

# 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 Kungsportsavenyen 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 2015 godkändes av styrelsen och verkställande direktören den 10 mars 2016 och föreläggs årsstämman den 26 april 2016 för fastställande.

### GRUNDER FÖR REDOVISNINGEN

Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med International Financial Reporting Standards (IFRS) och tolkningar av International Financial Reporting Interpretations Committee (IFRIC) godkända av EU per den 31 december 2015. Därutöver tillämpar koncernen Rådet för finansiell rapporteringens 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 108. Nedan anges de viktigaste redovisningsprinciperna som tillämpats av koncernen, samt en sammanfattning avseende nya och ändrade standarder och tolkningar som bedöms påverka redovisningen.

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

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.

### Nya och ändrade redovisningsprinciper

Inga nya eller ändrade standarder har tillämpats from 2015.

För upplysningar om nya standarder, se avslutande stycke redovisningsprinciper.

### BEDÖMNINGAR OCH UPPSKATTNINGAR

För att upprätta redovisningen i enlighet med IFRS och god redovisningssed krävs att företagsledningen gör olika antaganden, bedömningar och uppskattningar som genom val av redovisningsprincip eller andra antaganden exempelvis 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 påverkat 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 exempelvis framtida kassaflöden samt fastställande av direktavkastningskrav 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. För årets samtliga transaktioner har bedömning gjorts att de är tillgångsförvärv.

### Vind- och vattenkraftverk

Materiella anläggningstillgångar skrivs av över den period de enligt företagsledningens bedömning förväntas generera intäkter, det vill säga deras nyttjandeperiod. Om det finns indikation på

## NOT 1. Koncernens redovisningsprinciper, fortsättning

att en tillgång har minskat ytterligare 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 framför allt är avhängig av väder. Vidare uppskattas förväntade pris- och efterfrågnivåer avseende el och elcertifikat. Nyttjandeperioden för ett vindkraftverk har bedömts uppgå till 25 år vilket motsvarar arrendeaftalens längd och 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 nominellt 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. 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 reversfordringar är att betrakta som väsentliga. För dessa 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.

Koncernbokslutet är upprättat enligt förvärvsmetoden, vilket innebär att eget kapital som fanns i dotterbolagen vid förvärvstidpunkten elimineras i sin helhet, och bygger på redovisningshandlingar upprättade för samtliga koncernbolag per 31 december 2015. 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 eventuell-förpliktelser. 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. Monetära poster i utländsk valuta omräknas till balansdagens kurs, varvid realiserade och oraliserade 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 % och max 50 % av rösterna 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 realiserade vinster och förluster som motsvarar koncernens andel.

### Segmentsrapportering

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 rörelsekostnadspost motsvarande kassaflödeseffekten. Därav skiljer förvaltningsresultat naturenergi presentationsmässigt mellan koncernens resultaträkning och segmentsrapporten. Motsvarande skillnad i presentation gäller även för värdeförändringar elcertifikat efter första redovisningstillfället.

## NOT 1. Koncernens redovisningsprinciper, fortsättning

### 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

#### Hysesintäkter

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 netto redovisas 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/arrende, 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.

#### Finansiella intäkter

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

#### 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 vilka 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 vilket även inkluderar resultat från elcertifikat. Försäljningsintäkt och kostnader för el redovisas i den period leverans sker till kund exklusive mervärdeskatt och punktskatter. Elcertifikat värderas initialt till anskaffningsvärde och redovisas därefter löpande till omvärderat belopp vilket utgörs av det verkliga värdet vid omvärderingstidpunkten identifierat som balansdagens spotpris. Samtliga värdeförändringar till följd av omvärdering elcertifikat redovisas i resultaträkningen som elintäkt naturenergi. Förvaltningsresultat naturenergi inkluderar vidare intäkter från försäljning av det över-skott 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. 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 förvärvade bostadsrättsandelar, lägenhetens anskaffningsvärde. Intäkt och kostnad redovisas i resultaträkningen i samband med att bostaden överlämnas till köparen medan marknadsföringskostnader redovisas löpande.

#### Realiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter inkl. omkostnader

Med realiserade värdeförändringar avses resultatet från försäljning av förvaltningsfastigheter. En försäljning redovisas som realiserad

## NOT 1. Koncernens redovisningsprinciper, fortsättning

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 bruttoredovisas 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. Värderingen är intern och genomförs i samband med varje kvartalsbokslut. Skillnaden mellan värdering på balansdagen i relation till värdering vid närmast 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.

### Värdeförändring derivatinstrument

Wallenstams finansiella derivatinstrument utgörs framför allt av räntederivat och elderivat men även av valutaterminer. Wallenstam använder räntederivat för att erhålla önskad räntefällstruktur. 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.

För att fastställa verkligt värde används marknadsräntor för respektive löptid, valutakurser och elpriser, så som de noteras på marknaden på bokslutsdagen. Ränteswappar värderas genom att framtida kassaflöden diskonteras till nuvärde medan instrument med optionsinslag värderas till aktuellt återköpspris. Verkligt värde är fastställt enligt nivå 2 IFRS 13. För att säkra kostnader från produktion respektive intäkter från försäljning av el och minska påverkan av marknads rörelser säkrar Wallenstam delar av elpriset på den finansiella marknaden. Elderivaten värderas till marknadsvärde baserat på marknadsdata och klassificeras i nivå 2. Även valutaderivat, som används för att säkra kassaflöden i utländsk valuta, 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, se vidare nedan 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.

### Värdeförändring syntetiskt optionsprogram

Avser orealiserad värdeförändring syntetiskt optionsprogram till personalen, se vidare nedan Ersättning till anställda.

### 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. 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 leasetaigare. 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 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 förvärvet direkt hänförbara utgifter, redovisas till verkligt värde enligt IAS 40. 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 marknads 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. Värdeförändringar redovisas i resultaträkningen.

## NOT 1. Koncernens redovisningsprinciper, fortsättning

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 fastigheter som omfattas av ett bostadsrättsprojekt vilka redovisas i balansräkningen som Pågående arbete bostadsrätter. 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 färdigställandetidpunkten i relation till byggnationens färdigställandegrad. Den senare baseras på nedlagda kostnader. 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.

### Vindkraftverk

Vindkraftverk redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar. Avskrivning görs planenligt över nyttjandeperioden om 25 år motsvarande 4 % på anskaffningsvärdet. Verkens nyttjandeperiod, avskrivningsmetod och restvärde bedöms löpande enligt de principer som beskrivs i stycke Bedömningar och uppskattningar.

### Inventarier

Inventarier redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar. Avskrivning görs planenligt 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 planenligt över nytt-

jandeperioden 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 värdekontrakt 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 riskspredning i relation till finansörerna. Wallenstams kapitalbindning var vid utgången av året 9 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 motpartsrisk, 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.

## NOT 1. Koncernens redovisningsprinciper, fortsättning

*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 koncernen initialt valt att placera i denna kategori, så kallad Fair Value Option. Derivat klassificeras som att de innehåses 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. 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 redovisas under omsättningstillgångar och utgörs av externt förvärvade innehav i bostadsrättsföreningar. Dessa har värderats till verkligt värde där verkligt värde utgörs av bedömt försäljningsvärde. 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.

*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. Justeringen till verkligt värde av dessa instrument redovisas i övrigt totalresultat i resultaträkningen och i balansräkningen som långfristiga värdepappersinnehav. Utdelningar, ränteintäkter och nedskrivningar redovisas i resultaträkningen.

*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 verkligt värde med avdrag för transaktionskostnader vid första redovisningstillfället.

**Omsättningstillgångar**

*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 Energimyndigheten 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 in 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:

## NOT 1. Koncernens redovisningsprinciper, fortsättning

- Finansiella skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen. Här redovisas koncernens derivat till verkligt värde för vilka säkringsredovisning inte tillämpas. För dessa har verkligt värde fastställts till nivå 2 enligt IFRS 13. 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. I enlighet med IFRIC 21 skuldförs fastighetsskatt i sin helhet då förpliktelsen uppstår, vilket sker den 1 januari årligen.

#### 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 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. Detta innebär att det finns en skatteskuld som förfaller till betalning den dag tillgången eller skulden realiserar. 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 avseende avdragsgilla temporära skillnader och underskottsavdrag redovisas i den mån det är sannolikt att den kommer att kunna användas mot framtida vinster och därmed medföra lägre skatteutbetalningar. 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. Det finns inga tidsmässiga begränsningar för koncernens 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 företagens 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. Följaktligen 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. Enligt Redovisningsrådets UFR 10 bedöms förutsättningar för att redovisa en ITP 2-plan som finansieras genom försäkring i Alecta som en förmånsbestämd plan saknas, varför denna plan ska redovisas som avgiftsbestämd enligt IAS 19. Årets avgifter för pensionsförsäkringar som är tecknade i Alecta uppgår till totalt 6,6 Mkr (6,2). Alectas överskott kan fördelas till försäkringstagarna eller de försäkrade. Alectas överskott i form av den senaste preliminära officiella konsolideringsnivån uppgick till 153 % (144). Den kollektiva konsolideringsnivån utgörs av marknadsvärdet på Alectas tillgångar i procent av försäkringsåtaganden beräknade enligt Alectas försäkringstekniska beräkningsantaganden. Avgifterna redovisas som personalkostnader i takt med intjänandetiden.

#### Syntetiskt optionsprogram till personal

Redovisning av aktierelaterade ersättningar redovisas enligt IFRS 2. I september 2013 erbjöds samtliga tillsvidareanställda syntetiska optioner. Syntetiska optioner till anställda värderas på balansdagen enligt Black & Scholes värderingsmodell. Vid ett maxutfall baserat på aktuellt antal utställda optioner och att en aktiekurs om 80 kr per aktie nås som stängningskurs minst 5 dagar under en 30 dagarsperiod, ger det en kostnad för bolaget om cirka 139 Mkr. Med anledning av att sannolikheten för programmets inträdande vid ett tidigare skede än slutdatum

## NOT 1. Koncernens redovisningsprinciper, fortsättning

(31 maj 2019) ökat avsevärt har bedömts att den sålda köpoptionens värde, med tak 80 kr, är 0 Mkr. Volatiliteten beräknas som den framtida bedömda volatiliteten under optionernas kvarvarande löptid. Värdeförändringar redovisas i posten Orealiserad värdeförändring syntetiska optioner. Bolagets kostnad för sociala avgifter 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. För företagscertifikat och obligationer ställs ingen säkerhet. För företagscertifikaten har Wallenstam förbundit sig att ha tillgängliga likviditetsfaciliteter som både vad gäller löptid och sammanlagt nominellt belopp minst motsvarar utestående företagscertifikat.

### **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.

### **Förändringar i svenska regelverk**

#### *Rådet för finansiell rapportering*

Förändringar gjorda under 2015 har inte haft någon påverkan på Wallenstams redovisning.

### **Ändringar av redovisningsprinciper och upplysningar**

*Nya och omarbetade befintliga standarder, vilka godkänts av EU*

## 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 sker till största delen via obligationsmarknaden. För företagscertifikatprogrammet samt utestående obligationslån ställs ingen säkerhet.

De räntebärande skulderna, som i huvudsak består av traditionell bankupplåning kombinerat med räntederivat, uppgår till 15 153 Mkr (15 078) varav 1 599 Mkr (1 228) är långfristiga. Kortfristig del inkluderar ett företagscertifikatprogram med en ram om 2 Mdr (2).

Per 2015-12-31 uppgick utgående skuld för företagscertifikaten till 1 591 Mkr (1 441). Utöver banklån och certifikatprogram har Wallenstam även lånat kapital på obligationsmarknaden som en delfinansiering för vindkraftsbolagen. Wallenstam AB emitterade i juni 2014 två obligationer till en löptid om tre år, förfall 2017, varav en obligation om 400 Mkr med rörlig ränta

Nya eller ändrade standarder och nya tolkningar som trätt i kraft 2015 har inte medfört någon påverkan på Wallenstams finansiella rapportering.

### *Nya standarder samt förändring i standarder vilka trätt i kraft 2015*

De standarder som trätt i kraft under 2015 och som potentiellt kan komma att påverka Wallenstams framtida redovisning är IFRS 3 Rörelseförvärv, IFRS 13 Värdering till verkligt värde och IAS 40 Förvaltningsfastigheter.

IFRS 3 har tydliggjorts avseende undantagen från tillämpningen och omfattar inte redovisning av ingående samarbetsarrangemanget i de finansiella rapporterna. IFRS 13 tydliggör undantaget för värderingen av portföljer. Ändringarna i IAS 40 har inneburit ett förtydligande i sambandet mellan IAS 40 och IFRS 3 vilket i praktiken innebär att när ett företag gör bedömningen om en förvärvad förvaltningsfastighet är ett rörelseförvärv eller ett förvärv av en tillgång eller grupp av tillgångar ska det ske utifrån reglerna i IFRS 3 Rörelseförvärv.

### *Nya standarder och tolkningar vilka träder i kraft 2016*

Följande standarder har ändrats och ändringen kommer att träda i kraft från och med 2016:

- IAS 1 Utformning av finansiella rapporter (Väsentlighetsprincipen),
- IAS 16 Materiella anläggningstillgångar och IAS 38 Immateriella anläggningstillgångar (Förtydligande avseende tillåtna metoder för avskrivning),
- IAS 16 Materiella anläggningstillgångar och IAS 41 Jord och skogsbruk (Producerande växter),
- IAS 19 Ersättningar till anställda (Förmånsbestämda planer: avgifter från anställda),
- IAS 27 Separata finansiella rapporter (Kapitalandelsmetod i separata finansiella rapporter),
- IFRS 11 Samarbetsarrangemang (Förvärv av andelar i gemensamma verksamheter).

De kommande ändringarna i standarderna kommer att påverka Wallenstams resultat och balansräkning i begränsad omfattning, eller inte alls.

(STIBOR 3M + 110 punkter) och en obligation om 200 Mkr med fast ränta till 2,125 %. Wallenstam AB emitterade i mars 2015 en grön obligation om 500 Mkr till en löptid om fyra år, förfall 2019, med rörlig ränta (STIBOR 3M + 110 punkter). Obligationslånen är behäftade med kovenanter, se Finansieringsrisk och kovenanter.

### **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, leverantörskulder, upplåning samt derivat.

### **FINANSIELL RISKHANTERING**

För att minimera riskerna arbetar Wallenstam med en aktiv riskhantering. Riskhanteringen sköts av finansavdelningen enligt den