

WALLENSTAM

BOKSLUTSKOMMUNIKÉ

1 JANUARI–31 DECEMBER 2015

1 JANUARI–31 DECEMBER 2015

- Substansvärdet, exklusive utdelning och återköp, har ökat med 20 % under året.
- Resultat efter skatt uppgår till 2 754 Mkr (585), motsvarande 8,3 kr per aktie (1,7).
- Förvaltningsresultat fastigheter uppgår till 672 Mkr (592), en ökning med 14 %.
- Fastigheter har sålts för 2 129 Mkr (2 349) och resulterat i realiserade värdeförändringar om 204 Mkr (283).
- Orealiserade värdeförändringar på förvaltningsfastigheter uppgår till 2 507 Mkr (829), varav nyproduktion svarar för 639 Mkr (146).
- Värdeförändringar på derivatinstrument uppgår till 165 Mkr (-854).
- Årets hyresintäkter uppgår till 1 549 Mkr (1 566).
- Förvärv av fastigheter uppgår till 1 270 Mkr (42) och investeringar i fastigheter uppgår till 1 902 Mkr (1 899).
- Under perioden har vi byggstartat cirka 850 lägenheter. På bokslutsdagen hade vi cirka 1 700 lägenheter i produktion.
- Styrelsen föreslår en utdelning om 1,50 kr per aktie (1,13), vilket motsvarar en ökning med 33 %.

1 OKTOBER–31 DECEMBER 2015

- Förvaltningsresultat fastigheter uppgår till 160 Mkr (129), en ökning med 24 %.
- Orealiserade värdeförändringar på förvaltningsfastigheter uppgår till 627 Mkr (331) varav en tredjedel, 204 Mkr (61), kommer från nyproduktion.
- Värdeförändringar på derivatinstrument uppgår till 136 Mkr (-259).
- Resultat efter skatt uppgår till 586 Mkr (398), motsvarande 1,8 kr per aktie (1,2).
- Hyresintäkterna för fjärde kvartalet uppgår till 390 Mkr (380).

*Jämförelser inom parantes avser motsvarande period föregående år om inget annat anges.
Berörda uppgifter har räknats om för aktiesplit 2:1, som genomfördes under andra kvartalet 2015.*

”

”2015 resulterade i 20 % substansvärdestillväxt! Detta genereras genom eget arbete i vår nyproduktion, stark uthyrningsverksamhet och fokus på våra kostnader. Jag kan konstatera att en allt större del av den kraftiga värdeökningen kommer från vår nyproduktion. Vi har under året fyllt på vår markreserv med flera stora spännande stadsutvecklingsprojekt. Vår projektportfölj består nu av många intressanta utvecklingsområden och projekt i våra regioner och omfattar tusentals framtida lägenheter.”

”Dessutom ger de färdigställda nyproducerade hyresfastigheterna en positiv effekt på förvaltningsresultatet, som ökade med 14 % under 2015. Under sista kvartalet var ökningen 24 %. Verksamheten går kort sagt väldigt bra! Bolagets goda utveckling får även aktieägarna del av genom styrelsens föreslagna utdelning om 1,50 kr per aktie, en höjning med 33 %.”

HANS WALLENSTAM, VD

DET HÄR ÄR WALLENSTAM

• Antal fastigheter: cirka 200 st • Förvaltningsfastigheternas värde: 32 Mdr • Börsvärde 31 dec 2015: 23 Mdr • Uthyrningsgrad, yta: 98 %
• Uthyrningsbar yta: 1,1 miljon kvm • Antal lägenheter i produktion: cirka 1 700 st • Antal vindkraftverk: 64 st

AFFÄRSPLAN 2018

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

Ledstjärnor

- Starta produktion av 7 500 bostäder under affärsplanen, det vill säga i snitt 1 500 lägenheter per år.
- Minska koldioxidbelastningen i fastighetsbeståndet med 15 % per kvm till och med 2018.
- Andel kunder som vill rekommendera Wallenstam ska öka årligen.

Förutsättningar

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

AFFÄRSIDÉ

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

STRATEGIER & VÄRDESKAPANDE FAKTORER

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

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

WALLENSTAM IDAG

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

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

Våra bostadsfastigheter finns främst i Stockholm och Göteborg, och våra kommersiella fastigheter är koncentrerade till innerstadslägen i Göteborg. Sammantaget har Wallenstam drygt 7 300 lägenheter och 1 000 företagskunder. Wallenstam är genom Svensk NaturEnergi självförsörjande på förnybar energi.

Verksamheten bedrivs inom tre affärsområden: Göteborg, Stockholm och Svensk NaturEnergi.

Göteborg

Vårt fastighetsbestånd i Göteborg omfattar cirka 3 200 lägenheter och cirka 900 företagskunder som hyr kontors- och butikslokaler främst i Göteborgs innerstadslägen. I Helsingborg förvaltar vi cirka 200 lägenheter.

Stockholm

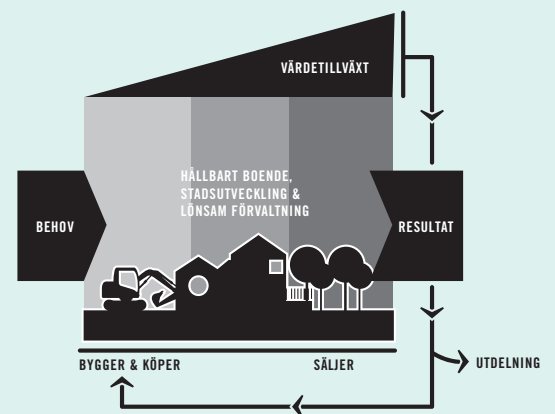
Majoriteten av våra bostäder finns i Stockholm och uppgår till cirka 3 900 lägenheter. I dagsläget pågår också merparten av vår nyproduktion i Stockholmsområdet, inklusive Uppsala.

Svensk NaturEnergi

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

Affärsprocess

Wallenstam bygger, köper och utvecklar fastigheter för människor och företag utifrån behoven från kunder, samhälle och aktieägare. Fastigheterna utvecklas och förvaltas på ett hållbart och lönsamt sätt vilket skapar värdetillväxt. Resultatet återinvesteras och utvecklar verksamheten vidare. Genom utdelning får aktieägare del av resultatet.



INNEHÅLL

VD har ordet	3
Delårsrapport 1 januari–31 december 2015	4
Resultaträkning koncernen	16
Balansräkning koncernen	17
Rapport över förändring eget kapital koncernen	18
Rapport över kassaflöde koncernen	18
Segmentsrapport	19
Nyckeltal	20
Definitioner och ordlista	22

KALENDER

Publicering av Årsredovisning	vecka 14, 2016
Delårsrapport I	26 april 2016
Årsstämma 2016, Göteborg	26 april 2016
Delårsrapport II	3 augusti 2016
Delårsrapport III	8 november 2016

Delårsrapporten har upprättats i enlighet med IAS 34. Redovisningsprinciperna är oförändrade i jämförelse med årsredovisningen 2014. Moderbolagets redovisningsprinciper följer årsredovisningslagen och RFR2. Denna rapport har inte varit föremål för granskning av bolagets revisor.

För information om redovisningsprinciper:
www.wallenstam.se/ir.
För definitioner etc. se sista sidan i rapporten alternativt:
www.wallenstam.se/ordlista.

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

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

VD HAR ORDET

Fantastiskt utgångsläge!

Wallenstam har som Sveriges största byggar av hyresrätter för egen förvaltning ett väldigt tacksamt utgångsläge. Vi bygger fina lägenheter med hög kvalitet på ett kostnadseffektivt sätt, vilket skapar övervärde. Det finns en, i det närmaste, oändlig efterfrågan på de lägenheter vi bidrar med till bostadsmarknaden, inte minst tack vare att vi verkar på de orter som har högst tillväxt och störst inflyttning.

Många spekulerar idag om vi är i en bostadsbubbla. Huruvida det är så eller inte vill jag låta vara osagt, men skulle prisutvecklingen avta, kommer det att skapa en ännu högre efterfrågan och ett ännu högre tryck på våra hyresrätter.

Vår idé är att ha bra fastigheter i efterfrågade lägen i regioner där tillväxttakten är hög. Idag har vi en extremt bra fastighetsmassa, väldigt välbelägna och fina fastigheter som är i princip fullt uthyrd till privatpersoner och företag.

Vi har dessutom en oerhört stark finansiell position som gör att vi kan investera i kommande nyproduktion under många år framåt.

Vår projektportfölj består av många intressanta utvecklingsområden och projekt i våra regioner och omfattar tusentals framtida lägenheter. Vi har under 2015 fyllt på med flera stora spännande stadsutvecklingsprojekt, exempelvis Norrviken Strand, ett område med ett fantastiskt läge i Sollentuna och fastigheten Freden Större 11 i Sundbyberg. Vi har också fått förtroendet från Stockholms stad att utveckla Ropsten, liksom från Göteborgs stad om att utveckla del av Centralenområdet. Det visar att vi har en kvalitet och kunskap inom stadsutvecklingsområdet.

Resultatet för 2015

20 % substansvärdestillväxt! Detta genereras genom eget arbete i vår nyproduktion, stark uthyrningsverksamhet och fokus på våra kostnader. Vi ökar kontinuerligt vår produktionstakt för nybyggnationsprojekten och hade vid årsskiftet cirka 1 700 lägenheter i produktion. Trycket på våra kommersiella lokaler i Göteborg är stort och vakansen är låg. Verksamheten går kort sagt väldigt bra!

Fastighetspriserna har fortsatt att stiga, medan räntorna har sjunkit ytterligare. Vår investeringstakt har ökat. Det känns starkt att kunna investera på det sätt som vi gjort, med bibehållen skuldvolym – vi har en soliditet på 44 % och en belåningsgrad på 45 %.

Jag kan konstatera att en allt större del av den kraftiga värdeökningen kommer från vår nyproduktion. Vår mening är att värdetillväxten alltmer kommer att skapas genom eget arbete i ny- och ombyggnationsprojekt. Dessutom ger de färdigställda nyproducerade hyresfastigheterna en positiv effekt på förvaltningsresultatet, som ökade med 14 % under 2015. Under sista kvartalet var ökningen 24 %.

30 år i Helsingborg

I slutet av året gjorde vi en överenskommelse med Willhem om ett successivt övertagande av våra fastigheter i Helsingborg. Det känns bra att efter drygt 30 fina år i Helsingborg lämna över stafettpippen till en annan stabil och långsiktig hyresrättsägare. De nyproduktionsprojekt vi för närvarande arbetar med kommer efter färdigställande att tillträdas av Willhem, vilket innebär att det kommer ta ett par, tre år innan vi frånträtt hela beståndet.

Hållbarhet

Vår affärsidé med att bygga nya hyresrätter är vår största sociala hållbarhetsinsats. Självklart arbetar vi också med stort socialt engagemang i de områden vi verkar, och vi lägger mycket resurser på att utveckla trivsamma miljöer omkring våra fastigheter. Genom vår nybyggnationsverksamhet skapar vi dessutom många arbetstillfällen.

Vi har nått vårt mål om att vara självförsörjande på förnybar energi, och vi arbetar också målmedvetet med att sänka vår koldioxidbelastning i fastighetsbeståndet. Vi bygger energieffektiva fastigheter och använder energismart teknik. Den stora utmaningen ligger i energibesparingar i det äldre beståndet och där ger arbetet också stor effekt. Vi genomför kontinuerligt energibesparingsåtgärder i vårt befintliga bestånd, något som både sänker driftkostnader och höjer komforten gällande klimatet för våra hyresgäster.



Aktiens utveckling

Under året ökade aktiekursen något, dock har aktien gått ner efter årsskiftet. Detta är naturligtvis inte roligt för aktieägarna. Som aktieägare vill jag ändå att man ska känna att utsikterna för bolaget ser väldigt goda ut. Vi är ett bolag som har en låg risk och som håller oss till att leverera enligt våra planer, något som till viss del kan ligga oss i fatet när det råder ett mer spekulativt klimat på aktiemarknaden. Vår valda strategi med trygga, starka finanser och leveranser enligt plan är något som vi håller fast vid.

Det glädjer mig att styrelsen föreslår en utdelning om 1,50 kr per aktie, en ökning om 33 % jämfört med förra året, så att aktieägarna också får del av bolagets fina utveckling.

Tack!

Jag vill också tacka styrelsen, aktieägarna och mina medarbetare för 2015, ett innehållsrikt år med ett resultat som vi kan vara stolta över. Trots oron i vår omvärld står vi med en stabil grund bra rustade för framtida utmaningar i den fortsatta utvecklingen för att nå våra mål. Jag ser fram emot många intressanta och spännande år!

Hans Wallenstam, vd

BOKSLUTSKOMMUNIKÉ

1 JANUARI–31 DECEMBER 2015

KVARTAL FYRA 1 OKTOBER–31 DECEMBER

Viktiga händelser

Wallenstam och Willhem har ingått avtal om att Willhem successivt 2016–2017 kommer att överta Wallenstams fastigheter i Helsingborg. Avtalen omfattar totalt cirka 380 hyreslägenheter varav knappt hälften är under produktion. Beräknat fastighetsvärde vid färdigställande blir totalt cirka 1,3 Mdr.

Kopparhuset på Avenyn är nu fullt uthyrt, och nästa steg i Wallenstams utveckling av Avenyn har påbörjats med projektet Mid Avenue Valand. Först ut är Kungspors-avenyen 21 och Teatergatan 22–26 där det byggs om och tillskapas nya ytor för kontor och butiker samt 35 lägenheter.

Under perioden har ytterligare närmare 450 hyreslägenheter byggstartats i tre olika projekt i Solberga, Stockholm, i Gränby, Uppsala samt i Tyresö.

I december erhöll Wallenstam en tidig markreservation för att utveckla kvarteren närmast Lidingöbron i Ropsten. Den tidigare markreservationen, som omfattar ett långsmalt markområde direkt norr om brofästet på Stockholmssidan, ger Wallenstam ensamrätt att förhandla om markanvisningsavtal för platsen. Kvarteren kan omfatta minst 65 000 kvadratmeter med bostäder, kontor, handel och parkering.

Under kvartalet har Wallenstam även genomfört ett antal mindre fastighetsaffärer utöver ovanstående. Fem fastigheter har sålts för ett överenskommet fastighetsvärde om totalt 275 Mkr och en uthyrningsbar yta om 6 170 kvadratmeter. Utöver det har en fastighet som avser mark för Wallenstams pågående nyproduktion Tavernan i Järfälla förvärvat för 37 Mkr.

Kvartalets resultat

Förvaltningsresultatet för fastigheterna är 24 % bättre än samma period föregående år. Jämförelsevis har hyresintäkterna nettoökad 10 Mkr eller 3 %. Rensat för köp och försäljningar ökar intäkterna 27 Mkr vilket motsvarar en tillväxt för kvartalet om drygt 7 %. Tillväxten är ett resultat

av tillförda nyproducerade hyresfastigheter samt genomförda hyresförhandlingar. Driftkostnader har minskat, främst till följd av effektivare drift av fastigheter samt genomförda fastighetsaffärer. Totalt är kvartalets driftnetto i jämförbart bestånd 6 % bättre än motsvarande kvartal 2014.

Finansnettot uppgår till -71 Mkr (-88) vilket är 17 Mkr lägre än föregående år. Låga räntenivåer bidrar men också att vi valt att göra större amorteringar. På balansdagen 2015-12-31 uppgick räntebärande skulder till 15,2 Mdr, vilket trots stora investeringar är i paritet med motsvarande tidpunkt 2014. Snitträntan uppgår för kvartalet till 2,20 % (2,58).

Förvaltningsresultat naturenergi uppgår till -3 Mkr (-4). Produktionen har ökat väsentligt men på grund av låga elpriser ökar inte intäkterna i motsvarande takt.

Det sammanlagda resultatet från fastighets- och bostadsrättsförsäljningar efter omkostnader uppgår för kvartalet till 99 Mkr (196).

Orealiserad värdeförändring fastigheter är positiv och uppgår till 627 Mkr (331) varav en tredjedel, 204 Mkr (61), kommer av nyproduktion av hyresrättsfastigheter.

Värdeförändringen på finansiella derivat är för kvartalet 136 Mkr (-259), varav räntederivat uppgår till 139 Mkr (-254). Orealiserad värdeförändring elterminer uppgår till -3 Mkr (-5).

Värdering av syntetiskt optionsprogram, som följer Wallenstamaktiens kursutveckling, ger för kvartalet en intäkt om 4 Mkr.

Rådande förutsättningar på energimarknaden, med framför allt låga elpriser föranleder en nedskrivning på vindkraftverk i kvartalet om 250 Mkr (0).

Värdeförändring derivat är, liksom kvartalets nedskrivning av investering i vindkraftverk, ej kassaflödespåverkande och påverkar inte heller snitträntan då denna inkluderar effekter av ingångna derivatavtal.

Resultat efter skatt fjärde kvartalet 2015 uppgår till 586 Mkr (398) vilket motsvarar ett resultat per aktie om 1,8 kr (1,2).

1 JANUARI–31 DECEMBER

Resultatet i korthet

Driftnetto fastigheter uppgår för året till 1 130 Mkr (1 127). Förvaltningsresultat fastigheter ökar med 80 Mkr eller 14 % och uppgår till 672 Mkr (592). Genomförda fastighets- och bostadsrättsförsäljningar har skett till vinst med totalt 389 Mkr (458). Resultat före orealiserade värdeförändringar uppgår till 1 027 Mkr (1 025).

Orealiserad värdeförändring fastigheter är positiv och uppgår för året till 2 507 Mkr (829).

Värdeförändringen på finansiella derivat medför en positiv värdeförändring för perioden på 165 Mkr (-854). Kostnaden för orealiserad värdeförändring av syntetiskt optionsprogram uppgår till 31 Mkr (20). Nedskrivning av investering i vindkraftverk påverkar årets resultat med 250 Mkr (350).

Resultat före skatt uppgår till 3 418 Mkr (630) och resultat efter skatt till 2 754 Mkr (585) vilket motsvarar ett resultat per aktie om 8,3 kr (1,7). Mer detaljerat kommenteras resultatet enligt följande:

Hyresintäkter

Koncernens hyresintäkter för året uppgår till 1 549 Mkr (1 566) vilket är en minskning med netto 17 Mkr jämfört med samma period föregående år och är framför allt en effekt av genomförda fastighetsaffärer. Rensat för intäkter från köpta och sålda fastigheter har hyresintäkterna ökat 88 Mkr vilket motsvarar en tillväxt om 6,1 %. Tillväxten är ett resultat av tillförda nyproducerade hyresfastigheter samt genomförda hyresförhandlingar. Av hyresintäkterna härrör 1 105 Mkr (1 100) från affärsområde Göteborg och 434 Mkr (457) från affärsområde Stockholm.

Wallenstams bostadsbestånd är fullt uthyrt. Årets hyresförhandlingar har resulterat i en genomsnittlig höjning på 1,0 % i Göteborg och 1,4 % i Stockholm. Hyresnivåerna för Wallenstams lokaler som finns i Göteborg, har i jämförbart

bestånd ökat med cirka 0,8 % som en effekt av främst indexuppräknningar. Vi upplever en bra och stabil efterfrågan på lokaler och då främst i centrala lägen där våra kommersiella fastigheter är belägna. Vår uthyrningsgrad för de kommersiella fastigheterna avseende yta uppgår per bokslutsdagen till 95 %.

Driftkostnader & driftnetto

Driftkostnaderna för året har minskat 5 % och uppgår till 419 Mkr (439). Driftnettot uppgår till 1 130 Mkr (1 127). De lägre kostnaderna är en följd av effektiv förvaltning samt genomförda fastighetsförsäljningar. Rensat för effekt från köpta och sålda fastigheter är årets driftnetto närmare 7 % bättre än motsvarande period föregående år, varav tillförd nyproduktion svarar för närmare 5 %. Ett förändrat fastighetsinnehav med nyare fastigheter som ger högre överskottsgrad bidrar också positivt.

Säsongeffekter för Wallenstam utgörs främst av varierande driftkostnader. Dessa är vanligtvis som högst kvartal ett och fyra då kostnaderna för uppvärmning och fastighetsskötsel oftast blir högre. Totalt är säsongsrelaterade driftkostnader drygt 2 Mkr högre 2015 jämfört med 2014.

Förvaltnings- & administrationskostnader

Förvaltnings- och administrationskostnader avser i huvudsak personalkostna-

der och fördelas på fastighetsförvaltning 188 Mkr (187), energiförvaltning 32 Mkr (35) samt transaktioner fastigheter och bostadsrätter om totalt 25 Mkr (33).

Vidare finns kostnader för syntetiskt optionsprogram till anställda. Orealiserade kostnader för det syntetiska optionsprogrammet redovisas på egen rad i resultaträkningen. Vid ett maxutfall baserat på aktuellt antal utställda optioner och att en aktiekurs om 80 kr per aktie nås, ger det en kostnad för bolaget om cirka 139 Mkr, varav 75 Mkr hittills kostnadsförts. Med anledning av att sannolikheten för programets inträdande vid ett tidigare skede än slutdatum (31 maj 2019) ökat bedömer vi att den sålda köpoptionens värde, med tak 80 kr, är 0 Mkr (23) och köpta köpoptionens värde, med lösenkurs om 52,50 kr, är -75 Mkr (-66). Kostnad för året uppgår till 31 Mkr (20).

Finansiella intäkter & kostnader

Finansiella intäkter uppgår till 20 Mkr (17) och finansiella kostnader till totalt 323 Mkr (403) varav 290 Mkr (365) avser fastighetsrörelsen och 33 Mkr (38) naturenergiverksamheten.

Totalt har finansiella kostnader minskat med 80 Mkr varav 24 Mkr till följd av minskad genomsnittsskuld, då vi valt att amortera. Aktiverad ränta uppgår till 40 Mkr (60).

Snitträntan för året, vilken beaktar ef-

fecker av ingångna derivatavtal, uppgår till 2,32 % (2,82). Snitträntan var på bokslutsdagen 2,22 % (2,56).

Förvaltningsresultat naturenergi

Förvaltningsresultat naturenergi utgörs av intäkter och kostnader inklusive avskrivningar samt administrations- och räntekostnader hänförliga till elhandel och elproduktion. Förvaltningsresultatet påverkas vidare av omvärderingseffekter av elcertifikat och derivat.

Förvaltningsresultat naturenergi uppgår till -5 Mkr (-25) för året och inkluderar icke kassaflödespåverkande avskrivningar på vindkraftverk om 94 Mkr (91). Under 2015 producerades 415,3 GWh (321,2), vilket är en ökning om 29 % jämfört med samma period 2014. Produktionsökningen återspeglas inte i samma omfattning i omsättningen då elpriserna är lägre jämfört med föregående år.

Resultat av försäljning vattenkraft

I syfte att renodla energiverksamheten har koncernens innehav i vattenkraft avyttrats under årets fjärde kvartal med en förlust om 29 Mkr (0).

Resultat av försäljning bostadsrätter

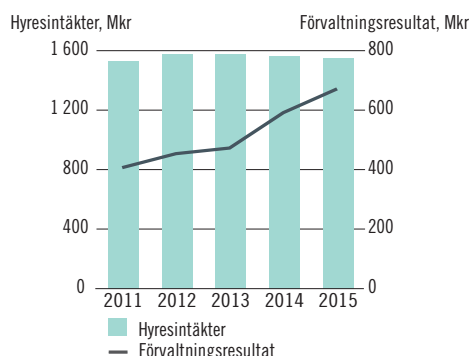
Intäkter försäljning bostadsrätter avser ersättning från försäljning av bostadsrättsandelar. Som kostnad redovisas anskaffningsvärdet för de sålda bostads-

DE TIO STÖRSTA LOKALHYRESGÄSTERNA

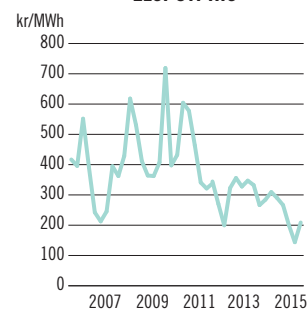
Hyresgäst	Yta, kvm
Göteborgs Stad	21 232
SF Bio AB	14 316
Landsarkivet i Göteborg	11 000
Migrationsverket	8 936
Göteborgs Universitet	8 125
Försäkringskassan	7 849
Sodexo AB	7 725
SCA Hygiene Products AB	7 600
Vittraskolorna AB	6 374
Folkuniversitetet	6 270
Summa	99 427

Vår totala kommersiella yta är cirka 498 000 kvm.

HYRESINTÄKTER OCH FÖRVALTNINGSRESULTAT



ELSPOTPRIS



rättsandelarna. Kostnaderna inkluderar också marknads- och försäljningskostnader. Anskaffningskostnad och intäkt redovisas i samband med att bostaden överlämnas till köparen, medan försäljningskostnader redovisas löpande.

Årets försäljningsresultat bostadsrätter uppgår till netto 211 Mkr (226) och omfattar i huvudsak försäljning av lägenheter i brf Prisman, brf Riggen och brf Tyresö Trädgårdar, vårt samarbetsprojekt med Oscar Properties.

Realiserad värdeförändring förvaltningsfastigheter

Under året har Wallenstam sålt fastigheter för totalt 2 129 Mkr (2 349). Försäljningarna genomfördes till priser som i genomsnitt översteg senaste värdering med cirka 11 % (14).

Försäljningsresultat i relation till investerat belopp uppgår till 836 Mkr (936) varav 632 Mkr (653) redovisats i koncernens resultaträkning tidigare år som orealiserad värdeförändring. Då vi ägt de avyttrade fastigheterna i snitt cirka 8 år motsvarar försäljningsresultatet en genomsnittlig årlig värdetillväxt om 6,5 %. För en sammanställning över sålda fastigheter, se sid. 10.

Den svenska transaktionsmarknaden

Under årets fjärde kvartal uppgick den totala transaktionsvolymen i Sverige till 48,4 Mdr, vilket motsvarar en ökning om 34 % från föregående kvartal, enligt fastighetsrådgivaren JLL.

Jämfört med samma period under föregående år är det däremot en minskning

med 21 %, då transaktionsvolymen under 2014 års fjärde kvartal uppgick till rekordhöga 61,4 Mdr. 2015 års transaktionsvolym om totalt 150,7 Mdr är i paritet med den uppmätta siffran för 2014, vilket är en bit över de nivåer som noterades före finanskrisen.

Orealiserad värdeförändring förvaltningsfastigheter

Delårets värdeutveckling på fastigheter påverkas positivt av värdetillväxt genererad genom eget arbete i pågående och färdigställd nybyggnation av hyresrätter, samt marknadsläget i branschen. Fastighetsmarknaden kännetecknas av en fortsatt hög aktivitet med större efterfrågan än utbud med stigande priser som följd. Prisuppgången på marknaden avspeglas i värderingen genom att direktavkastningskrav sänkts under året. Se vidare sid. 7.

Förvaltningsfastigheter i drift svarar för orealiserade värdeförändringar om 1 868 Mkr (683) inkluderat värden som genererats genom ombyggnationsprojekt, totalt 84 Mkr. Värdetillväxt från vår byggnation svarar för 639 Mkr (146) vilket innebär att 25 % av årets värdetillväxt genererats av eget arbete.

Totalt uppgår orealiserade värdeförändringar i Wallenstams fastighetsbestånd till 2 507 Mkr (829).

Orealiserad värdeförändring finansiella instrument

Wallenstam använder finansiella instrument såsom ränte-, valuta- och elderivat, se Finansiering sid. 11.

Räntederivatens värde, som under en

längre tid haft en negativ utveckling, är för året positiv och har totalt ändrats med 189 Mkr (-845).

Räntederivatens värdeförändring är inte kassaflödespåverkande så länge derivaten inte realiseras och påverkar inte snitträntan eftersom denna beaktar effekter av ingångna derivatavtal.

För att säkra kostnader från produktion och intäkter från försäljning av el säkrar koncernen delar av elpriset på den finansiella marknaden. Elderivatens värde har, främst till följd av låga marknadspriser på el, ändrats med -24 Mkr (-7). Därutöver ingår värdeförändringar på övriga finansiella innehav med 1 Mkr (-2).

Nedskrivning anläggningstillgångar

Till följd av fortsatt sjunkande elpriser jämte bedömningen att energimarknaden kommer vara fortsatt svag under en period har vindkraftverk belastats med en nedskrivning om totalt 250 Mkr (350). Vindkraftverkens värde efter nedskrivning speglar de marknadsförutsättningar som råder i branschen för närvarande. Framför allt är det sjunkande elpriser som tynger värderingen. Vid högre elpriser ökar verkens värde åter, varpå nedskrivningen kan återläggas.

Skatt

Årets redovisade skattekostnad uppgår netto till 664 Mkr (45) varav uppskjuten skatt uppgår till 663 Mkr (44) och aktuell skatt till 1 Mkr (1).

Koncernens största skatteutbetalningar omfattar främst kostnader för mervärdesskatt, för vilken vi som fastighetsbolag har begränsad avdragsrätt, samt exempelvis fastighets-, energi- och stämpelskatt liksom personalrelaterade skatter och avgifter. Kostnaden för dessa övriga skatter, som för helåret 2015 uppgick till cirka 455 Mkr (520), redovisas bland rörelsekostnader inom förvaltningsresultatet respektive investering i byggnadsrörelsen.

VÄRDEFÖRÄNDRING FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Mkr	2015	2014
	jan-dec	jan-dec
Värdeförändring förvaltningsfastigheter i drift	1 868	683
Värdeförändring pågående nyproduktion hyresrätter	639	146
Realiserad värdeförändring förvaltningsfastigheter	204	283
Totala värdeförändringar förvaltningsfastigheter	2 711	1 112

VÅRA FASTIGHETER

Periodens utveckling

Under perioden har vi investerat 3 027 Mkr (1 555) i förvaltningsfastigheter och 145 Mkr (386) i bostadsrättsproduktioner, totalt 3 172 Mkr (1 941).

Pågående nybyggnadsprojekt omfattar cirka 1 700 lägenheter. Totalt värde av pågående hyres- och bostadsrättsprojekt uppgår på balansdagen till cirka 2,7 Mdr (2,6).

Förvaltningsfastigheter

Som förvaltningsfastighet klassas fastigheter som innehas i syfte att generera hyresintäkter och/eller värdestegring, det vill säga våra hyresrättsfastigheter.

Orealiserade värdeförändringar har påverkat förvaltningsfastigheternas värde positivt med totalt 2 507 Mkr (829), varav 639 Mkr (146) kommer från värdetillväxt i pågående nyproduktion av hyresrättsfastigheter och 1 868 Mkr (683) från förvaltningsfastigheter i drift.

Direktavkastningskravet för bostäder exklusive projekt, mark och byggrätter uppgår i genomsnitt till 3,5 % (3,7) och för kommersiella beståndet till 5,3 % (5,6). Förvaltningsfastigheternas värde är fastställt till 32 090 Mkr (28 481) vid periodens utgång.

Bostadsrättsprojekt

Nyproduktion av fastighet som uppförs med avsikt att avyttras som bostadsrättsfastighet redovisas i balansräkningen som Pågående arbete bostadsrätter. Under året har brf Prismen i Sundbyberg, brf Rikken i Gröndal och brf Tyresö Trädgårdar, som tillsammans omfattar cirka 250 lägenheter, flyttats in i. Bokfört värde Pågående arbete bostadsrätter uppgår till 32 Mkr (601) vid periodens utgång och omfattar i huvudsak det nyligen påbörjade projektet Orangeriet i Solberga vilket kommer att ge 170 nya lägenheter vid årsskiftet 2017/2018.

Vår marknad

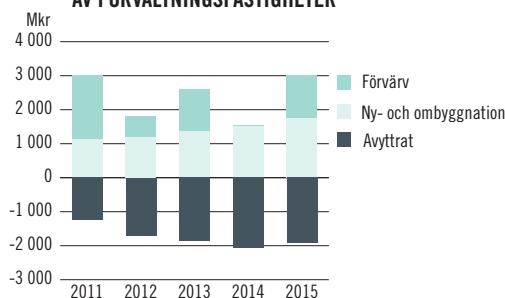
De orter vi verkar på präglas av en omfattande efterfrågan på bostäder och låg nyproduktionstakt av hyresrätter. Endast en liten andel av våra lägenheter blir lediga för uthyrning i samband med omflyttning och efterfrågan på färdigställda nyproducerade hyresrätter är hög.

Vi bygger i huvudsak hyresrätter men även bostadsrätter, framför allt till följd av att tillgång på mark för hyresrättsproduktion är begränsad.

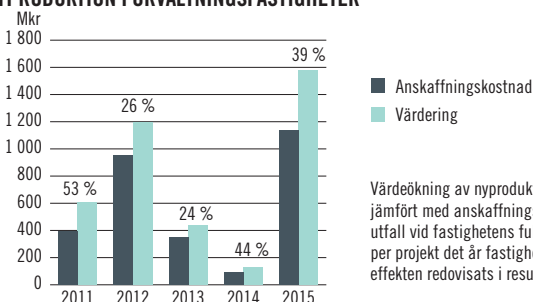
FASTIGHETSBESTÅNDETS FÖRÄNDRING, FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

	Bokfört värde, Mkr
Fastighetsbestånd 1 jan 2015	28 481
+ Förvärv	1 270
+ Byggnationer	1 757
- Försäljningar	-1 925
+ Orealiserad värdeförändring netto	2 507
Fastighetsbestånd 31 dec 2015	32 090

FÖRÄRV, BYGGNATION OCH FÖRSÄLJNING AV FÖRVALTNINGSFASTIGHETER



VÄRDETILLVÄXT FÄRDIGSTÄLLD NYPRODUKTION FÖRVALTNINGSFASTIGHETER



Värdeökning av nyproduktionsprojekt hyresrätter jämfört med anskaffningskostnad. I grafen presenteras utfall vid fastighetens fullständiga färdigställande och per projekt det år fastigheten färdigställdes, oavsett när effekten redovisats i resultaträkningen.

Värdering

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

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

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

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

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

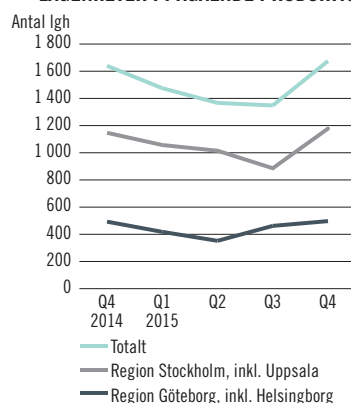
Nybyggnationer av bostadsrätter redovisas enligt IFRIC 15, Avtal för uppförande av fastigheter. För Wallenstam innebär detta att IAS 18, Intäkter, tillämpas för re-

dovisning av dessa fastighetsprojekt. Det betyder i korthet att löpande redovisning sker till anskaffningsvärde och att resultat redovisas när bostadsrätten färdigställts, sålts och överlämnats till kunden.

PÅGÅENDE NYPRODUKTION 2015-12-31

Projekt	Antal lgh	Beräknad inflyttning
Stockholm		
Följa Berg, Nacka	122	Q1 2016
Månspinnaren, Norra Djurgårdsstaden	121	Q1/Q2 2016
Tavernan, Barkarbystaden, Järfälla	205	2017/2018
Grönskan Solberga	148	2017
Trädgårdssporten, Tyresö	184	2017
Uppsala		
Fjärilen, Rosendal	145	2017
Snickeriet, Östra Sala backe	137	2017
Symfonin, Gränby	116	2017
Göteborg		
Vågmästaren, Kvillebäcken	112	Q1 2016
Stallbacken, Mölndal, Etapp 1	188	2016/2017
Mid Avenue, Valand	35	2017
Helsingborg		
Vildvinet 1	52	2016/2017
Stengläntan, Mariastaden	110	2017
Summa	1 675	

LÄGENHETER I PÅGÅENDE PRODUKTION



FÖRÄNDRING PÅGÅENDE NYPRODUKTION

	Antal lgh
Pågående nyproduktion 30 sep 2015	1 345
- Färdigställda	-156
+ Påbörjade	+486
Pågående nyproduktion 31 dec 2015	1 675

FASTIGHETSINNEHAVETS STRUKTUR PER 2015-12-31

Uthyrningsbar yta, kvm	Bostad	Kontor	Butik	Industri/ Lager	Utbildning	Garage	Övrigt	Totalt	Fördelning, ort
Stockholm	244 416	34 098	20 208	16 059	2 386	39 975	3 166	360 308	34 %
Göteborg	208 845	191 817	90 834	72 899	32 849	48 047	30 162	675 453	64 %
Helsingborg	15 471	1 415	1 408	1 021		620	691	20 626	2 %
Totalt	468 732	227 330	112 450	89 979	35 235	88 642	34 019	1 056 387	100 %
Fördelning, lokaltyp	44 %	22 %	11 %	9 %	3 %	8 %	3 %	100 %	

FÄRDIGSTÄLLD NYPRODUKTION FÖRVALTNINGSFASTIGHETER 2015

Fastighetsbeteckning	Adress	Byggår/ ombyggnadsår	Bostad kvm	Kontor kvm	Butik kvm	Industri/ Lager kvm	Utbildning kvm	Övrigt kvm	Summa kvm	Antal lgh
Göteborg										
Kvillebäcken 3:1	Gustaf Daléngsgatan 10-14 / Långängen 11 / Solventilsgatan 20-22	2014	6 009	-	85	-	-	1 167	7 261	115
Lorensberg 57:8	Teatergatan 30-38	2015	3 901	-	329	-	-	-	4 230	66
Stockholm										
Barkarby 2:28	Barkarbyvägen 42-52, 42 A-B, 44 A-C / Gripengatan 1-7 / Karlslundavägen 4-8, 8 A / Stora torget 1-3, 1 A-B, 2, 2 A-B	2015	15 615	-	756	-	-	3 733	20 104	247
Älta 10:62	Oxelbacken 1-3	2015	7 509	-	-	-	-	2 554	10 063	129
Totalt			33 034	-	1 170	-	-	7 454	41 658	557

FÄRDIGSTÄLLD NYPRODUKTION BOSTADSRÄTTER 2015

Projektbeteckning	Färdigställd, kvartal	Bostad kvm	Kommersiell yta kvm	Summa kvm	Antal lgh
Stockholm					
Tuletornen, Sundbyberg	Q1	5 172	677	5 849	90
Riggen, Gröndal	Q4	2 595	58	2 653	42
Tyresö Trädgårdar, Tyresö, etapp 1*	Q4	8 507	-	8 507	114
Totalt		16 274	735	17 009	246

* Samägt med Oscar Properties AB

FASTIGHETSFÖRVÄRV 2015

Fastighetsbeteckning	Adress	Byggår/ ombyggnadsår	Bostad kvm	Kontor kvm	Butik kvm	Industri/ Lager kvm	Utbildning kvm	Övrigt kvm	Summa kvm	Antal lgh
Göteborg										
Stallbacken 20*		-	-	-	-	-	-	-	-	-
Stockholm										
Freden Större 11	Gesällvägen 1 / Rissneleden 2-2 B, 4-18 / Östra Madenvägen 3-5, 9-17	1974	-	20 346	9 107	6 934	-	3 880	40 267	-
Kåbo 57:2*		-	-	-	-	-	-	-	-	-
Morellträdet 6	Hantverkargatan 42 / Pilgatan 19 A-C	1929	2 019	232	270	116	-	-	2 637	31
Morellträdet 12	Hantverkargatan 44, 44 A	1929	1 319	372	43	-	-	-	1 734	18
Morellträdet 13	Hantverkargatan 46, 46 A	1929	1 119	309	-	68	-	-	1 496	23
Smaragden 2	Bergsgatan 26	1929	1 078	-	-	-	-	-	1 078	17
Rankan 3*		-	-	-	-	-	-	-	-	-
Rankan 4*		-	-	-	-	-	-	-	-	-
Tyresö Järnet 7*		-	-	-	-	-	-	-	-	-
Barkarby 2:44*		-	-	-	-	-	-	-	-	-
Totalt			5 535	21 259	9 420	7 118	-	3 880	47 212	89
* Mark										

FASTIGHETSFÖRSÄLJNINGAR 2015

Fastighetsbeteckning	Adress	Byggår/ ombyggnadsår	Bostad kvm	Kontor kvm	Butik kvm	Industri/ Lager kvm	Utbildning kvm	Övrigt kvm	Summa kvm	Antal lgh
Göteborg										
Gårda 69:3	Norra Gubberogatan 5	1939	1 684	-	-	-	-	-	1 684	28
Gårda 69:4	Norra Gubberogatan 7	1939	1 504	43	64	-	-	-	1 611	24
Gårda 69:5	Norra Gubberogatan 9	1939	1 687	-	-	-	-	-	1 687	28
Gårda 69:6	Norra Gubberogatan 11	1939	1 665	-	-	-	-	-	1 665	28
Gårda 69:15	Lagerströmsplatsen 4 / Norra Gubberogatan 23B	1939	2 534	178	120	21	-	-	2 853	41
Torp 24:4	Anders Zornsgatan 21 A-E	1945/1986	1 870	16	-	63	-	35	1 984	30
Kålltorp 37:10	Solrosgatan 6	1936/1978	916	-	-	-	-	-	916	21
Kålltorp 47:23	Virginsgatan 12	1939	225	-	-	-	-	40	265	5
Kålltorp 47:24	Virginsgatan 10	1939	180	-	-	-	-	-	180	4
Kålltorp 47:25	Virginsgatan 8	1939	228	-	-	-	-	-	228	5
Masthugget 10:19	Värmlandsgatan 16 A-B	1962/2009	1 256	-	284	-	-	-	1 540	19
Stockholm										
Kontot 1	Multrågatan 19-25, 29 A	1958	11 479	39	124	-	-	-	11 642	144
Tabulatorn 3	Håsjögränd 2	1958	2 779	-	74	10	-	88	2 951	35
Glädjen 14	Franzéngsgatan 10 / Hornsbergs strand 19-25	2012	9 029	-	-	39	-	-	9 068	129
Förtjusningen 1	Franzéngsgatan 14-18 / Hornsbergs strand 27 A-C / Nordenflychtsvägen 76-78	2011	9 896	-	240	68	-	-	10 204	138
Rödbetan 10	Ekedalsvägen 18 / Kvarnbergsvägen 72-74 / Sturevägen 29-31	1987	1 739	120	-	-	-	-	1 859	30
Paragrafen 7	Arrendatorsvägen 2 A-B, 4 A-B, 6 A-B	1949	2 970	269	-	-	-	10	3 249	54
Europa 10	Köpmangatan 2 / Köpmantorget 10	1929/1940	373	14	32	-	-	-	419	11
Totalt			52 014	679	938	201	-	173	54 005	774

VINDKRAFT

Wallenstam har 64 vindkraftverk i drift, fördelade på 19 parker. Under fjärde kvartalet avyttrades Wallenstams tre vattenkraftverk i syfte att renodla energiverksamheten. Vid december månads utgång uppgick installerad effekt till 139 MW (139).

Vindkraftverken redovisas till anskaffningsvärde minskat med av- och nedskrivningar. Årets avskrivningar uppgår till 94 Mkr (91). Därutöver har en nedskrivning minskat bokfört värde med 250 Mkr (350).

Under perioden har inga investeringar gjorts i vindkraft (229).

Koncernens totala nettoinvestering i färdigställda verk och pågående projekt uppgick den 31 december 2015 till 1 366 Mkr (1 770).

FINANSIERING

Eget kapital

Det egna kapitalet inklusive innehav utan bestämmande inflytande (minoritet) uppgår till 15 102 Mkr (12 883), vilket motsvarar 46 kr per aktie (39). Soliditeten uppgår till 44 % (41). Eget kapital inkluderar undervärde på derivat om 846 Mkr (1 020). Under derivatens återstående löptider kommer undervärdet, justerat för skatt, att återföras successivt.

Räntebärande skulder

Räntebärande skulder består av traditionell bankupplåning, företagscertifikat med en

ram på 2 Mdr samt obligationslån. Obligationslånen omfattar totalt 1 100 Mkr, varav 500 Mkr i form av gröna obligationer. Obligationslånen är noterade vid Nasdaq Stockholm.

På bokslutsdagen uppgick Wallenstams räntebärande skulder till 15 153 Mkr (15 078), vilket motsvarar en belåningsgrad om 45 % (49) i relation till koncernens investeringar i fastigheter, pågående brf-produktioner och vindkraft. Den genomsnittliga återstående räntebindningstiden uppgår till 39 månader (43). Av låneportföljen har 54 % (53) en räntebindningstid överstigande ett år.

På bokslutsdagen uppgick genomsnittsräntan till 2,22 % (2,56).

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

Derivatinstrument

Wallenstams finansiella derivatinstrument utgörs framför allt av räntederivat samt en mindre del elderivat. På bokslutsdagen har Wallenstam en nettoskuld avseende derivatinstrument om 846 Mkr att jämföra med 1 020 Mkr per 31 december 2014. Av dessa utgör räntederivat 815 Mkr (1 003) och elderivat 31 Mkr (17).

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

Räntederivat har under en längre tid haft en negativ värdeutveckling till följd av sjunkande marknadsräntor. De uppkomna undervärdena, som återspeglar hur koncernens säkrade räntor förhåller sig till marknadsräntan på balansdagen, redovisas som skuld i balansräkningen. Under året har värdet på räntederivat varierat kraftigt. På balansdagen är värdeutvecklingen för året positiv och uppgår till 189 Mkr (-845). Orealiserade värdeförändringar för räntederivat är inte kassaflödespåverkan, men påverkar resultaträkningen.

Elderivat används för att minska påverkan av marknadens rörelser genom att säkra intäkter från framtida elförsäljning och elproduktion. Dessa värderas till marknadsvärde på bokslutsdagen.

Disponibel likviditet

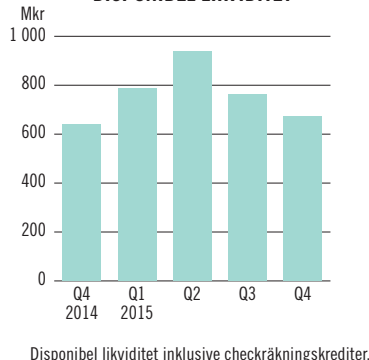
Den disponibla likviditeten inklusive checkräkningskrediter uppgår till 672 Mkr (639). Beviljade checkräkningskrediter uppgår till 800 Mkr (600). Därtill finns beviljade lånelöften och kreditfaciliteter om 1 215 Mkr (887), varför totalt outnyttjade faciliteter uppgår till 1 887 Mkr (792).

BINDNINGSTID MEDELÄNTOR 2015-12-31

Ränteförfallostruktur	Belopp, Mkr	Snittränta, %	Andel, %
0-3 mån	6 100	1,58 *	40,3
3 mån-1 år	898	1,32	5,9
1-2 år	800	2,79	5,3
2-3 år	500	2,99	3,3
3-4 år	530	3,05	3,5
4-5 år	1 000	2,66	6,6
5-6 år	1 100	3,10	7,3
6-7 år	1 500	2,48	9,9
7-8 år	1 475	2,71	9,7
8-9 år	650	3,40	4,3
> 9 år	600	2,45	4,0
Summa	15 153	2,22	100

* Rörliga lån med ett ränteförfall inom tre månader har en snittränta om 0,44 %. 1,58 % innefattar effekter av swapavtal som förfaller inom tremånadersperioden.

DISPONIBEL LIKVIDITET



WALLENSTAMAKTIEN*

Wallenstams B-aktie är noterad på Nasdaq Stockholm, Large Cap. Under 2015 har Wallenstamaktien ökat med 5 %. Fastighetsindex OMX Stockholm Real Estate, och OMX Stockholm PI ökade med 24 % respektive 7 % under samma period.

Vid periodens slut var Wallenstams aktiekurs 68,00 kr att jämföra med 64,85 kr vid årsskiftet 2014/2015. Börsvärdet uppgick till 23 120 Mkr (22 049) beräknat på antalet registrerade aktier. Eget

kapital per aktie uppgick till 46 kr (39).

Årets högsta betalkurs var 77,00 kr och den lägsta var 57,70 kr.

Under året omsattes 83,6 miljoner Wallenstamaktier (52,8) till ett värde av 5 705 Mkr (5 764) på Nasdaq Stockholm. Den genomsnittliga omsättningen uppgick till cirka 332 900 aktier per dag (212 400).

Wallenstam har mandat från stämman att genomföra återköp. Under 2015 har 2 200 000 aktier återköpts till och med bokslutsdatum. Totalt antal aktier i

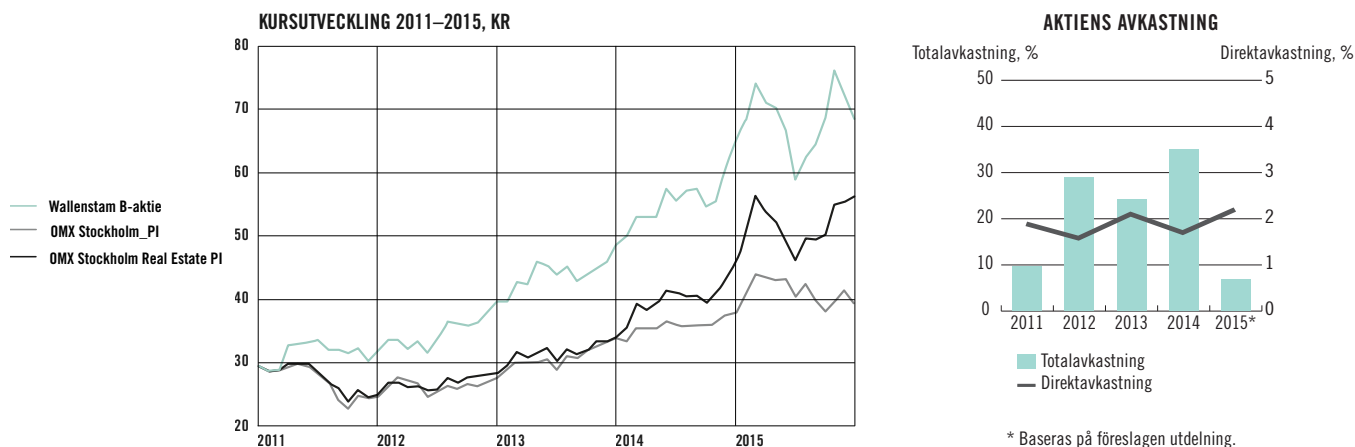
eget förvar uppgår vid bokslutsdatum till 8 200 000 st, köpta till en genomsnittskurs om 56,30 kr per aktie.

Aktiens avkastning

Styrelsen föreslår stämman en utdelning på 1,50 kr per aktie (1,13). Den föreslagna utdelningen motsvarar en direktavkastning om 2,2 % räknat på aktiekursen vid periodens utgång.

Aktiens totalavkastning uppgår till 6,6 % (35).

* Jämförelser inom parentes avser belopp per 2014-12-31. Uppgifterna är omräknade för split 2:1, om inget annat anges. Spliten genomfördes i maj 2015.



AKTIEÄGARINNEHAV 2015-12-31

	A-aktier	B-aktier	Kapital, %	Röster, %
Hans Wallenstam med bolag och familj	34 500 000	44 166 400	23,14	60,59
AMF - Försäkring och fonder		27 217 124	8,01	4,24
Agneta Wallenstam		21 004 000	6,18	3,27
Familjen Anders Berntsson med bolag		19 300 000	5,68	3,00
Familjen Henric Wiman		12 112 328	3,56	1,89
Bengt Norman med bolag		8 440 000	2,48	1,31
Monica och Jonas Brandström		7 462 926	2,19	1,16
Christian Wallenstam		5 700 000	1,68	0,89
David Wallenstam		5 440 000	1,60	0,85
Familjen U Wallenstam		4 800 000	1,41	0,75
Övriga ägare		141 657 222	41,66	22,05
Totalt antal aktier	34 500 000	297 300 000		
Återköpta egna aktier**		8 200 000	2,41	
Registrerade aktier	34 500 000	305 500 000		
Totalt registrerade aktier	340 000 000		100,00	100,00
Summa utestående aktier	331 800 000			

Andelen institutionellt ägande uppgår till cirka 13 procent av kapitalet och cirka 7 procent av rösterna. Utlandsägandet uppgår till cirka 10 procent av kapitalet och cirka 5 procent av rösterna.

Källa: Euroclear Sweden AB

** Återköpta egna aktier saknar rösträtt. De erhåller heller ingen utdelning.

MÅLUPPFÖLJNING

Mål – Substansvärdestillväxt

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

Beräknad substansvärdestillväxt i relation till koncernens mål uppgår för året till 20 %.

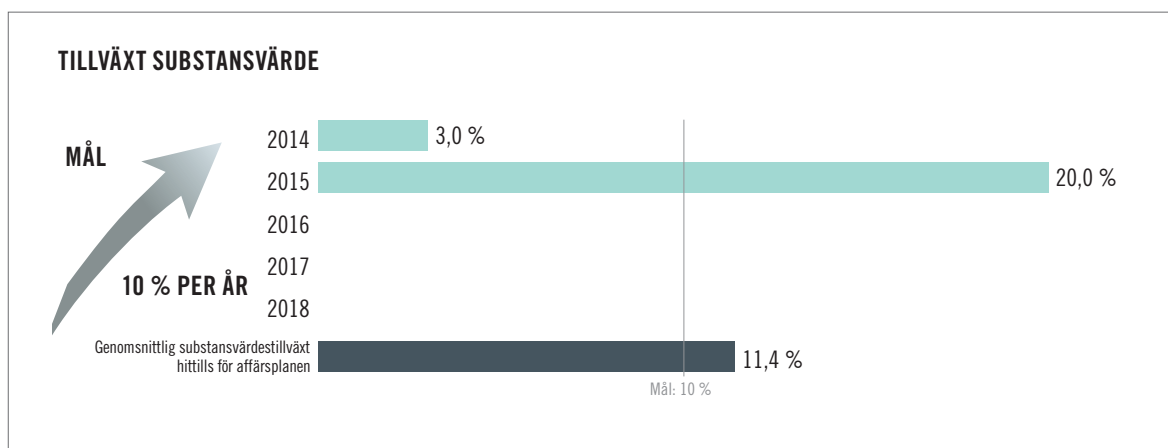
Substansvärde

Koncernens substansvärde uppgår på bokslutsdagen till 18 630 Mkr (15 964). Sub-

stansvärdet beskriver koncernens skapade samlade värde och innefattar eget kapital samt uppskjuten skatteskuld. Uppskjuten skatteskuld avser i huvudsak skillnader mellan redovisade värden och skattemässiga restvärden på koncernens fastigheter.

I balansräkningen redovisas en uppskjuten skatteskuld netto med 2 716 Mkr (2 063), vilken består av en uppskjuten skattefordran på 824 Mkr (1 018) samt av en uppskjuten skatteskuld om 3 540 Mkr (3 081).

Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV), som utöver återläggning för uppskjuten skatteskuld också beaktar orealiserade värdeförändringar för derivat, uppgår till 19 290 Mkr (16 760).

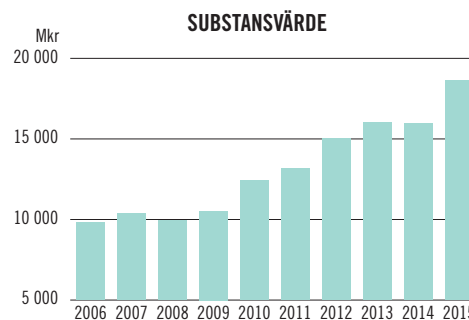


SUBSTANSVÄRDESTILLVÄXT MÅLUPPFÖLJNING 1 JAN 2015–31 DEC 2015

Mkr		
Substansvärde 1 jan 2015	15 964	
Förändring substansvärde perioden	2 666	
Koncernens substansvärde	18 630	
Återläggning utdelning och återköp perioden	526	
Substansvärde målberäkning	19 156	20,0 %

SUBSTANSVÄRDE

Mkr	2015 31 dec	2014 31 dec
Eget kapital enligt balansräkning	15 090	12 883
Uppskjuten skatteskuld enligt balansräkning	3 540	3 081
Koncernens substansvärde	18 630	15 964
Derivat enligt balansräkning, netto exkl. skatt	660	796
Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV)	19 290	16 760



ÖVRIGA UPPLYSNINGAR

Möjligheter & risker

Wallenstams möjligheter, risker och hur vi hanterar dessa, presenteras i årsredovisningen 2014 på sidorna 22–25. Inga väsentliga förändringar har skett därefter.

Känslighetsanalys

Per den 31 december 2015 uppgår fastigheternas bedömda marknadsvärde till cirka 32 Mdr. En värdeförändring på +/- 10 % motsvarar därmed cirka 3 Mdr. En generell förändring av fastigheternas direktavkastningskrav med 0,25 %-enheter motsvarar cirka -1,8 Mdr eller +1,6 Mdr.

Närståendetransaktioner

Wallenstams närstående utgörs främst av koncernbolag. Styrelseledamöter, företagsledning med familjer samt bolag de kontrollerar är också närstående. Transaktioner med närstående utgörs främst av administrativa arvoden och lokalhyror mellan koncernbolag. Personer som är närstående till styrelseledamöter hyr lägenheter samt är elkunder. Försäkringstjänster inhandlas av bolag där ledamöter i Wallenstams styrelse liksom medlem i koncernledningen är styrelseledamöter, totalt motsvarande cirka 5,1 Mkr årliga avgifter. Vidare är avtalsenliga pensionsinbetalningar till Alecta närstående, då styrelseledamot i Wallenstam även är ledamot i Alectas styrelse. Arkitekttjänster har inhandlats för 1,1 Mkr från bolag som är närstående till en vvd och tillika är elkund till Svensk NaturEnergi. Vidare utför bolag, där en av Wallenstams styrelseledamöter är närstående, entreprenadtjänster motsvarande totalt kontrakterade värden om 221 Mkr. Detta bolag är sedan slutet av 2014 elkund till Svensk NaturEnergi. Vd är delägare (50 %) i Aranea Holding AB. Aranea Holding AB äger genom dotterbolag två stycken vindkraftverk samt 48 % i tillverkaren av innebandyutrustning, Renew Group Sweden AB. Elhandeln för vindkraftverken handläggs av Svensk NaturEnergi AB. Aranea samt Renew är hyresgäster hos Wallenstam till motsvarande årliga hyresvärden om 0,5 Mkr respektive 3,4 Mkr. Båda är också elkunder.

Wallenstams engagemang i miljö- och samhällsansvarsfrågor beskrivs närmare i årsredovisningen 2014 på sidorna 31–35. Som ett led i Wallenstams samhällsansvarsarbete bidrar koncernen ekonomiskt till dessa organisationer men också med tid i form av exempelvis styrelsearbete. Genom sådana styrelsepositioner uppkommer närståendeförhållanden med Räddningsmissionen i Göteborg och Barn i Nöd. Under året har Barn i Nöd erhållit 1,8 Mkr i bidrag och Räddningsmissionen i Göteborg 2,5 Mkr i bidrag. Vidare har Wallenstam för Räddningsmissionen i Göteborg tecknat ett generellt borgensåtagande om 12,5 Mkr. Räddningsmissionen hyr lokal av Wallenstam motsvarande cirka 3,7 Mkr i årliga hyresintäkter. Båda är också elkunder till Svensk NaturEnergi.

Samtliga transaktioner sker till marknadsmässiga villkor.

Moderbolaget

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

RESULTATRÄKNING, MODERBOLAGET

Mkr	2015 jan-dec	2014 jan-dec
Intäkter	264	255
Kostnader	-374	-369
Finansnetto	363	327
Värdeförändring derivatinstrument	189	-845
Resultat före skatt	442	-632
Bokslutsdispositioner	-619	-
Skatt	-33	-55
Resultat efter skatt	-210	-687
Totalresultat	-210	-687

BALANSRÄKNING, MODERBOLAGET

Mkr	2015- 12-31	2014- 12-31
Tillgångar		
Fastigheter	1 192	1 114
Andelar i koncernföretag	5 469	5 961
Finansiella derivatinstrument	15	27
Fordringar på koncernbolag	11 771	11 335
Övriga tillgångar	477	503
Kassa och bank	22	43
Summa tillgångar	18 946	18 983
Eget kapital och skulder		
Eget kapital	5 643	6 378
Räntebärande externa skulder	8 833	7 689
Skulder till koncernföretag	3 410	3 686
Finansiella derivatinstrument	829	1 030
Övriga skulder	231	200
Summa eget kapital och skulder	18 946	18 983
Ställda säkerheter	4 226	3 844
Ansvarsförbindelser	6 678	7 602

Den totala omsättningen för perioden uppgår till 264 Mkr (255), varav hyresintäkterna utgör 69 Mkr (57).

Resultatet har påverkats positivt av värdeförändringar på finansiella räntederivat-instrument om 189 Mkr (-845).

Resultat efter skatt, liksom totalresultatet, uppgår till -210 Mkr (-687).

Investeringar i anläggningstillgångar under perioden uppgår till 108 Mkr (243). Moderbolagets externa lån uppgår på bokslutsdagen till 8 833 Mkr (7 689).

Föreslagen utdelning, återköp och överlåtelse av egna aktier

Styrelsen kommer att föreslå stämman att besluta om:

- En utdelning på 1,50 kr/aktie (1,13), vilket motsvarar en direktavkastning på cirka 2,2 % räknat på aktiekursen vid periodens utgång. Wallenstams utdelningspolicy föreskriver att det redovisade resultatet i första hand ska återinvesteras i rörelsen för en fortsatt utveckling av koncernens kärnverksamhet och därigenom skapa ökad substansstillväxt i bolaget. Ambitionen är även att verksamheten ska ge en långsiktig och stabil utdelningsnivå över tiden. Det utdelningsbara beloppet ska dock aldrig överstiga resultat före

orealiserade värdeförändringar och nedskrivningar efter schablonskatt. Vid bedömning av utdelningens storlek ska hänsyn tas till koncernens investeringsbehov, konsolideringsbehov och ställning i övrigt samt att koncernens framtida utveckling ska ske med bibehållen finansiell styrka och fortsatt god handlingsfrihet.

- Bemyndigande för styrelsen att intill nästkommande årsstämma, vid ett eller flera tillfällen, fatta beslut om förvärv på Nasdaq Stockholm av högst så många B-aktier att bolagets innehav vid var tid inte överstiger 10 % av samtliga aktier i bolaget.
- Bemyndigande för styrelsen att fatta beslut om överlåtelse av egna aktier.

Styrelsens arbete

Wallenstams styrelse består av fem ledamöter. Under 2015 har styrelsen haft sju protokollförda möten utöver löpande kontakter.

Styrelsens viktigaste uppgift är att fatta beslut i strategiska frågor. Generellt gäller att styrelsen behandlar frågor av väsentlig betydelse för koncernen. Huvudfrågorna under året har varit strategiska beslut för bolaget kring satsningen på nybyggnation, fastighetsaffärer med mera.

Under året har styrelsen genomfört en utvärdering avseende styrelsens arbete under året. Utvärderingen genomfördes med hjälp av en extern konsult och bestod av en enkätbaserad undersökning. Styrelsearbetet konstaterades fungera mycket väl.

Efter rapportperiodens utgång

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

RESULTATRÄKNING, KONCERNEN

Mkr	Not	2015 jan-dec	2014 jan-dec	2015 okt-dec	2014 okt-dec
Hysesintäkter		1 549	1 566	390	380
Driftkostnader		-419	-439	-114	-124
Driftnetto fastigheter		1 130	1 127	276	256
Förvaltnings- och administrationskostnader		-188	-187	-53	-51
Finansiella intäkter		20	17	6	1
Finansiella kostnader		-290	-365	-69	-77
Förvaltningsresultat fastigheter		672	592	160	129
Förvaltningsresultat naturenergi	1	-5	-25	-3	-4
Realisationsresultat vattenkraft		-29	-	-29	-
Intäkter försäljning bostadsrätter		1 203	1 055	327	332
Kostnader försäljning bostadsrätter		-992	-829	-278	-248
Realiserad värdeförändring förvaltningsfastigheter inkl omkostnader	2	178	232	50	112
Resultat före orealiserade värdeförändringar och nedskrivningar		1 027	1 025	227	321
Orealiserad värdeförändring förvaltningsfastigheter		2 507	829	627	331
Nyproduktion		639	146	204	61
Övriga		1 868	683	423	270
Orealiserad värdeförändring finansiella instrument		165	-854	136	-259
Orealiserad värdeförändring syntetiska optioner		-31	-20	4	-14
Nedskrivning anläggningstillgångar		-250	-350	-250	-
Resultat före skatt		3 418	630	744	379
Skatt		-664	-45	-158	19
Periodens resultat efter skatt		2 754	585	586	398
<i>Övrigt totalresultat – poster som kan omföras till periodens resultat</i>					
Omräkningsdifferens		-13	-2	-7	-6
Skatt hänförlig till övrigt totalresultat		3	0	2	1
Totalresultat		2 744	583	581	393
<i>Fördelning av periodens resultat</i>					
Periodens resultat hänförligt till innehavare av aktier i moderbolaget		2 743	585	580	398
Periodens resultat hänförligt till innehavare utan bestämmande inflytande		11	-	6	-
Genomsnittligt antal utestående aktier, tusental		333 536	336 400	332 604	335 118
Resultat efter skatt kr per aktie, utspädning förekommer ej		8,3	1,7	1,8	1,2

NOT 1 – Förvaltningsresultat naturenergi

Mkr	2015 jan-dec	2014 jan-dec	2015 okt-dec	2014 okt-dec
Elintäkter	304	280	72	68
Elkostnader	-150	-141	-35	-26
Avskrivningar	-94	-91	-23	-24
Förvaltnings- och administrationskostnader naturenergi	-32	-35	-9	-10
Finansiella kostnader naturenergi	-33	-38	-8	-12
Förvaltningsresultat naturenergi	-5	-25	-3	-4

NOT 2 – Realiserat försäljningsresultat förvaltningsfastigheter

Mkr	2015 jan-dec	2014 jan-dec	2015 okt-dec	2014 okt-dec
Försäljningsintäkt	2 129	2 349	279	1 069
Anskaffningsvärde samt investeringar	-1 293	-1 413	-170	-643
Tidigare redovisad värdeförändring	-632	-653	-49	-295
Realiserad värdeförändring förvaltningsfastigheter	204	283	60	131
Försäljnings- och administrationskostnader	-26	-51	-10	-19
Realiserad värdeförändring förvaltningsfastigheter inkl omkostnader	178	232	50	112

BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG, KONCERNEN

Mkr	2015-12-31	2014-12-31
Tillgångar		
<i>Anläggningstillgångar</i>		
Förvaltningsfastigheter	32 090	28 481
Vindkraftverk inkl. pågående nyanläggningar	1 366	1 770
Finansiella anläggningstillgångar	378	543
Finansiella derivatinstrument	-	27
Övriga anläggningstillgångar	63	57
Summa anläggningstillgångar	33 897	30 878
<i>Omsättningstillgångar</i>		
Pågående arbete bostadsrätter	32	601
Finansiella derivatinstrument	15	-
Övriga omsättningstillgångar	621	222
Likvida medel	41	56
Summa omsättningstillgångar	709	879
Summa tillgångar	34 606	31 757
Eget kapital och skulder		
<i>Eget kapital</i>		
Eget kapital	15 090	12 883
Eget kapital hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande	12	0
Summa eget kapital	15 102	12 883
<i>Långfristiga skulder</i>		
Avsättningar för uppskjuten skatt	2 716	2 063
Övriga avsättningar	40	36
Räntebärande skulder	1 599	1 228
Finansiella derivatinstrument	822	993
Övriga långfristiga skulder	77	54
Summa långfristiga skulder	5 254	4 374
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Räntebärande skulder	13 554	13 850
Finansiella derivatinstrument	39	54
Övriga kortfristiga skulder	657	596
Summa kortfristiga skulder	14 250	14 500
Summa eget kapital och skulder	34 606	31 757
Ställda säkerheter	14 225	15 185
Eventualförpliktelser	30	31

RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRING EGET KAPITAL, KONCERNEN

Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare						
Mkr	Aktiekapital	Övrigt till- skjutet kapital	Andra reserver	Balanserad vinst	Innehav utan bestämmande inflytande	Summa eget kapital
Ingående eget kapital 2014-01-01	170	359	-12	12 321	2	12 840
Periodens resultat	-	-	-	586	-	586
Övrigt totalresultat	-	-	-2	-	-	-2
Skatt hänförligt till övrigt totalresultat	-	-	0	-	-	0
<i>Transaktioner med bolagets ägare</i>						
Utdelning	-	-	-	-337	-	-337
Förskjutning inom eget kapital	-	-	-	2	-2	-
Återköp av egna aktier	-	-	-	-204	-	-204
Utgående eget kapital 2014-12-31	170	359	-14	12 368	0	12 883
Ingående eget kapital 2015-01-01	170	359	-14	12 368	0	12 883
Periodens resultat	-	-	-	2 743	11	2 754
Övrigt totalresultat	-	-	-13	-	-	-13
Skatt hänförligt till övrigt totalresultat	-	-	3	-	-	3
<i>Transaktioner med bolagets ägare</i>						
Utdelning	-	-	-	-376	-	-376
Återköp egna aktier	-	-	-	-150	-	-150
Utgående eget kapital 2015-12-31	170	359	-24	14 586	12	15 102

RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDE, KONCERNEN

Mkr	2015 jan-dec	2014 jan-dec	2015 okt-dec	2014 okt-dec
Resultat före orealiserade värdeförändringar	1 027	1 025	227	321
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	-312	-417	-61	-198
Betald skatt	-	-	2	-
Kassaflöde före förändring av rörelsekapital	715	608	169	122
Förändring av rörelsekapital	-256	18	-282	3
Kassaflöde från den löpande verksamheten	459	626	-113	125
<i>Investeringar/Försäljningar</i>				
Investering i fastigheter, brf-projekt och brf-lägenheter	-3 266	-1 940	-704	-606
Investering i vindkraftverk, immateriella & materiella anläggningstillgångar	-15	-241	-6	-34
Investering i finansiella anläggningstillgångar	-13	-12	-10	-
Försäljning av fastigheter, brf-andelar & materiella anläggningstillgångar	3 414	3 246	769	1 400
Kassaflöde från investeringsverksamheten	120	1 053	49	760
<i>Finansiering</i>				
Upptagna lån	6 160	5 464	1 388	624
Amortering av lån	-6 229	-7 096	-1 094	-1 695
Utbetald utdelning	-376	-337	-	-
Återköp egna aktier	-150	-204	-87	-112
Försäljning och amortering av finansiella anläggningstillgångar	-	166	-120	-35
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-594	-2 007	87	-1 218
Förändring av likvida medel	-15	-328	23	-333
Kassa, bank vid periodens början	56	384	18	389
Periodens kassaflöde	-15	-328	23	-333
Kassa, bank vid periodens slut	41	56	41	56
Outnyttjad checkkredit vid periodens slut	631	583	631	583
Disponibel likviditet	672	639	672	639

SEGMENTSRAPPORT

2015	Göteborg	Stockholm	Svensk NaturEnergi	Övrigt	Eliminering	Totalt
Mkr	2015	2015	2015	2015	2015	2015
	jan-dec	jan-dec	jan-dec	jan-dec	jan-dec	jan-dec
Resultaträkning						
Hysesintäkter	1 105	434	-	17	-7	1 549
Driftkostnader	-268	-142	-	-9	-	-419
Elintäkter	-	-	258	-	-258	-
Elkostnader	-	-	-210	-	210	-
Driftnetto	837	292	48	8	-55	1 130
Förvaltnings- och administrationskostnader	-110	-75	-32	-10	39	-188
Finansnetto	-197	-21	-33	-52	33	-270
Förvaltningsresultat	530	196	-17	-54	17	672
Förvaltningsresultat naturenergi	-	-	-	-	-5	-5
Försäljningsresultat bostadsrätter	8	206	-	-3	-	211
Realisationsresultat vattenkraftstillgångar	-	-	-29	-	-	-29
Realiserad värdeförändring förvaltningsfastigheter	79	99	-	-	-	178
Resultat före orealiserade värdeförändringar och nedskrivningar	617	501	-46	-57	12	1 027
Orealiserad värdeförändring förvaltningsfastigheter	1 357	1 147	-	3	-	2 507
Orealiserad värdeförändring finansiella instrument och elcertifikat	-	-	-12	189	-12	165
Orealiserad värdeförändring syntetiska optioner	-	-	-	-31	-	-31
Nedskrivning anläggningstillgångar	-	-	-250	-	-	-250
Resultat före skatt	1 974	1 648	-308	104	-	3 418
Balansräkning						
Förvaltningsfastigheter	20 932	10 562	-	596	-	32 090
Vindkraftverk	-	-	1 366	-	-	1 366
Pågående arbete bostadsrätter	-	32	-	-	-	32
Ofördelade tillgångar	-	-	-	-	-	1 118
Summa tillgångar	20 932	10 594	1 366	596	-	34 606
Eget kapital	-	-	-	-	-	15 102
Lån	9 558	1 756	1 203	2 636	-	15 153
Ofördelade skulder	-	-	-	-	-	4 351
Summa eget kapital och skulder	9 558	1 756	1 203	2 636	-	34 606

2014	Göteborg	Stockholm	Svensk NaturEnergi	Övrigt	Eliminering	Totalt
Mkr	2014	2014	2014	2014	2014	2014
	jan-dec	jan-dec	jan-dec	jan-dec	jan-dec	jan-dec
Resultaträkning						
Hysesintäkter	1 100	457	-	17	-8	1 566
Driftnetto	825	302	43	8	-51	1 127
Elintäkter	-	-	237	-	-237	-
Förvaltningsresultat fastigheter	495	208	-	-110	-1	592
Förvaltningsresultat naturenergi	-	-	-30	-	5	-25
Försäljningsresultat fastigheter, bostäder, vindkraftverk	60	398	-	-	-	458
Resultat före orealiserade värdeförändringar och nedskrivningar	555	606	-30	-110	4	1 025
Resultat från värdeförändringar och nedskrivningar	664	165	-353	-867	-4	-395
Resultat före skatt	1 219	771	-383	-977	-	630
Balansräkning						
Förvaltningsfastigheter	19 328	8 590	-	563	-	28 481
Vindkraftverk	-	-	1 770	-	-	1 770
Pågående arbete bostadsrätter	-	601	-	-	-	601
Ofördelade tillgångar	-	-	-	-	-	905
Summa tillgångar	19 328	9 191	1 770	563	-	31 757
Eget kapital	-	-	-	-	-	12 883
Lån	8 014	1 497	1 280	4 287	-	15 078
Ofördelade skulder	-	-	-	-	-	3 796
Summa eget kapital och skulder	8 014	1 497	1 280	4 287	-	31 757

Uppgifter för Svensk NaturEnergi motsvarar Wallenstams ägarandel. Innehav utan bestämmande inflytande, vilka ingår i de konsoliderade uppgifterna för koncernen, återfinns i kolumn Eliminering.

NYCKELTAL – FLERÅRSÖVERSIKT

Akkumulerat perioden	2015 31 dec	2015 30 sep	2015 30 jun	2015 31 mar	2014 31 dec	2014 30 sep	2014 30 jun	2014 31 mar	2013 31 dec
Hysesintäkter, Mkr	1 549	1 159	771	382	1 566	1 186	793	399	1 578
Driftnetto fastigheter, Mkr	1 130	854	560	270	1 127	872	574	279	1 095
Överskottsgrad fastighetsdrift, %	73	74	73	71	72	74	72	70	69
Förvaltningsresultat fastigheter, Mkr	672	512	322	150	592	464	289	138	473
Förvaltningsresultat naturenergi, Mkr	-5	-3	-2	8	-25	-21	-5	12	-8
Resultat före orealiserade värdeförändringar, Mkr	1 027	799	566	232	1 025	705	396	225	539
Resultat efter skatt, Mkr	2 754	2 167	1 981	159	585	187	354	177	1 276
Totalresultat, Mkr	2 744	2 161	1 980	161	583	193	357	179	1 267
Räntabilitet på eget kapital, %	19,6	19,0	16,8	4,4	4,6	4,3	8,1	9,3	10,3
Räntabilitet på totalt kapital, %	11,2	10,3	9,3	3,4	3,2	3,1	4,2	4,8	5,7
Förvaltningsfastigheternas värde, Mkr	32 090	31 046	30 347	29 705	28 481	28 461	28 515	27 880	28 079
Pågående arbete bostadsrätter, netto, Mkr	32	207	460	467	601	799	1 022	1 044	970
Förvaltningsfastigheternas direktavkastning, %	4,0	4,1	4,2	4,3	4,4	4,5	4,5	4,4	4,3
Förvaltningsfastigheternas totalavkastning, %	13,1	13,9	14,8	9,5	8,6	8,6	8,5	7,3	7,0
Räntetäckningsgrad, realiserad, ggr	6,5	7,2	7,4	4,8	5,3	4,5	5,2	4,9	4,0
Räntetäckningsgrad, ggr	4,4	4,5	4,5	3,8	3,7	3,1	2,7	2,5	2,2
Belåningsgrad, %	45	45	45	49	49	52	53	53	54
Genomsnittlig ränta per bokslutsdatum, %	2,22	2,27	2,33	2,36	2,56	2,61	2,79	2,94	3,10
Genomsnittlig räntebindningstid, månader	39	42	44	41	43	41	40	41	38
Soliditet, %	44	43	43	40	41	39	39	40	40
Eget kapital, Mkr	15 102	14 605	14 488	13 044	12 883	12 604	12 814	12 992	12 840
Substansvärde, Mkr	18 630	17 937	17 792	16 160	15 964	15 709	15 978	16 071	16 027
Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV), Mkr	19 290	18 704	18 460	17 061	16 760	16 303	16 443	16 367	16 162
Börsvärde, Mkr	23 120	23 392	20 026	24 208	22 049	18 581	18 904	18 037	16 533
Utdelning, Mkr	376	376	376	-	337	337	337	-	212
Antal kvm (tusental)	1 056	1 044	1 037	1 053	1 007	1 032	1 066	1 066	1 104
Uthyrningsgrad - yta, %	98	98	98	98	98	98	98	98	98
Medelantal anställda	216	214	210	205	203	204	201	198	195
Utestående aktier i tusental, genomsnitt	333 536	333 847	334 000	334 000	336 400	336 826	337 076	337 140	339 066
Utestående aktier, tusental vid periodens utgång	331 800	333 040	334 000	334 000	334 000	335 880	336 706	337 048	337 600
Data per aktie									
Resultat efter skatt, kr	8,3	6,5	5,9	0,5	1,7	0,6	1,1	0,5	3,8
P/E-tal, ggr	8,2	8,9	8,9	41,9	37,1	33,1	18,2	15,4	13,0
Kassaflöde från den löpande verksamheten, kr	1,4	1,7	1,1	0,6	1,9	1,5	1,1	0,5	1,5
Eget kapital, kr	45	44	43	39	39	38	38	39	38
Börskurs, kr	68,00	68,80	58,90	71,20	64,85	54,65	55,60	53,05	48,63
Börskurs i förhållande till eget kapital, %	148	156	137	183	168	146	146	138	128
Utdelning, kr	1,13	1,13	1,13	-	1,00	1,00	1,00	-	0,63

KVARTALSÖVERSIKT

	2015 okt-dec	2015 jul-sep	2015 apr-jun	2015 jan-mar	2014 okt-dec	2014 jul-sep	2014 apr-jun	2014 jan-mar	2013 okt-dec
Hysesintäkter, Mkr	390	387	390	382	380	393	394	399	388
Driftnetto fastigheter, Mkr	276	293	291	270	256	298	294	279	267
Överskottsgrad fastighetsdrift, %	71	76	74	71	67	76	75	70	69
Förvaltningsresultat fastigheter, Mkr	160	190	171	150	129	173	150	138	116
Räntabilitet på eget kapital, %	19,6	19,0	16,8	4,4	4,6	4,3	8,1	9,3	10,3
Resultat efter skatt per aktie, kr	1,8	0,6	5,5	0,5	1,2	-0,5	0,5	0,5	1,1
Kassaflöde per aktie från löpande verksamhet, kr	-0,3	0,7	0,5	0,6	0,0	0,4	0,6	0,5	0,3
Eget kapital per aktie, kr	46	44	43	39	39	38	38	39	38
Börskurs, kr	68,00	68,80	58,90	71,20	64,85	54,65	55,60	53,05	48,63

Resultatbaserade nyckeltal beräknas på genomsnittligt antal utestående aktier, avkastningstal beräknas utifrån rullande tolv månaders resultat. Nyckeltal per aktie har räknats om efter split 2:1.

RAPPORTENS UNDERTECKNANDE

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

Göteborg den 24 februari 2016

Christer Villard
Ordförande

Agneta Wallenstam
Styrelseledamot

Ulrica Jansson Messing
Vice ordförande

Erik Åsbrink
Styrelseledamot

Anders Berntsson
Styrelseledamot

Hans Wallenstam
Verkställande direktör

DEFINITIONER OCH ORDLISTA

Aktiens direktavkastning

Senast verkställd aktieutdelning i procent av börskursen vid periodens slut.

Aktiens totalavkastning

Aktiens kursutveckling under senaste rullande tolv månadersperioden inklusive under perioden verkställd utdelning, dividerat med aktiens börskurs vid periodens början.

Antalet aktier

Antalet registrerade aktier vid viss tidpunkt.

Utestående antal aktier: antalet registrerade aktier med avdrag för återköpta egna aktier vid viss tidpunkt. *Genomsnittligt antal aktier:* vägt genomsnittligt antal utestående aktier under viss period.

Belåningsgrad

Räntebärande skulder i relation till koncernens investeringar i fastigheter, pågående brf-produktioner och vindkraft vid periodens utgång.

Börsvärde

Aktiekurs multiplicerat med registrerat antal aktier per balansdagen.

Derivatinstrument

Ett finansiellt instrument vars värde är relaterat till en underliggande tillgång eller åtagande. Används för att skapa ett skydd mot oönskad prisutveckling på den underliggande egendomen. Exempel på vanliga derivatinstrument är terminer och swapavtal.

Driftnetto

Hysesintäkter minus drift- och underhållskostnader, tomträttsavgälder och fastighetsskatt.

Förvaltningsfastigheternas direktavkastning

Driftnetto för den senaste rullande tolv månadersperioden i procent av förvaltningsfastigheternas vägda genomsnittliga redovisade värde exklusive pågående projekt.

Förvaltningsfastigheternas totalavkastning

Driftnetto för den senaste rullande tolv månadersperioden plus/minus realiserad och realiserad värdeförändring förvaltningsfastigheter i procent av fastigheternas vägda genomsnittliga redovisade värde exklusive pågående projekt.

Fastigheternas redovisade värde

Fastighetsbeståndets bedömda marknadsvärde enligt en internt utförd värdering.

Förnybar energi

Energi som kommer från förnybara källor som vind- och vattenkraft samt biobränsle.

Förvaltningsresultat

Driftnetto med tillägg av förvaltnings- och administrationskostnader samt finansnetto.

Hysesvärde

Hysesintäkter samt bedömd marknadshyra för vakanta ytor.

Kassaflöde per aktie

Periodens kassaflöde i förhållande till genomsnittligt antal utestående aktier.

Kassaflöde från den löpande verksamheten per aktie

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

kWh månadsbehov

En energienhet baserad på hur många kW som förbrukas under en timme beräknat utifrån månatligt behov.

Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV)

Eget kapital med återläggning av uppskjuten skatteskuld, samt nettoeffekt av realiserad värdeförändring derivatinstrument efter skatt.

Medelantal anställda

Beräknas som summa arbetade timmar dividerat med normal årsarbetstid.

Orealiserad värdeförändring förvaltningsfastigheter

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

P/E-tal

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

Realiserad värdeförändring förvaltningsfastigheter

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

Resultat efter skatt per aktie

Periodens resultat efter skatt i förhållande till genomsnittligt antal utestående aktier.

Räntabilitet på eget kapital

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

Räntabilitet på totalt kapital

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

Räntetäckningsgrad

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

Räntetäckningsgrad, realiserad

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

Soliditet

Eget kapital i förhållande till balansomslutning vid periodens utgång.

Substansvärde

Eget kapital med tillägg av uppskjuten skatteskuld.

Syntetiskt optionsprogram

Ett aktierelaterat optionsprogram riktat till de anställda. Syntetiska optioner ger innehavaren rätt till en kontant slutreglering vid en bestämd tidpunkt beräknat utifrån aktiens börsvärde.

Totalresultat

Resultat efter skatt inklusive eget kapital-transaktioner efter skatt som inte är transaktioner med ägare.

Traditionellt försäljningsresultat förvaltningsfastigheter

Resultat av intäkter från försäljning av förvaltningsfastigheter efter avdrag för investerat belopp och administrativa kostnader hänförliga till fastighetsförsäljningar.

Uthyrningsgrad – yta

Uthyrd yta i förhållande till total yta.

Verksamhetsresultat

Realiserat resultat exklusive resultat från fastighetsförsäljningar.

Överskottsgrad

Driftnetto i procent av hyresintäkterna.

För mer information: www.wallenstam.se/ordlista

Informationen i denna delårsrapport är sådan som Wallenstam ska offentliggöra enligt lagen om värdepappersmarknaden och/eller lagen om handel med finansiella instrument. Informationen lämnades för offentliggörande den 24 februari 2016 klockan 14:00 (CET).



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