på om marknadsvärdena för tillfället utgör en skuld eller en tillgång. Vid förändring av de nämnda balansposterna förändras således även den uppskjutna skatteskulden/-fordran vilket redovisas i resultaträkningen som uppskjuten skatt.

Skatt redovisas i resultaträkningen, utom när skatten avser poster som redovisas i övrigt totalresultat eller direkt i eget kapital. I sådana fall redovisas även skatten i övrigt totalresultat respektive eget kapital.

Leasingavtal

Leasingavtal där i allt väsentligt alla risker och förmåner förknippade med ägandet faller på leasegivaren klassificeras som operationella leasingavtal. Samtliga nuvarande hyreskontrakt hänförliga till Wallenstams förvaltningsfastigheter är att betrakta som operationella leasingavtal sett ur ett redovisningsperspektiv. Redovisning av dessa avtal framgår av principen för intäkter samt not 5.

Tomträttsavtal är också att betrakta som operationella leasingavtal ur ett redovisningsperspektiv. Tomträttsavgälden redovisas som kostnad för den period den avser.

Det finns även ett mindre antal leasingavtal av ringa omfattning, där Wallenstam är leasetagare. Även dessa leasingavtal är operationella leasingavtal och avser främst kopieringsmaskiner och personbilar. Betalningar som görs under leasingperioden kostnadsförs i resultaträkningen linjärt över leasingperioden.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde, med avdrag för ackumulerade avskrivningar och gjorda nedskrivningar, förutom för förvaltningsfastigheter som redovisas till verkligt värde enligt IAS 40 samt konst som redovisas till anskaffningsvärde utan avdrag för avskrivningar. Avskrivningar görs linjärt över den beräknade nyttjandeperioden. De tillgångar som omfattas av nedskrivningsprövning enligt IAS 36 är Immateriella tillgångar, Vindkraftverk och Inventarier. När det finns indikation på att en tillgång minskat i värde görs en bedömning av tillgångens redovisade värde. I de fall det redovisade värdet överstiger det beräknade återvinningsvärdet skrivs tillgången ned till sitt återvinningsvärde. En

NOT 1. Koncernens redovisningsprinciper, forts.

nedskrivning redovisas i resultaträkningen. En tidigare gjord nedskrivning reverseras om förutsättningar för nedskrivningen inte längre föreligger. Reversering görs maximalt upp till tillgångens anskaffningsvärde med avdrag för beräknade planerliga avskrivningar fram till balansdagen. Reversering sker över resultaträkningen.

Förvaltningsfastigheter

Med förvaltningsfastigheter avses fastigheter som innehas i syfte att generera hyresinkomster eller värdestegring eller en kombination av båda. Förvaltningsfastigheterna, vilka initialt värderas till anskaffningsvärde inklusive till förväret direkt hänförliga utgifter, redovisas till verkligt värde enligt IAS 40 med värdeförändringar i resultaträkningen. Verkligt värde motsvaras av bedömt marknadsvärde och fastställs genom en intern värderingsmodell vilken beskrivs närmare i not 17 där också de antaganden som ligger till grund för värderingen beskrivs. Modellen bygger på en värdering av framtida betalningsströmmar med ett differentierat marknadsmässigt direktavkastningskrav per fastighet. Detta innebär att marknadens direktavkastningskrav sätts i relation till respektive fastighets driftnetto. Värdet avseende de förvaltningsfastigheter som innehas per bokslutsdagen påverkas därmed av förändringar i direktavkastningskrav, driftnetto och investeringsbehov. Till detta läggs det bedömda marknadsvärdet av obebyggd mark och byggrätter. Som framgår ovan redovisas värdeförändringar från värdering av förvaltningsfastigheter till verkligt värde i resultaträkningen.

Fastighetsköp och fastighetsförsäljningar redovisas på tillträdesdagen, då risker och förmåner övergått till köparen. Fastigheter som kontrakterats för försäljning med tillträde efter bokslutsdagen värderas vid rapporttillfället till försäljningspris med beaktande av eventuell osäkerhet.

Samtliga Wallenstams fastigheter klassas som förvaltningsfastigheter bortsett från när de omfattas av ett bostadsrättsprojekt och redovisas i balansräkningen som pågående arbete. Om en investering påbörjas i en ny eller befintlig förvaltningsfastighet med avsikt om fortsatt användning som förvaltningsfastighet i koncernen redovisas fastigheten som förvaltningsfastighet även under uppförande- respektive ombyggnadsfasen. Under uppförandefasen av en hyresfastighet bedöms verkligt värde motsvara koncernens investering vid respektive balansdag med tillägg för en andel av kalkylerat övervärde vid färdigställandepunkten i relation till byggnationens färdigställandegrad. Den senare baseras på nedlagda kostnader. Bedömt marknadsvärde för nyligen färdigställd nyproducerad förvaltningsfastighet belastas inledningsvis med ett riskpåslag på direktavkastningskravet om 0,25 procentenheter jämfört med en etablerad förvaltningsfastighet i samma läge. Detta görs med anledning av den osäkerhet som finns avseende budgeterade utgifter för avslutande produktionskostnader samt drift. Efter en period i drift då faktiska förhållanden är kända görs en förnyad prövning av avkastningskravet. Beträffande förvaltningsfastigheter som genomgår en mer omfattande ombyggnation bedöms verkligt värde under ombyggnationstiden som regel motsvara det marknadsvärde förvaltningsfastigheten hade vid projektstart med tillägg för därefter genomförd investering.

Tillkommande utgifter läggs till det redovisade värdet om det är sannolikt att de framtida ekonomiska fördelarna som är förknippade med tillgången kommer att komma koncernen till del. Vid större ny- och ombyggnationer aktiveras räntekostnader under projektperioden fram tills att fastigheten tas i bruk. Utgifter avseende löpande underhåll och reparationer kostnadsförs i den period de uppkommer.

Värderingen av förvaltningsfastigheter kräver antaganden, bedömningar och uppskattningar om framtida kassaflöden samt fastställande av avkastningskrav för varje enskild fastighet. Information om osäkerheter och bedömningar som gjorts vid den interna värderingen framgår av stycke bedömningar och uppskattningar och beskrivning av värderingsmodell och känslighetsanalys framgår av not 17.

Vind- och vattenkraftverk

Vind- och vattenkraftverk redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar. Avskrivning görs planerligt över nyttjandeperiod med 4 % på anskaffningsvärdet. Verkens nyttjandeperiod, avskrivningsmetod och restvärde bedöms löpande enligt de principer som beskrivs ovan under "Bedömningar och uppskattningar". Avskrivningar avseende vind- och vattenkraft ingår i resultaträkningens post Förvaltningsresultat naturenergi.

Inventarier

Inventarier redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar. Avskrivning görs planerligt på anskaffningsvärdet över nyttjandeperiod. Avskrivning görs med 33 % på datorer, 10 % på möbler och 20 % på övriga inventarier. Inventariernas

nyttjandeperiod, avskrivningsmetod och restvärde bedöms löpande.

På konst sker ingen avskrivning. Avskrivningar inventarier ingår i resultaträkningens post förvaltnings- och administrationskostnader.

Immateriella anläggningstillgångar

Utgifter för programvaror som utvecklats och anpassats för koncernens räkning redovisas som immateriell tillgång om de har troliga ekonomiska fördelar under kommande år. Balanserade utgifter för förvärvade programvaror skrivs av planerligt över nyttjandeperioden med 20 % på anskaffningsvärdet. Tillgångarnas nyttjandeperiod, avskrivningsmetod och restvärde bedöms löpande. Avskrivningarna ingår i resultaträkningens post förvaltnings- och administrationskostnader. Programvaror av standardkaraktär och årliga licenser kostnadsförs.

Finansiella instrument

Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar:

- Finansiella tillgångar och finansiella skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen
- Lånefordringar och kundfordringar
- Investeringar som hålls till förfall
- Finansiella tillgångar som kan säljas
- Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde

Klassificeringen är beroende av syftet för vilket den finansiella tillgången eller skulden förvärvades.

Ett finansiellt instrument värderas initialt till det verkliga värdet med tillägg för transaktionskostnader, med undantag för kategorierna finansiell tillgång eller finansiell skuld värderade till verkligt värde via resultaträkningen, vilka redovisas till verkligt värde exklusive transaktionskostnader. En finansiell tillgång eller finansiell skuld tas upp i balansräkningen när bolaget blir part i ett avtal. Kundfordran tas upp i balansräkningen när faktura har skickats. Skuld tas upp när motparten har presterat och avtalsenlig skyldighet föreligger att betala, även om faktura ännu inte mottagits. En finansiell tillgång (eller del därav) tas bort från balansräkningen när rättigheterna i avtalet realiserar, förfaller eller bolaget överför i allt väsentligt de risker och fördelar som är förknippade med ägande. En finansiell skuld (eller del därav) tas bort från balansräkningen när förpliktelsen i avtalet fullgörs eller på annat sätt utsläcks. En finansiell tillgång och en finansiell skuld kvittas och redovisas med ett nettobelopp i balansräkningen endast när det föreligger en legal rätt att kvitta beloppen samt att det föreligger avsikt att reglera posterna med ett nettobelopp eller att samtidigt realisera tillgången och reglera skulden. Wallenstam redovisar sina finansiella avtal brutto för finansiella instrument såsom exempelvis ränteswapar och valutaterminer eftersom det inte föreligger några rättsligt bindande avtal om netting. Wallenstam har inte identifierat några inbäddade derivat som ska skiljas från sina värddkontrakt och redovisas separat.

I enlighet med IFRS 13 skall upplysas om verkligt värde för vissa tillgångar och skulder även då de inte värderas till verkligt värde i balansräkningen. Wallenstam har lån hos de svenska storbankerna. Enligt Wallenstams finanspolicy får en enskild bank som mest svara för 50 % av finansieringen för att garantera riskspridning i relation till finansierarna. Wallenstams kapitalbindning var vid utgången av året 7 månader. Wallenstam har ett diversifierat fastighetsbestånd med ungefär lika andel bostäder som kommersiella ytor. I kombination med bolagets utveckling över tid vilken varit stabil finns ingen förväntan om någon snar väsentlig förändring av motpartsrisik, och därmed lånekostnaderna, för Wallenstamkoncernen. Verkligt värde på koncernens kreditkulder bedöms i allt väsentligt motsvara redovisad skuld.

Koncernen bedömer löpande om det föreligger objektiva grunder för nedskrivningsbehov för en finansiell tillgång. I de fall nedskrivningsbehov föreligger utgörs reserveringens storlek av skillnaden mellan tillgångens redovisade värde och nuvärdet av bedömda framtida kassaflöden, diskonterade med den ursprungliga effektiva räntan.

Finansiella tillgångar och finansiella skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen

Denna kategori består av två undergrupper: dels finansiella tillgångar och finansiella skulder som utgör innehav för handelsändamål, det vill säga med huvudsyfte att säljas eller återköpas på kort sikt, dels andra finansiella tillgångar och skulder som företaget initialt valt att placera i denna kategori, så kallad Fair Value Option. Derivat klassificeras som att de innehas för handelsändamål om de inte är identifierade som säkringar. Finansiella tillgångar och skulder i denna kategori värderas löpande till verkligt värde med värdeförändringar redovisade i resultaträkningen. I denna kategori ingår främst räntederivat, elderivat och valutaterminer samt mindre innehav i noterade bolag.

NOT 1. Koncernens redovisningsprinciper, forts.

Värdet på investeringar i noterade aktier beräknas genom att använda noterade marknadspriser. Derivatinstrument redovisas i balansräkningen på kontraktsdagen och värderas till verkligt värde, både initialt och vid efterföljande omvärderingar. Koncernen använder räntederivat för att reducera ränteriskerna. Upplåning till rörlig ränta växlas till fasträntelån genom ränteswapkontrakt. Koncernen redovisar räntederivat som finansiella instrument värderade till verkligt värde via resultaträkningen. På motsvarande sätt redovisas elderivat och de valutaterminer som används för elhandel samt elcertifikat.

Andelar

Andelar redovisas under omsättningstillgångar och utgörs av externt förvärvat innehav i bostadsrättsföreningar. Dessa har värderats till verkligt värde där verkligt värde utgörs av bedömt försäljningsvärde med avdrag för beräknad försäljningskostnad. Eftersom dessa andelar som regel endast innehas en kortare tidsperiod motsvarar vanligtvis marknadsvärdet av anskaffningsvärdet. Vid avyttring av andelar redovisas intäkten som Intäkt försäljning bostadsrätter och den sålda andelens bokförda värde som Kostnad försäljning bostadsrätter.

Lånefordringar och kundfordringar

I denna kategori ingår hyres- och kundfordringar, likvida medel, lånefordringar samt övriga fordringar. Dessa värderas till upplupet anskaffningsvärde. Upplupet anskaffningsvärde bestäms utifrån den effektivränta som beräknades vid anskaffningstidpunkten. Kundfordrans förväntade löptid är kort, varför värdet redovisas till nominellt belopp utan diskontering. Kund- och lånefordringar redovisas till det belopp som beräknas inflyta, det vill säga efter avdrag för osäkra fordringar. Likvida medel redovisas till nominellt värde.

Kundfordringarna utgörs i huvudsak av hyresfordringar samt kundfordringar avseende elförsäljning. Övriga fordringar utgörs i huvudsak av reversfordringar relaterade till fastighetsaffärer.

Investeringar som hålls till förfall

Finansiella tillgångar med fasta betalningsströmmar, eller betalningsströmmar som kan fastställas på förhand med en fast löptid som bolaget har en uttrycklig avsikt och förmåga att inneha till förfall, redovisas som investeringar som hålls till förfall. Tillgångar i denna kategori värderas till upplupet anskaffningsvärde.

Finansiella tillgångar som kan säljas

Finansiella tillgångar som kan säljas omfattar icke-derivata tillgångar som är tillgängliga för försäljning. Värdering sker initialt till verkligt värde, normalt anskaffningsvärde. Värdeförändringar redovisas i övrigt totalresultat. Justeringen till verkligt värde av dessa instrument redovisas i resultaträkningen och i balansräkningen som långfristiga värdepappersinnehav.

Finansiella skulder som redovisas till upplupet anskaffningsvärde

Lån från kreditinstitut och leverantörer samt övriga skulder värderas till upplupet anskaffningsvärde. Wallenstams skulder utgörs i huvudsak av skulder till kreditinstitut samt rörelseskulder såsom leverantörsskulder. Skulder med löptid över tolv månader redovisas som långfristiga, övriga som kortfristiga. Merparten av Wallenstams skulder har en kortare kapitalbindning än tolv månader och redovisas som kortfristiga. Checkräkningskredit hänförs till låneskulder under kortfristiga skulder. Lånen upptas i svenska kronor och redovisas i balansräkningen på likviddagen till anskaffningsvärde.

Omsättningstillgångar

Som omsättningstillgångar redovisas tillgångar där den återstående innehavstiden beräknas understiga tolv månader.

Immateriella omsättningstillgångar

Immateriella omsättningstillgångar består av elcertifikat vilka enligt IAS 38 initialt redovisas till anskaffningsvärde. Efter att en immateriell omsättningstillgång redovisats för första gången redovisas den löpande till omvärderat värde motsvarande verkligt värde vid omvärderingstidpunkten.

Elcertifikaten erhåller Wallenstam från Svenska Kraftnät i egenskap av producent av el i förnybara energikällor. Elcertifikat erhålles vederlagsfritt i takt med att certifikatberättigad el produceras. Upparbetade certifikat värderas till verkligt värde vid erhållandetidpunkten och omvärderas därefter till marknadsvärdet enligt balansdagens spotpris. Priset sätts genom bud från marknadens aktörer via Svensk Kraftmäklare. Inköpta certifikat redovisas initialt till anskaffningskostnad och omvärderas därefter kvartalsvis. Wallenstams energiproduktion genererar ett överskott av elcertifikat. Upparbetade elcertifikat redovisas som en intäkt under

Förvaltningsresultat naturenergi. I samband med elförsäljning uppstår ett åtagande att leverera en elcertifikat till respektive lands myndighet. Detta åtagande redovisas som en kostnad och en skuld. Kostnaden per certifikat utgörs av senaste redovisat värde, enligt omvärderingsmetoden för immateriella rättigheter.

Likvida medel

Wallenstams likvida medel utgörs av kassa- och bankmedel samt kortfristiga placeringar med kortare löptid än tre månader. Dessa tillgångar bedöms vara omsättningsbara omgående med en försumbar risk för värdeförändringar vilket medför att redovisat värde motsvarar verkligt värde. I förekommande fall redovisas utnyttjad checkräkningskredit som upplåning bland kortfristiga skulder.

Eget kapital

Eget kapital i koncernen fördelas enligt följande: Aktiekapital motsvarar moderbolagets aktiekapital. Övrigt tillskjutet kapital består av från aktieägarna tillskjutet kapital utöver aktiekapital. Här ingår moderbolagets redovisade reservfond till den del den tillskjutits av aktieägarna. Andra reserver omfattar sådana belopp som till följd av reglerna i IFRS ska redovisas i övrigt totalresultat. Balanserat resultat utgörs av ackumulerade resultat från koncernens verksamhet samt årets resultat med avdrag för utdelning till aktieägarna. I denna kategori ingår moderbolagets redovisade reservfond till den del den består av överföringar från årets resultat.

Återköpta egna aktier redovisas som en minskning av balanserade vinstmedel inklusive relaterade återköpskostnader. Utbetalad utdelning till moderbolagets aktieägare redovisas som en minskning av eget kapital efter det att årsstämman fattat beslut.

Skulder och finansiella skulder

En skuld tas upp när motparten presterat och en avtalsenlig skyldighet att betala föreligger, även om faktura inte mottagits. En skuld tas bort ur balansräkningen när avtalet fullgjorts eller på annat sätt utsläcks. Klassificeringen avgör värderingen av skulden, det vill säga om skulden värderas till verkligt värde eller till upplupet anskaffningsvärde. De finansiella skulderna klassificeras i följande kategorier:

- Finansiella skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen. Här redovisas koncernens derivat med negativt verkligt värde för vilka säkringsredovisning inte tillämpas. För dessa har verkligt värde fastställts till nivå 2 enligt IFRS 7. Förändringar i verkligt värde redovisas i årets resultat.
- Andra finansiella skulder, lån från kreditinstitut och leverantörer samt övriga skulder värderas till upplupet anskaffningsvärde. Merparten av Wallenstams skulder har en kortare kapitalbindning än tolv månader och redovisas som kortfristiga.

För ytterligare information, se ovan avsnitt Finansiella instrument.

Avsättningar

En avsättning redovisas när koncernen har en legal eller informell förpliktelse till följd av tidigare händelser, där det är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, och beloppet kan beräknas på ett tillförlitligt sätt. Som avsättning redovisas det belopp som förväntas krävas för att reglera förpliktelsen. Redovisade avsättningar utgörs av avsättning för uppskjuten skatt, pensioner, avgångsvederlag, garantiåtaganden i samband med ombyggnation i sålda fastigheter och i förekommande fall bedömt belopp för risker i tvister.

Avsättning för uppskjuten skatt

Avsättning för uppskjuten skatt beräknas enligt balansräkningsmetoden på alla temporära skillnader som uppkommer mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder. Uppskjutna skattefordringar och uppskjutna skatteskulder värderas i balansräkningen till nominella belopp och enligt de skatteregler och skattesatser som är beslutade. Detta innebär att det finns en skatteskuld som förfaller till betalning den dag tillgången eller skulden realiserar. Uppskjutna skatteskulder i koncernen hänförs huvudsakligen till skillnader mellan verkligt värde respektive skattemässigt värde på fastigheter och skillnader mellan verkligt värde och anskaffningsvärde på finansiella instrument i de fall övervärden föreligger. Vid tillgångsförvärv redovisas inte någon uppskjuten skatteskuld vid förvärvstillfället vilket innebär att uppskjuten skatt som fanns vid förvärvstillfället inte finns upptagen i balansräkningen.

Uppskjutna skattefordringar avseende avdragsgilla temporära skillnader och underskottsavdrag redovisas i den mån det är sannolikt att dessa kommer att kunna användas mot framtida vinster och därmed medföra lägre skatteutbetalningar. Det finns inga tidsmässiga begränsningar för koncer-

NOT 1. Koncernens redovisningsprinciper, forts.

nens underskott och i princip samtliga underskottsavdrag i koncernen är värderade.

I balansräkningen nettoredovisas uppskjuten skattefordran och uppskjuten skatteskuld om dessa gäller samma skatteverk (land).

Ersättningar till anställda

Ersättningar till anställda redovisas i takt med att de anställda har utfört tjänster i utbyte mot ersättningen.

Avsättning för pensioner

Pensionerna finansieras vanligen genom betalningar till försäkringsbolag där betalningarna fastställs utifrån periodiska aktuariella beräkningar. Koncernen har både förmånsbestämda och avgiftsbestämda pensionsplaner. En avgiftsbestämd pensionsplan är en pensionsplan enligt vilken koncernen betalar fasta avgifter till ett försäkringsbolag. En förmånsbestämd pensionsplan är en pensionsplan som inte är avgiftsbestämd, utan istället utgår från storleken på pensionsförmånen som en anställd erhåller efter pensionering, vanligen baserat på en eller flera faktorer såsom ålder, tjänstgöringstid och lön. Som avgiftsbestämda pensionsplaner klassificeras de planer där företagets förpliktelse är begränsad till de avgifter företaget åtagit sig att betala. I sådant fall beror storleken på den anställdes pension på de avgifter som företaget betalar till ett försäkringsbolag och den kapitalavkastning som avgifterna ger. Följdaktligen är det den anställda som bär den aktuariella risken (att ersättningen blir lägre än förväntat) och investeringsrisken (att de investerade tillgångarna kommer att vara otillräckliga för att ge de förväntade ersättningarna). Företagets förpliktelser avseende avgifter till avgiftsbestämda planer redovisas som en kostnad för koncernen i den takt de intjänats.

Wallenstams pensionsförpliktelser utgörs av avgiftsbestämd pension, utan några andra förpliktelser från bolaget än att under anställningstiden erlagga en årlig premie. Detta innebär att den anställda efter avslutad anställning har rätt att själv bestämma under vilken tid de tidigare avgiftsbestämda inbetalningarna och avkastning därpå, tas ut som pension. Undantag finns dock för de personer som omfattas av förmånsbestämda ITP-planer med fortlöpande betalningar till Alecta inom ITP 2. Årets avgifter för pensionsförsäkringar som är tecknade i Alecta uppgår till 6 Mkr (7). Alectas överskott kan fördelas till försäkringstagarna eller de försäkrade. Alectas överskott i form av den senaste preliminära officiella konsolideringsnivån uppgick till 144%. Den kollektiva konsolideringsnivån utgörs av marknadsvärdet på Alectas tillgångar i procent av försäkringsåtaganden beräknade enligt Alectas försäkringstekniska beräkningssataganden, vilka inte överensstämmer med IAS 19. Avgifterna redovisas som personalkostnader i takt med intjänandetiden.

Aktierelaterade ersättningar

Redovisning av aktierelaterade ersättningar redovisas enligt IFRS 2. Under 2013 avslutades ett program med syntetiska optioner riktat till Wallenstams personal. Under hösten samma år påbörjades ett nytt optionsprogram med samma grundförutsättning. Syntetiska optioner till anställda värderas på balansdagen enligt Black & Scholes värderingsmodell. Viktiga indata i modellen för det program som ingicks under hösten 2013 är på bokslutsdagen per aktie: Aktiepris 129,70 kr, lösenpris 105 kr med tak om 160 kr, aktieprisets förväntade volatilitet på 22 %, löptid optioner till och med 2019-05-31, förväntad utdelning 2,25 kr och årlig riskfri ränta om 0,12 %. Volatiliteten beräknas som den framtida bedömda volatiliteten under optionernas kvarvarande löptid. Värdeförändringar redovisas i posten Orealiserad värdeförändring syntetiska optioner. Skatten på initialt identifierade förmånsvärden redovisades vid tecknandet av optionen som Förvaltnings- och administrationskostnad. Se vidare not 7 för ytterligare detaljer.

Ersättningar vid uppsägning

En avsättning redovisas i samband med uppsägning av personal endast om företaget är förpliktigt att avsluta en anställning före normal tidpunkt eller när ersättningar lämnas som ett erbjudande att uppmuntra frivillig avgång. Avsättning och kostnad redovisas för den tidsperiod under vilken bolaget inte erhåller någon motprestation.

Ställda säkerheter

För koncernens förpliktelser ställs säkerheter i huvudsak i form av pantbrev i fastigheter. Beträffande finansiering av vindparker så säkerställs dessa genom överlåtelse av arrendeavtal och genom pantsättning av aktier i vindkraftsbolag. För företagscertifikat och obligationer ställs ingen säkerhet.

Eventualförpliktelser

Med eventualförpliktelse avses ett möjligt åtagande som härrör från inträffade händelser och vars förekomst bekräftas endast av en eller flera osäkra framtida händelser eller när det finns ett åtagande som inte redovisas som en skuld eller avsättning på grund av att det inte är troligt att ett utflöde av resurser kommer att krävas.

Ändringar i redovisningsprinciper och upplysningar

Nya och omarbetade befintliga standarder, vilka godkänts av EU

Nya standarder vilka trätt i kraft 2014

Nya standarder som trätt i kraft 2014 har inte medfört någon påverkan på Wallenstams finansiella rapportering. De viktigaste, och de standarder som potentiellt kan komma att påverka Wallenstams framtida redovisning, är IFRS 10 Koncernredovisning, IFRS 11 Samarbetsarrangemang och IFRS 12 Upplysningar om innehav i andra företag. IFRS 10 bestämmer när bestämmande inflytande, och därmed konsolidering, ska ske medan IFRS 11 reglerar redovisningen av innehav utan bestämmande inflytande. IFRS 12 anger upplysningskrav för företag som innehar andelar som inte konsolideras.

Förändringar i befintliga standarder vilka trätt i kraft 2014

Som en följd av införandet av ovanstående rekommendationer har IAS 27 Separata finansiella rapporter och IAS 28 Innehav i intresseföretag och joint ventures uppdaterats. Inte heller dessa förändringar har medfört någon förändring av Wallenstams redovisning.

Nya standarder och tolkningar vilka träder i kraft 2015

Den 13 juni 2014 godkände EU IFRIC 21 Avgifter (Levies) vilken anger att statliga avgifter, för Wallenstams del fastighetsskatt, ska skuldföras i sin helhet då förpliktelsen uppstår, vilket sker den 1 januari varje år. Wallenstam förtidstillämpar IFRIC 21 fr o m 2014. Den nya tolkningen ger en mindre påverkan på balansräkning löpande under året men påverkar inte ställningen vid årsskiftet. Tolkningen får ingen påverkan på resultaträkningen.

NOT 2. Finansiering och finansiella risker

För att optimera villkoren för låneportföljen görs koncernens upplåning i huvudsak med borgen från moderbolaget. Vi har främst traditionella lån med fastighetsinteckningar som säkerhet. Finansiering av vindkraftsparker säkerställs genom överlåtelse av arrendeavtal samt pantsättning av aktier i vindkraftsbolag. För företagscertifikatprogrammet samt utestående obligationslån ställs ingen säkerhet.

De räntebärande skulderna, som i huvudsak består av traditionell bankupplåning kombinerat med räntederivat, uppgår till 15 078 Mkr (16 704) varav 1 228 mkr (1 064) är långfristiga. Kortfristig del inkluderar ett företagscertifikatprogram med en ram om 2 Mdr (2).

Per 2014-12-31 uppgick utgående skuld för företagscertifikaten till 1 441 Mkr (1 379). Utöver banklån och certifikatprogram har Wallenstam även lånat kapital på obligationsmarknaden som en delfinansiering för vindkraftsbolagen. Wallenstam AB emitterade i juni månad två obligationer till en löptid om tre år. Varav en obligation om 400 mkr med rörlig ränta (STIBOR 3M +110 punkter) och en obligation om 200 mkr med fast ränta till 2,125%. Obligationslånen är behäftade med kovenanter, se finansieringsrisk.

FINANSIELLA RISKFAKTORER

Wallenstam är genom sin verksamhet, utöver verksamhets- och omvärldsrisker, exponerad för olika finansiella risker såsom ränte-, likviditets-, valuta- och finansieringsrisk. Dessa risker uppstår i koncernens redovisade finansiella instrument såsom likvida medel, räntebärande fordringar, kundfordringar, leverantörsskulder, upplåning samt derivat.